

Schéma de Cohérence Territoriale

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre



Rapport de
présentation – Tome 1 :

**DIAGNOSTIC
provisoire**



Version 1 – Octobre 2019

Document de travail

Table des matières

PRECAUTION DE LECTURE	6
Introduction	7
Démographie et habitat	9
Chapitre 1. Démographie.....	10
I. Une croissance démographique marquée qui confirme l'attractivité du territoire.....	10
II. Des profils de ménages différenciés selon les espaces du SCOT.....	16
III. Les revenus moyens des ménages (analyse réalisée par la CCIBG)	20
IV. Les migrations résidentielles.....	22
Chapitre 2. Habitat.....	26
I. Une offre résidentielle qui s'étoffe.....	26
II. Une intensification du tissu issue d'un phénomène de divisions parcellaires.....	28
III. La composition du parc de logements.....	29
IV. Le point mort.....	38
Quelques chiffres clés	45
Enjeux.....	47
Economie.....	48
Chapitre 1. Economie.....	49
I. Le tissu économique du SYBARVAL.....	49
II. Les zones d'activités sur le territoire	60
Chapitre 2. Les filières économiques du territoire.....	61
I. Filières bois et forêt	61
II. Filière nautique et navale.....	62
III. Filière tourisme.....	62
IV. La silver économie.....	64
V. La filière numérique.....	64

Chapitre 3. Le commerce	65
I. L'offre commerciale du SYBARVAL	65
II. La demande commerciale	75
Chapitre 4. L'agriculture	83
Quelques chiffres clés	84
Enjeux	86
Equipements	92
Chapitre 1. Les équipements et services	93
I. Le niveau d'équipements : un territoire largement doté	93
II. Catégorie des équipements : un territoire orienté vers le tourisme	98
III. Une desserte numérique à améliorer ; une arrivée de la fibre en cours	105
Enjeux	107
Mobilités	108
Chapitre 1. L'offre de mobilités	109
I. Un maillage TC particulièrement fourni sur le sud du SYBARVAL	109
<i>Plan du réseau du Bassin d'Arcachon Sud – Source : Mybus</i>	111
A noter que la COBAS a lancé la révision de son Plan de Déplacements Urbains (PDU) par délibération du 11 avril 2019. Les éléments relatifs au diagnostic et aux enjeux du territoire seront mis à jour en parallèle de l'élaboration de ce document.	111
II. Un réseau ferroviaire complémentaire au réseau routier mais inégalement réparti	111
III. Un réseau routier organisé en écho à la métropole bordelaise	115
IV. Des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle	118
V. Les voies maritimes et aériennes	120
VI. De nombreuses infrastructures dédiées aux liaisons douces, pour les déplacements de loisirs et les usages du quotidien	121
Chapitre 2. Les pratiques de mobilité	126
I. Le SYBARVAL, un territoire marqué par une forte mobilité	126
II. Une forte dépendance à la voiture individuelle, entraînant des effets de congestion routière	133

Quelques chiffres clés	134
Enjeux	136
Aménagement	138
Chapitre 1. La consommation des espaces NAF	139
I. Cadrage méthodologique	139
II. Analyse de la consommation d'espaces	140
Chapitre 2. Le potentiel foncier du BARVAL	141
I. Cadrage méthodologique	141
II. Le potentiel foncier du SYBARVAL	141

Document de travail

PRECAUTION DE LECTURE

L'élaboration du diagnostic du territoire se fait de manière itérative, c'est-à-dire qu'elle se nourrit de nouvelles données récoltées au fur et à mesure de la rédaction du document. Le présent document n'est donc pas exhaustif et il sera complété tout au long de l'élaboration du SCOT, par un certain nombre d'études en cours sur le territoire (ex. étude sur les filières – BA2E ; diagnostic santé – Pays BARVAL ; Mobilisation foncière autour des gares – CAUE ; diagnostic agricole - SYBARVAL...). Par ailleurs, les chiffres seront mis à jour au fur et à mesure et jusqu'à l'arrêt du projet.

Toute personne qui souhaiterait contribuer à cet état des lieux est invitée à nous faire parvenir les éléments susceptibles de compléter le document.

Document de travail

Introduction

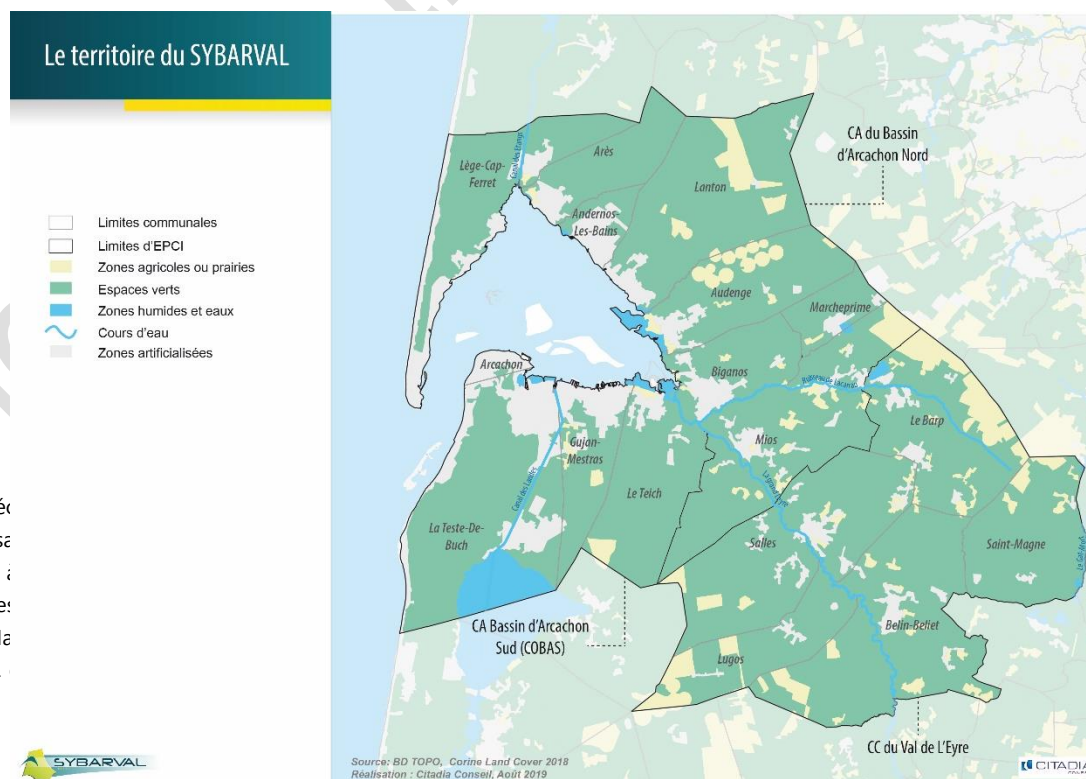
Le SYBARVAL est composé de trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ainsi que la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL compte 17 communes pour près de 149 000 habitants permanents (2015¹), et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

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

Un territoire unique...

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

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



¹ A noter que ce diagnostic se base principalement sur le dernier recensement INSEE disponible, datant de 2015

...Riche de 3 intercommunalités aux caractéristiques distinctes

Formée en 2001 suite à la transformation du District du Sud Bassin, la **COBAS** comprend quatre communes littorales, qui bénéficient d'une forte attractivité et accueillent 65 000 habitants permanents (2015). Les activités nautiques, ostréicoles et de loisirs, ainsi que leur patrimoine naturel et bâti d'exception, fondent leur renommée touristique à l'international.

Avec 8 communes dont 2 rétro-littorales, la **COBAN** a été créée en 2003 et accueille aujourd'hui plus de 64 000 habitants (2016). L'EPCI est devenu Communauté d'Agglomération en janvier 2018, et exerce de ce fait des compétences en matière de développement économique et notamment en ce qui concerne la création / gestion des ZAE, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat (élaboration d'un PLH...), de politique de la ville, de mobilité, de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, d'accueil des gens du voyage, de collecte et traitement des déchets. Tout comme le sud du bassin d'Arcachon, son patrimoine naturel et culturel et les activités maritimes et nautiques qui y sont liées constituent un socle touristique fort. Plus de la moitié des communes de la COBAN sont incluses dans le PNR des Landes de Gascogne, levier de protection et de valorisation de cet écrin écologique du val de l'Eyre, au fort patrimoine culturel, patrimonial, bâti...

A l'intérieur des terres, les 5 communes de la **communauté de commune du Val de l'Eyre**, créée en 2002, couvrent 546 km², dont 80% de forêts. Moins peuplées que les espaces voisins mais connaissant une dynamique démographique très marquée sur les dernières périodes, les 5 communes accueillent 19 000 habitants en 2015. A l'interface de l'arrière-pays girondin et du Bassin d'Arcachon et au cœur du PNR des Landes de Gascogne, le Val de l'Eyre bénéficie d'une situation géographique privilégiée, où nature et développement économique s'allient.



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



1.

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Chapitre 1. Démographie

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

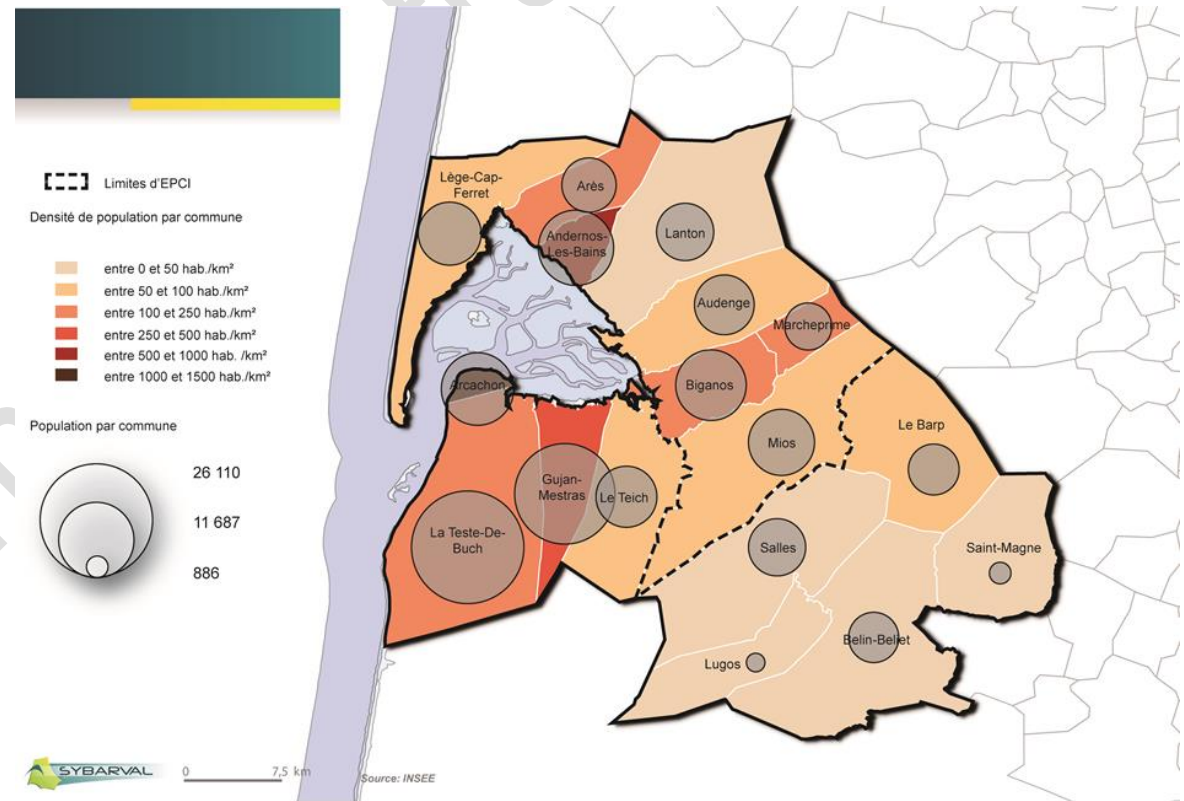
b) Une structuration autour du bassin

Les communes à la fois les plus peuplées et les plus denses se situent autour du Bassin d'Arcachon, qui s'affirme alors comme cœur de territoire. La frange littorale, plus touristique, se caractérise par la présence de stations et un nombre élevé de résidences secondaires (voir ci-après). Les communes rétro-littorales ont un caractère moins dense, plus villageois.

Population 2015 au sein des communes du SYBARVAL – Source : INSEE RP 2015

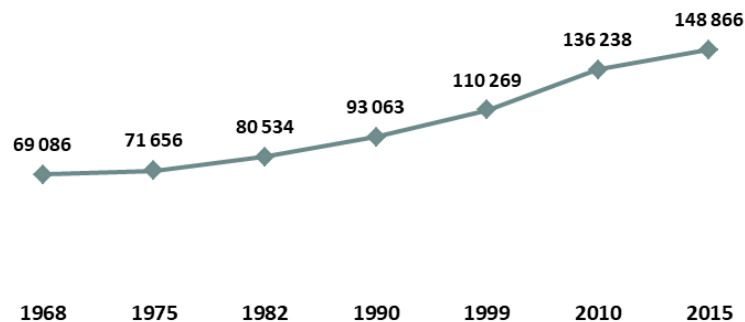
Commune	Population 2015	Part dans le SCOT
Andernos-les-Bains	11 687	7,9%
Biganos	10 258	6,9%
Mios	9 067	6,1%
Lège-Cap-Ferret	8 196	5,5%
Audenge	7 410	5,0%
Lanton	6 771	4,5%
Arès	6 126	4,1%
Marcheprime	4 577	3,1%
Total COBAN	64 092	43,1%
La Teste-de-Buch	26 110	17,5%
Gujan-Mestras	20 817	14,0%
Arcachon	10 891	7,3%
Le Teich	7 682	5,2%
Total COBAS	65 500	44,0%
Salles	6 785	4,6%
Le Barp	5 380	3,6%
Belin-Béliet	5 251	3,5%
Saint-Magne	972	0,7%
Lugos	886	0,6%
Total Val de l'Eyre	19 274	12,9%
TOTAL SYBARVAL	148 866	

Nombre et densité de population par commune en 2015 – Source INSEE 2015



c) Une croissance démographique de long terme fulgurante...

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015 – Source : INSEE RP 2015



Depuis la fin des années 1960, la population du SYBARVAL a plus que doublé, en s'étoffant de près de 80 000 personnes. Le taux de croissance annuel moyen de 1990 à 2015 s'élève à 1,90% au sein du SCoT, soit une augmentation d'un peu plus de 2 200 habitants par an. Le territoire connaît ainsi une croissance inégalée au sein de la Gironde. Sur la dernière période (2010-2015), la croissance démographique s'est légèrement atténuée (1,8% de croissance annuelle en moyenne).

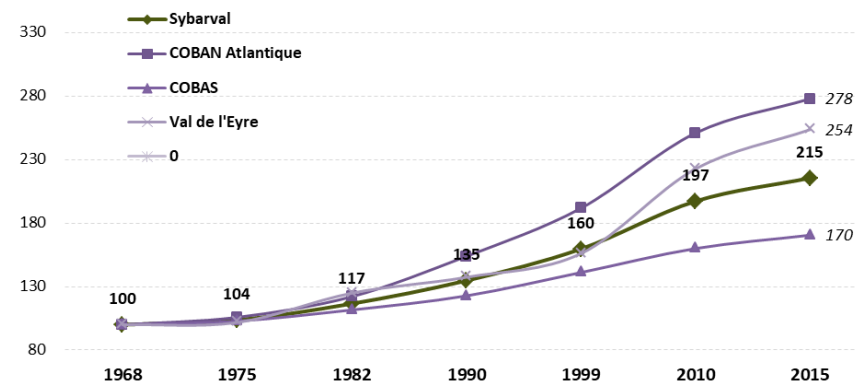
⇒ Se confirme ici l'attractivité du territoire et son rang de seconde agglomération majeure de la Gironde. Son socle naturel, paysager et son patrimoine, allié à la proximité de l'agglomération bordelaise, expliquent en grande partie ce dynamisme.

Evolution 2010-2015 des EPCI du SYBARVAL – Source INSEE RP 2010 et 2015

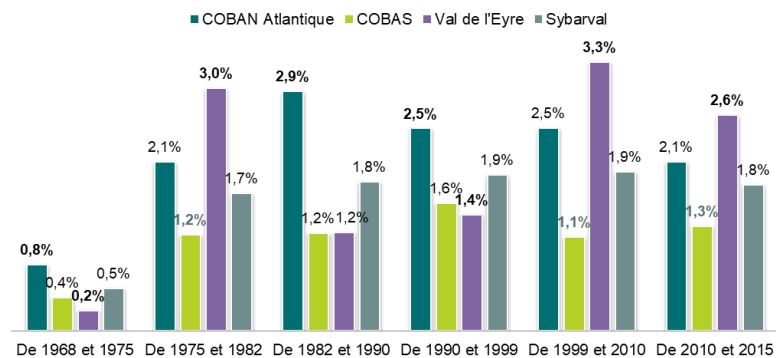
	Evolution 2010-2015 de la population	
	Valeur absolue	TCAM
COBAN Atlantique	6 235	2,1%
COBAS	4 043	1,3%
Val de l'Eyre	2 350	2,6%
SYBARVAL	12 628	1,8%

En interne, le territoire présente un développement démographique différencié, avec une croissance particulièrement intense au sein de la COBAN (autour de +2,5% pour atteindre 64 000 habitants en 2015), et depuis le début des années 2000, dans la Communauté de Communes du Val de l'Eyre qui compte en 2015 19 000 habitants. La situation d'interface entre le bassin et l'agglomération bordelaise, où les prix de l'immobilier et du foncier augmentent, traduit cette attractivité. La croissance démographique de la COBAS se révèle quant à elle plus faible, bien que légèrement accélérée depuis 1990.

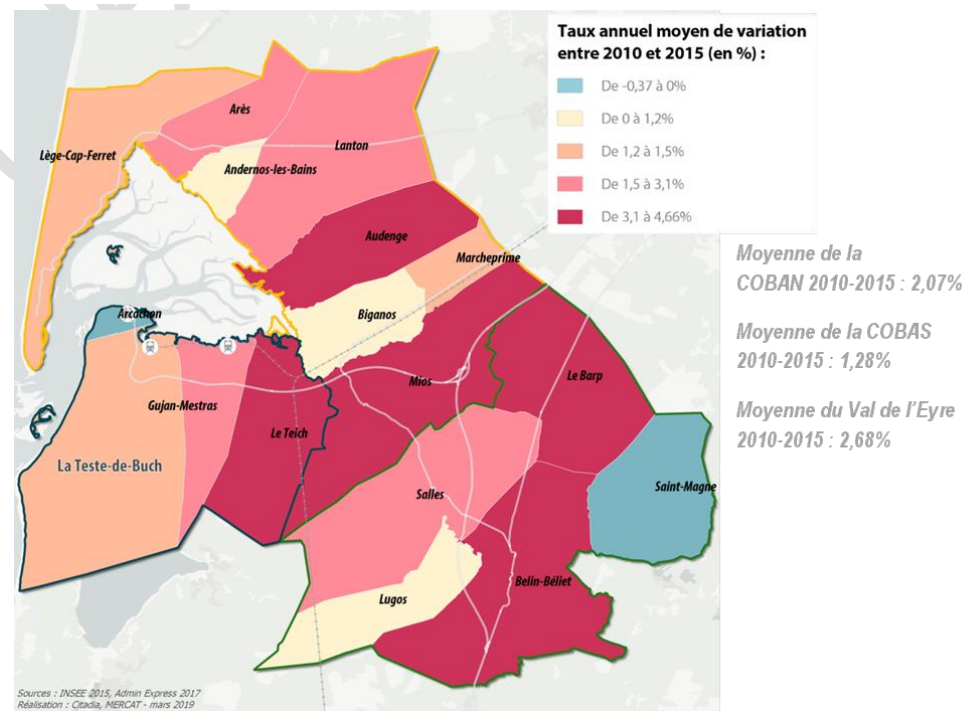
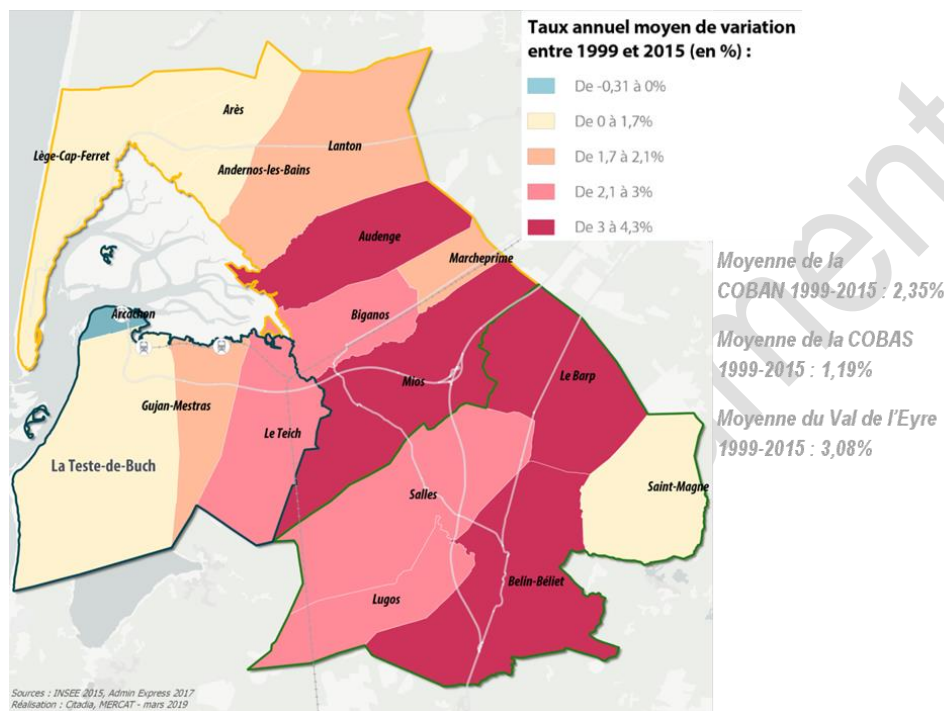
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2015 – Source : INSEE RP 2015



Evolution annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2015 - Source : INSEE 2015

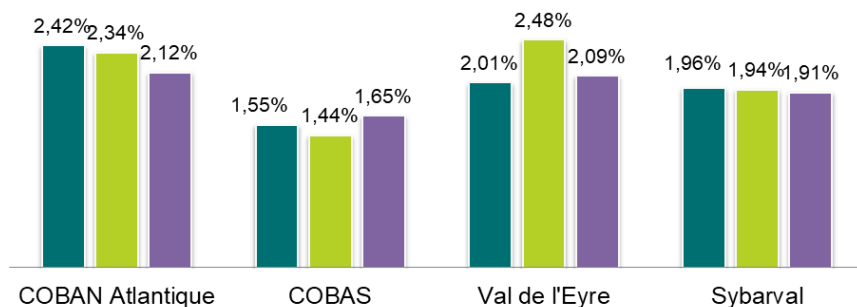


Evolution annuelle moyenne de la population sur le moyen (2010 – 2015) et long terme (1999-2015) – Source INSEE

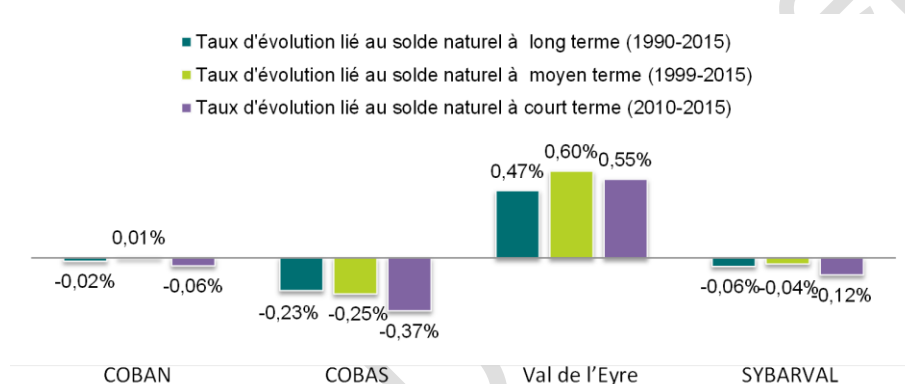


d) ...portée quasi-exclusivement par un solde migratoire excédentaire

Evolution de la croissance annuelle moyenne du au solde migratoire entre 1990 et 2015 -
Source : INSEE 2015



Evolution de la croissance annuelle moyenne du au solde naturel entre 1990 et 2015 - Source :
INSEE 2015



Focus définition :

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

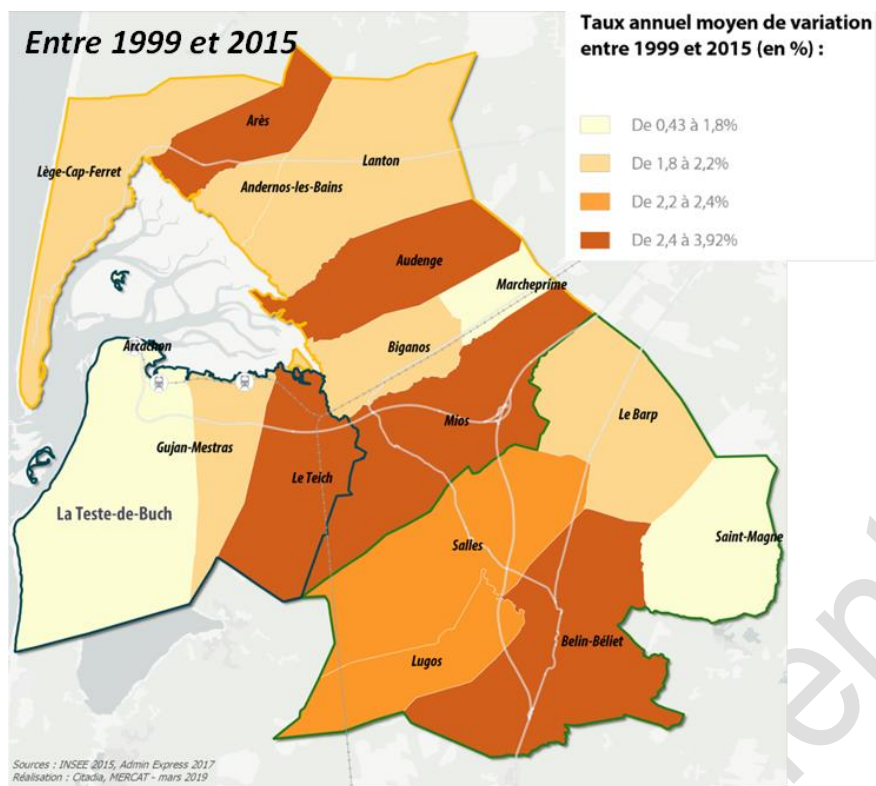
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période donnée.

C'est bel et bien un solde migratoire très élevé qui porte le développement démographique du SYBARVAL, avec une croissance liée de plus de 1,9% par an en moyenne. La renommée du territoire permet en effet d'attirer de nombreux ménages en provenance de la Gironde (3 500 en 2006), mais aussi originaires de plus loin (13 000 en 2006).

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

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

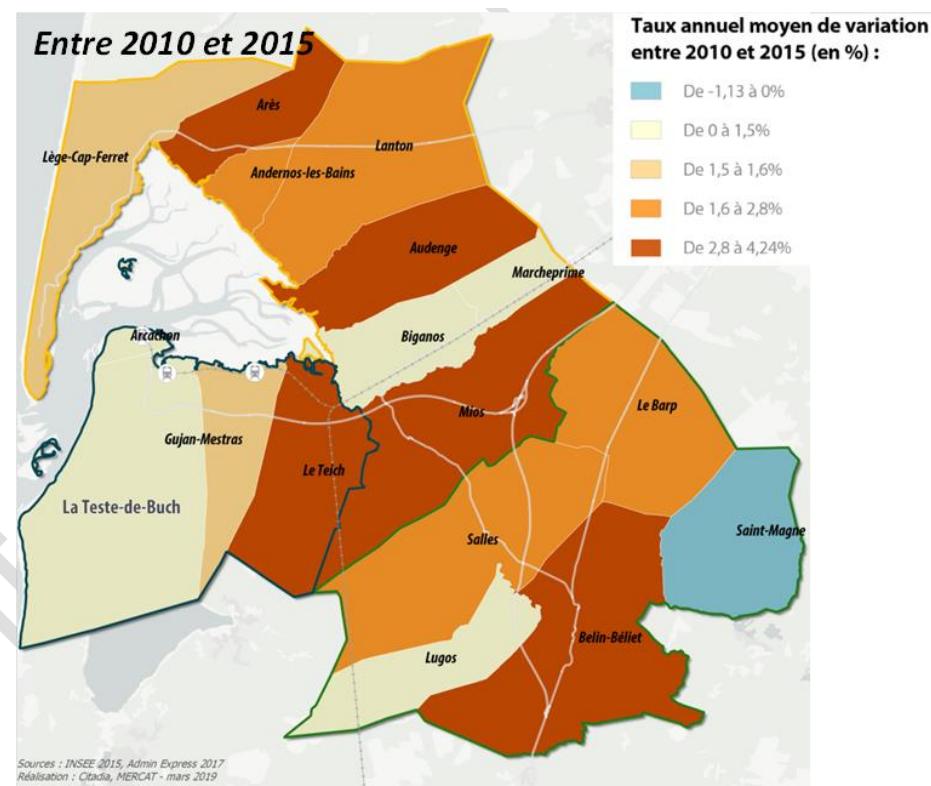
Evolution annuelle moyenne de la population liée au solde migratoire sur le moyen (2010 – 2015) et long terme (1999-2015) – Source INSEE



Moyenne de la COBAN 1999-2015 :
2,34%

Moyenne de la COBAS 1999-2015 :
1,44%

Moyenne du Val de l'Eyre 1999-
2015 : 2,48%

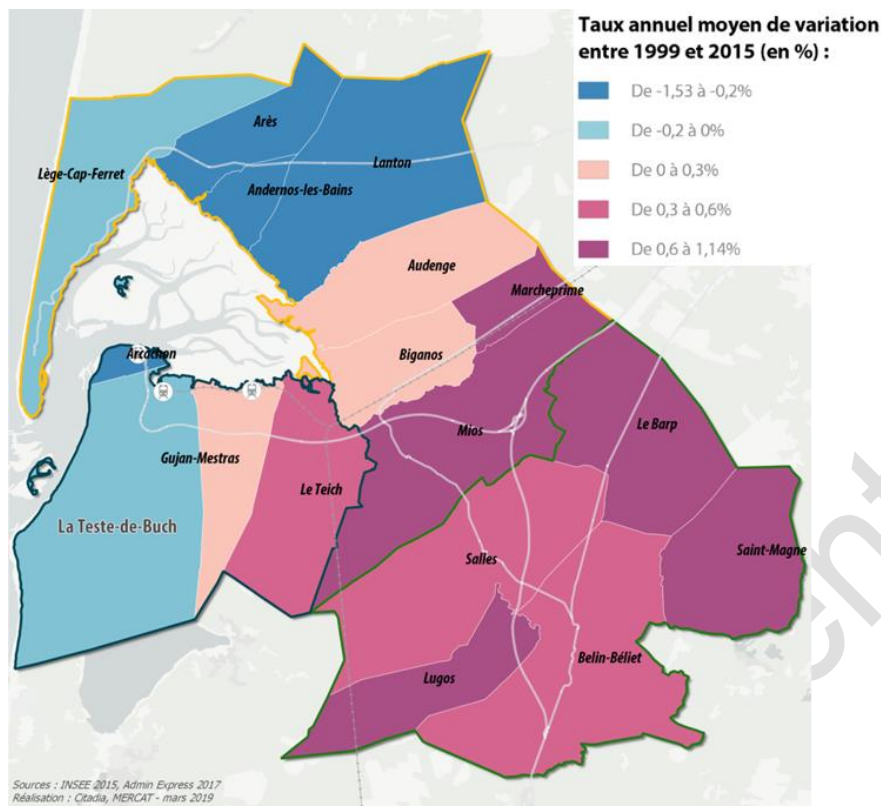


Moyenne de la COBAN 2010-2015 :
2,12%

Moyenne de la COBAS 2010-2015 :
1,65%

Moyenne du Val de l'Eyre 2010-
2015 : 2,09%

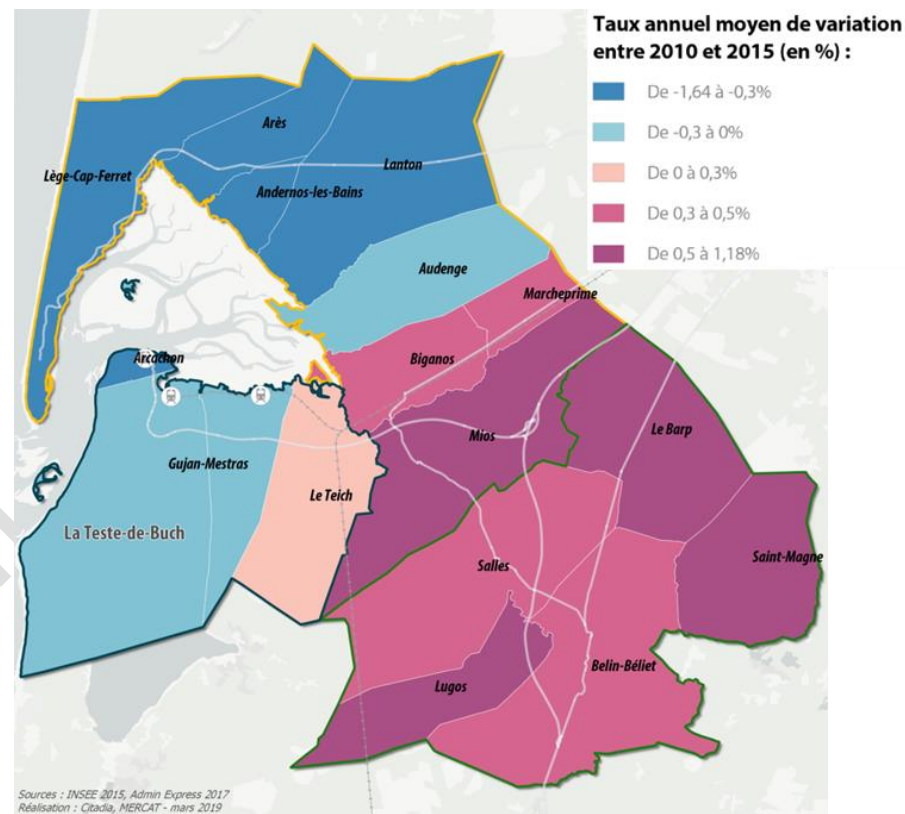
Evolution annuelle moyenne de la population liée au solde naturel sur le moyen (2010 – 2015) et long terme (1999-2015) – Source INSEE



Moyenne de la COBAN 1999-2015 :
0,01%

Moyenne de la COBAS 1999-2015 :
-0,25%

Moyenne du Val de l'Eyre 1999-
2015 : 0,60%



Moyenne de la COBAN 1999-2015 :
-0,06%

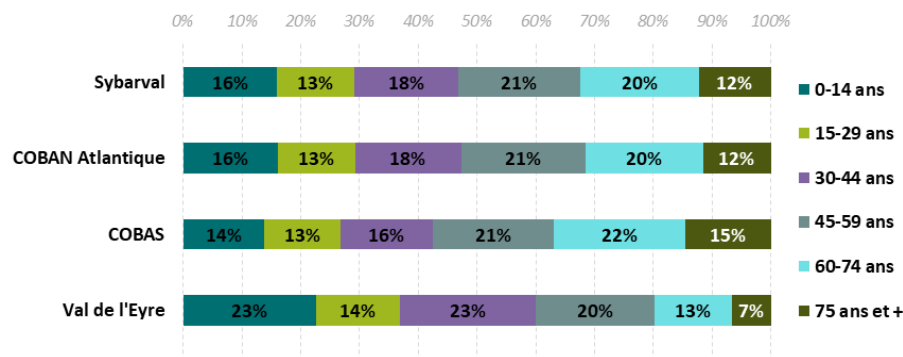
Moyenne de la COBAS 1999-2015 :
-0,37%

Moyenne du Val de l'Eyre 1999-
2015 : 0,55%

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

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

Répartition de la population par classe d'âge – Source : INSEE 2015

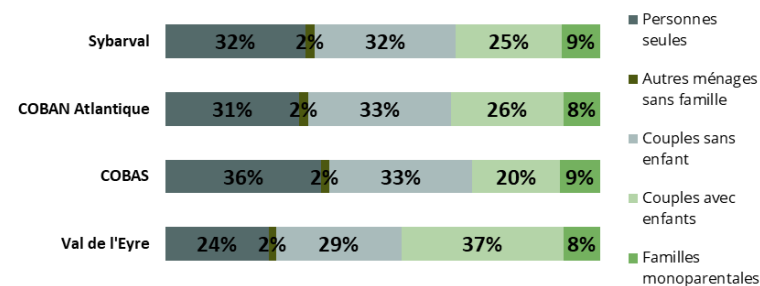


A l'échelle du SYBARVAL, un équilibre est constaté entre les moins de 30 ans (qui représentent près de 30% de la population en 2015) et les plus de 60 ans (32%). Deux profils se distinguent cependant nettement au sein du SCoT : les plus de 60 ans sont davantage représentés au sein de la COBAS (37%, contre 27% de moins de 30 ans), tandis que le Val de l'Eyre accueille nettement plus de jeunes, avec un rapport inversé à la COBAS.

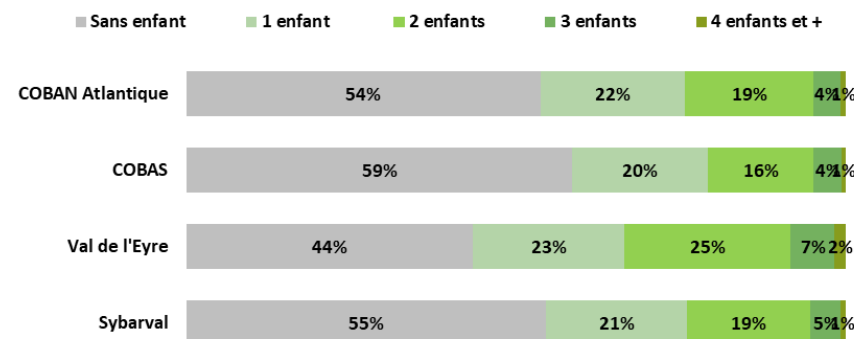
- ⇒ Ces profils différenciés sont liés à l'attractivité du littoral pour les aînés plus aisés, et aux niveaux de prix immobiliers et fonciers plus abordables pour les jeunes ménages et familles dans le rétro-littoral.

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2015



Nombre d'enfants au sein des familles – Source : INSEE RP 2015

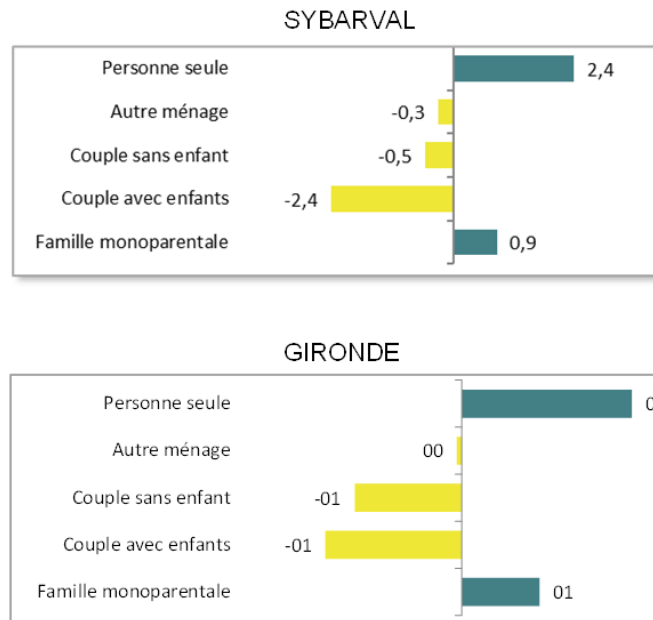


La structuration des ménages, avec la forte représentation de familles (37%) au sein du Val de l'Eyre, vient confirmer cette analyse. La COBAS présente un tout autre profil, avec une part de 36% de personnes seules, qui ont pour la plupart plus de 60 ans. La part des familles sans enfant y atteint 59% en 2015, contre 44% dans le Val de l'Eyre.

b) Une population néanmoins globalement vieillissante

A l'échelle du SYBARVAL, la part des familles a observé une diminution (-2,4 points), tandis que celle des personnes seules s'est renforcée (+2,4 points) entre 2009 et 2015. Si ce phénomène est également observable à l'échelle départementale, il demeure cependant moins marqué.

Evolution de la composition des ménages en points – Etude réalisée par la CCI



Source : INSEE RGP – 2009-2015 – traitement CCIBG mars 2019

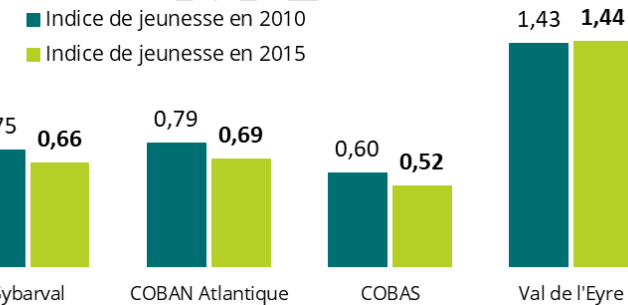
Focus définition :

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

Le SYBARVAL, et en particulier les communes autour du bassin, est engagé dans une dynamique de vieillissement, à l'image du territoire national. Comme l'illustre l'étude de la CCI, le ratio des personnes âgées par tranche de 100 enfants a augmenté de 27,5 points entre 2009 et 2015, soit

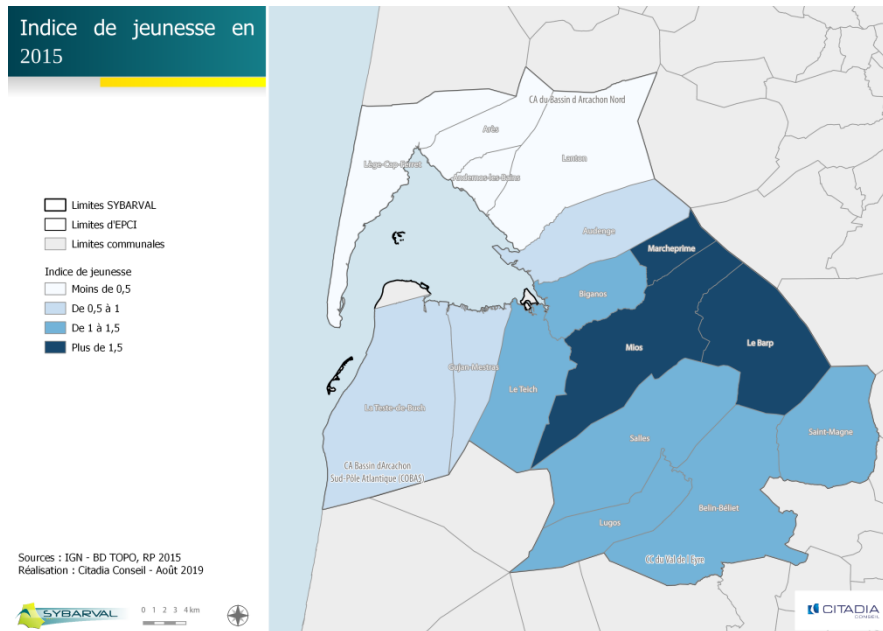
une hausse plus marquée qu'à l'échelle départementale (+9,4 points sur la même période). Le Val de l'Eyre se démarque encore sur ce point, puisque l'indice de jeunesse enregistre une légère hausse, traduisant un rajeunissement de l'intercommunalité.

Evolution de l'indice de jeunesse – Source : INSEE 2015



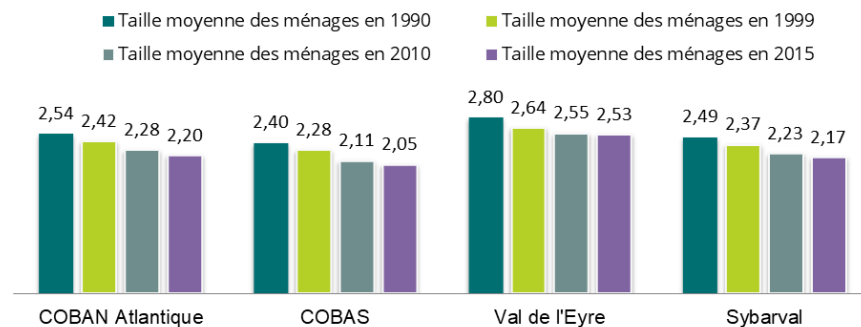
Ratio des personnes âgées par tranche de 100 enfants		
Année	Gironde	SYBARVAL
2009	95,1	130,5
2015	104,5	158
Évolution en pt	+9,4	+27,5

Etude réalisée par la CCI – Source : INSEE RGP – 2009-2015 – traitement CCIBG mars 2019



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

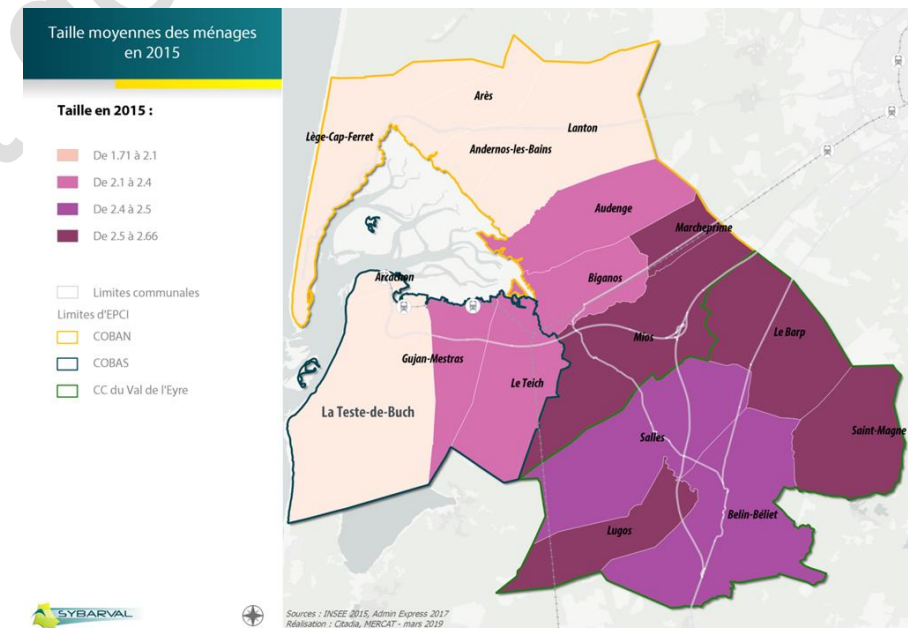
Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2015



Le desserrement des ménages, soit la diminution de leur taille moyenne, est un phénomène observable sur l'ensemble du territoire national. Il résulte de plusieurs facteurs tels que le vieillissement de la population, la hausse des divorces et l'évolution de la décohabitation. Le SYBARVAL n'échappe pas à cette tendance, avec une taille moyenne passant de 2,49 personnes par ménages à 2,17 entre 1990 et 2015.

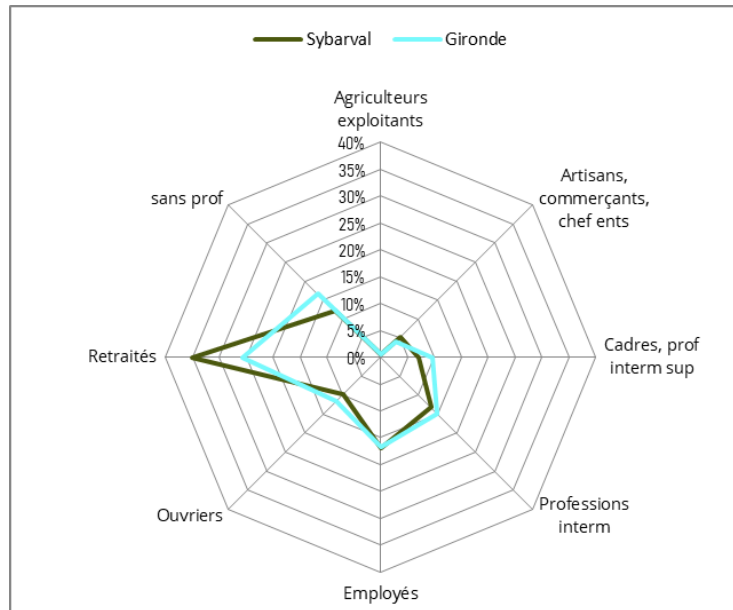
En lien avec l'analyse menée dans les parties précédentes, les ménages de la COBAS sont aujourd'hui de plus petite taille (2,05 personnes en moyenne), du fait de la forte représentation des personnes seules au sein de cet EPCI. Le Val de l'Eyre, plus familial, compte en 2015 en moyenne 2,53 personnes par ménage, tout en s'inscrivant dans la même tendance à la baisse – bien que moins marquée – qu'à l'échelle SCOT.

La COBAN s'inscrit dans une tendance intermédiaire (2,20 personnes par ménage en 2015), avec de fortes disparités internes : les communes de Mios et Marcheprime présentent un profil plus familial, tandis que celles autour du bassin accueillent des ménages de plus petite taille.



d) Une forte représentation des retraités autour du bassin

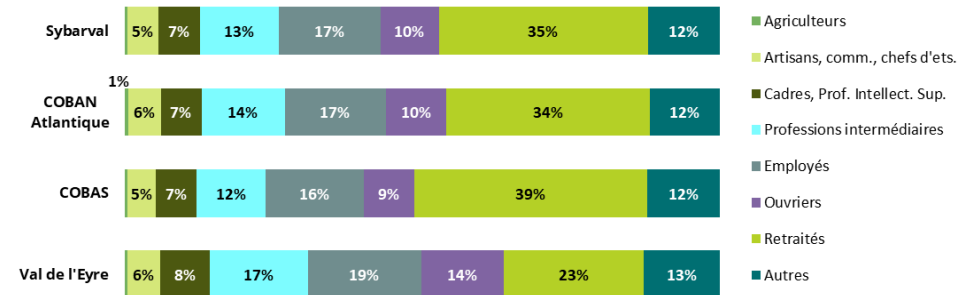
Répartition de la population par CSP – Source INSEE RGP 2015 – traitement CCIBG mars 2019



Plus d'un quart des girondins sont retraités en 2015. Cette part atteint les 35% de la population du SYBARVAL, ce qui vient corroborer l'analyse précédente, à savoir une forte attractivité aux yeux des ménages approchant de la retraite, à la recherche de biens situés autour du bassin.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2015



Des disparités ressortent en interne au SYBARVAL, avec une part de retraités particulièrement marquée au sein de la COBAS (près de 40% des habitants de plus de 15 ans). Dans le Val de l'Eyre, cette part ne dépasse pas le quart. Ainsi, la part de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers s'avère plus élevée que dans les EPCI environnant le bassin.

Evolution des effectifs selon les CSP du SYBARVAL entre 2010 et 2015 – Source INSEE 2010 et 2015

	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Interméd. aires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
COBAN	-18	692	652	877	997	194	2 368	127
COBAS	-45	274	673	464	209	-2	2 784	-293
Val de l'Eyre	-11	238	297	462	319	97	315	157
SYBARVAL	-74	1 203	1 622	1 804	1 525	289	5 468	-9

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

III. Les revenus moyens des ménages (analyse réalisée par la CCIBG)

Des ménages à fort potentiel de consommation

Le niveau de revenu moyen des foyers du SYBARVAL est de 27 629€ en 2016, soit 12,4% de plus que la moyenne départementale. Cet écart se creuse encore davantage avec les ménages de la COBAN et de la COBAS dont les revenus varient autour des 29 000€.

Ils ont progressé de 14% depuis 2010, ce qui correspond globalement à l'évolution des revenus girondins.

Les revenus disponibles des foyers du SYBARVAL se composent à 64,5% des revenus d'activités (74,5% en Gironde), 38% des pensions de retraites (28,2% en Gironde), 11,8% des revenus du patrimoine (9,4% en Gironde) et 3,4% des minimas sociaux (5,2% en Gironde). Ils sont ensuite dégrévés par 18,1% d'impôts (17,3% sur le département).

Les ménages avec les plus hauts revenus se situent sur les communes d'Arcachon, d'Andernos-les-Bains et Lège-Cap-Ferret. Le taux de pauvreté sur le Bassin d'Arcachon est de 9,4% en 2016, il s'agit du taux de pauvreté le plus bas parmi les territoires de Gironde. Pour comparaison, il est de 12,7% en Gironde. En termes d'évolution, celui-ci a progressé de 0,3 points depuis 2012 contre 0,6 points sur le département.

Ce facteur économique impacte directement le niveau et le mode de consommation des ménages et ainsi le tissu économique du territoire.

CHIFFRES CLES 2016

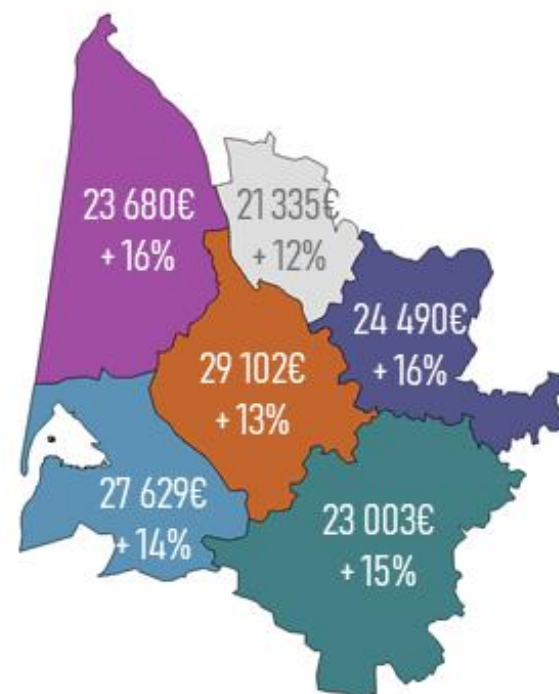
27 629€

Revenu moyen net déclaré au sein du SYBARVAL

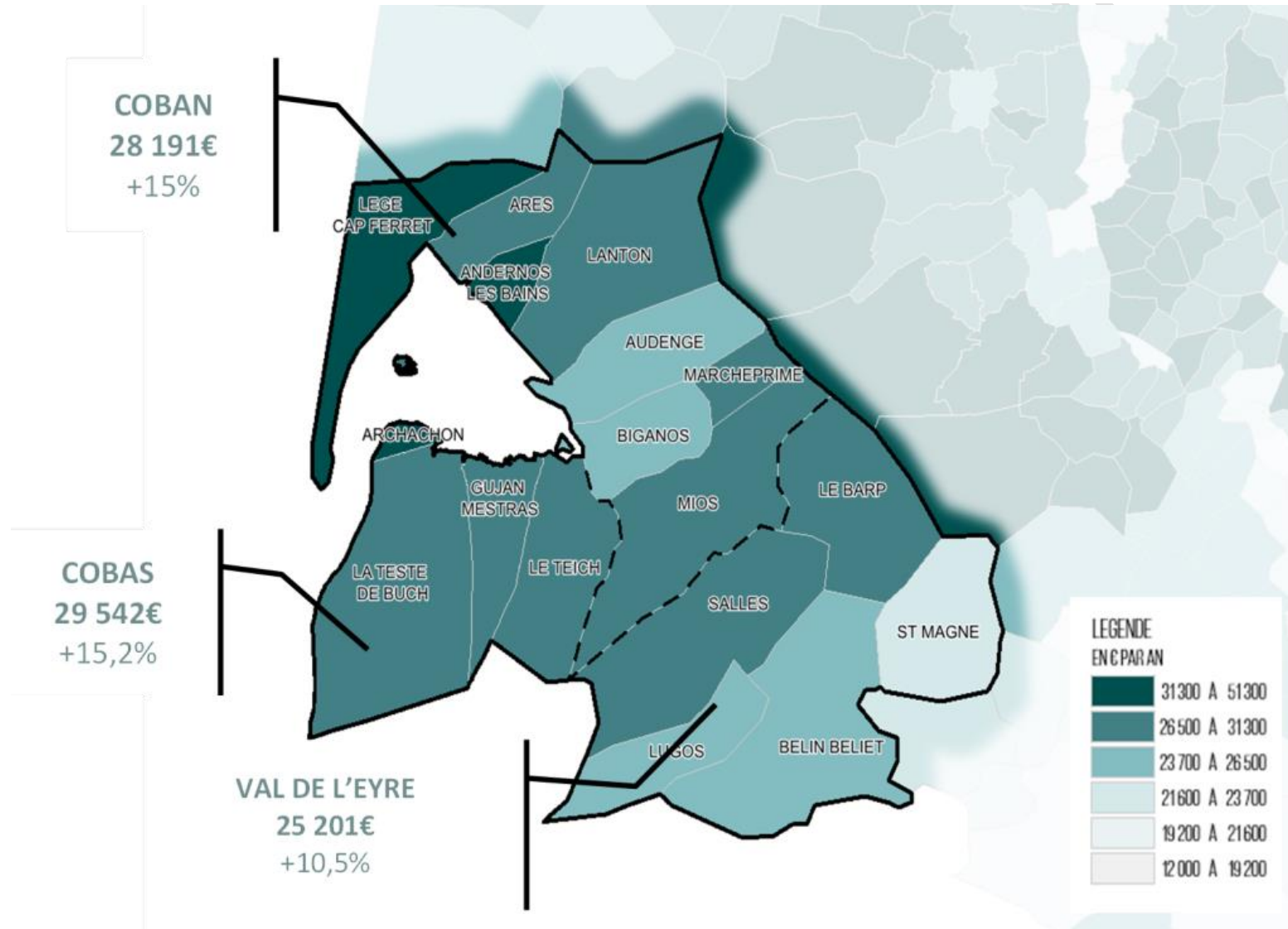
24 572€

Revenu moyen net déclaré en Gironde

Revenu moyen net déclaré par territoire au sein de la Gironde en 2016

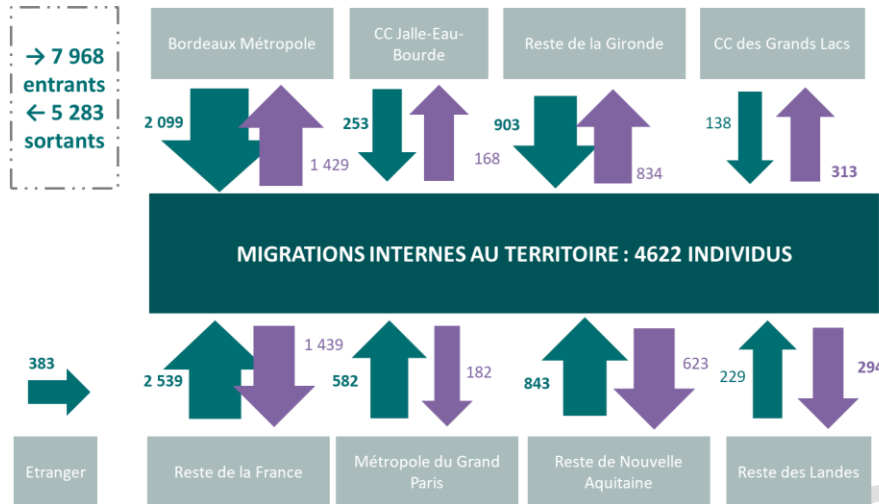


Niveau de revenu des foyers par commune en 2016 – Source : DGFIP 2016 – traitement CCIBG mars 2019



IV. Les migrations résidentielles

a) Une relation étroite avec Bordeaux Métropole



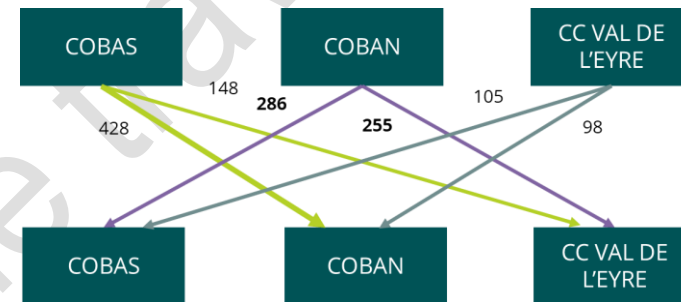
Le graphique ci-dessus présente sur une année (entre 2014 et 2015) les origines et destinations des déplacements des habitants du territoire. Il s'agit de hiérarchiser les différents secteurs d'échanges. Globalement, entre 2014 et 2015, 7 968 personnes sont entrées sur le territoire et 5 283 en sont parties. Cela illustre l'apport migratoire important que connaît le territoire. Ainsi, avec un delta de plus de 2 500 personnes entre les entrants et les sortants du territoire entre 2014 et 2015, le SYBARVAL confirme sa forte attractivité auprès des ménages.

Ce solde positif est notamment dû à l'apport de la métropole bordelaise, qui représente 2 100 nouveaux arrivants (soit plus d'un quart). La renommée du territoire dépasse largement les frontières régionales car près de 600 arrivants sont originaires du Grand Paris, 2 500 du reste de la France (hors Nouvelle Aquitaine et Grand Paris), et près de 400 de l'étranger.

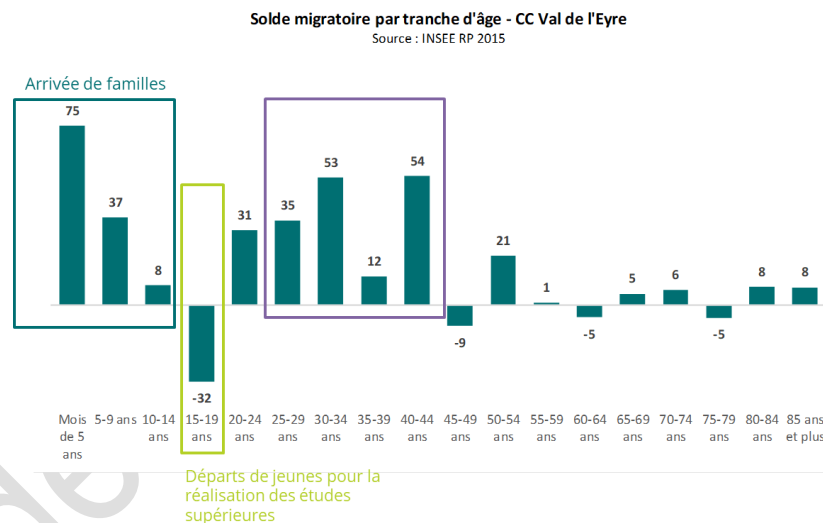
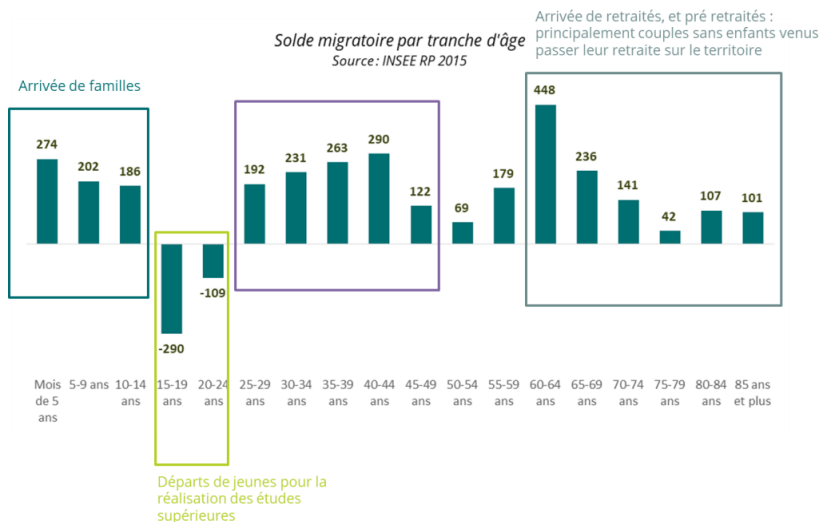
A noter que chaque EPCI connaît un solde migratoire positif entre 2014 et 2015, avec un delta des arrivées et des sorties de 1 200 personnes pour la COBAN et la COBAS, et de 300 personnes pour le Val de l'Eyre.

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

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



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



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

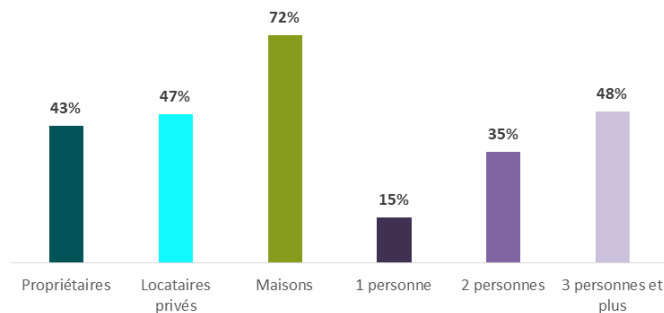
Si cette situation est particulièrement vraie pour la COBAN et la COBAS, l'arrivée de retraités est moindre au sein du Val de l'Eyre, tandis que celle des moins de 15 ans est plus marquée du fait de l'arrivée de familles sur ce secteur.

c) Le profil des nouveaux arrivants

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

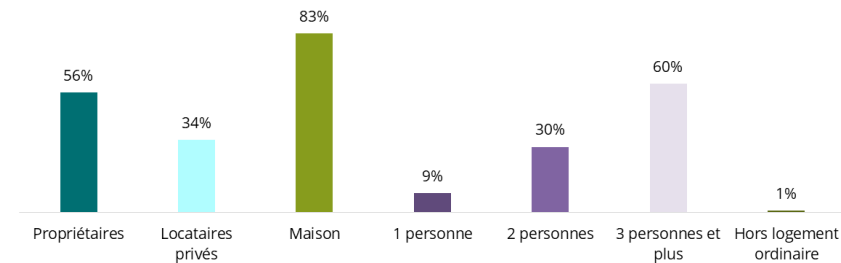
La majorité des ménages s'installant sur la commune sont composés de 3 personnes ou plus, mettant en évidence l'attractivité du territoire, et en particulier des communes rétro littorales, plus accessibles, pour les familles. Les ménages de 2 personnes sont aussi largement représentés, en lien avec l'installation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

Profil des nouveaux arrivants
Source : INSEE RP 2015



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

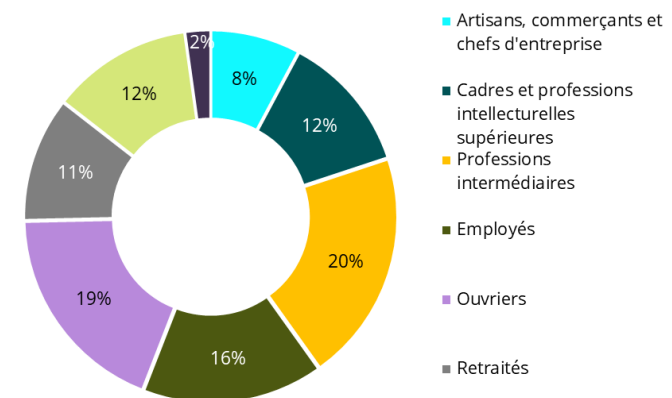
Profil des entrants - CC Val de l'Eyre
Source : INSEE RP 2015



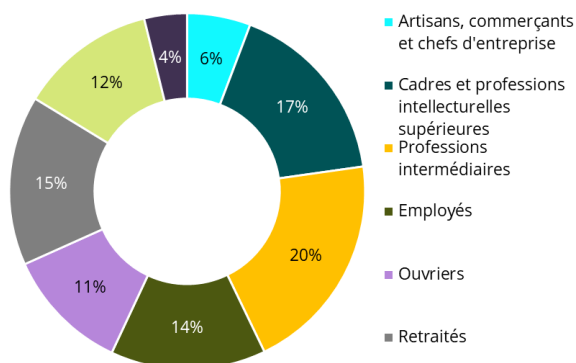
d) Le profil des sortants

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

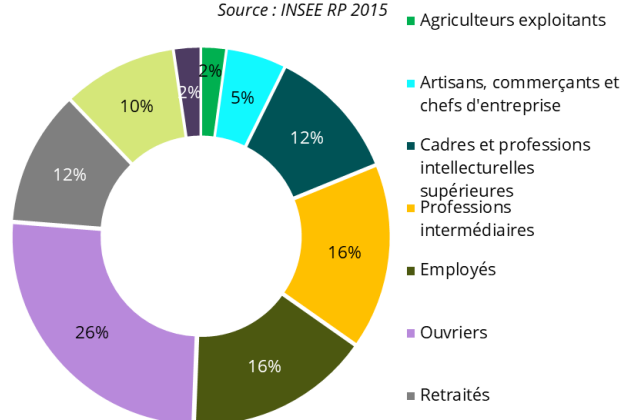
CSP des sortants - COBAN
Source : INSEE RP 2015



CSP des sortants - COBAS
Source : INSEE RP 2015



CSP des sortants - CC Val de l'Eyre
Source : INSEE RP 2015

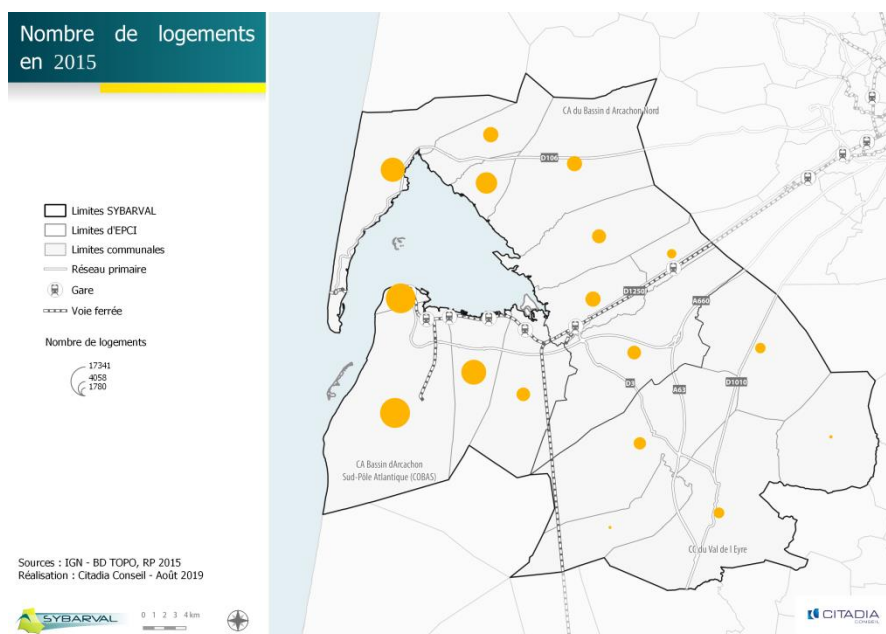


Chapitre 2. Habitat

I. Une offre résidentielle qui s'étoffe

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

Nombre de logements par commune au sein du SYBARVAL en 2015 – Source : INSEE RP 2015



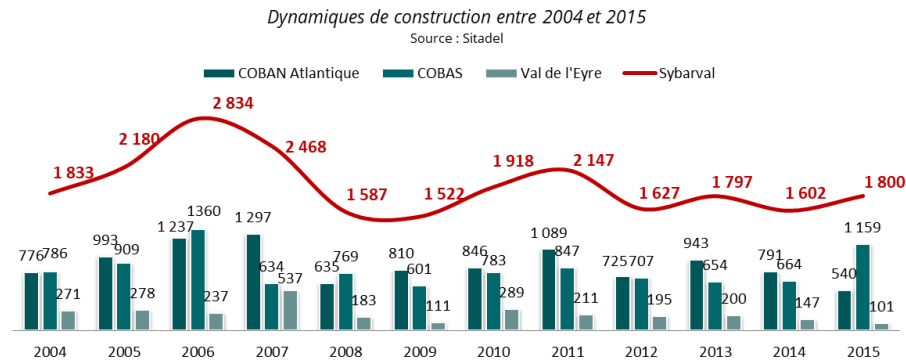
A noter que sont inclus dans le nombre de logements, les résidences principales et secondaires ainsi que les logements vacants.

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

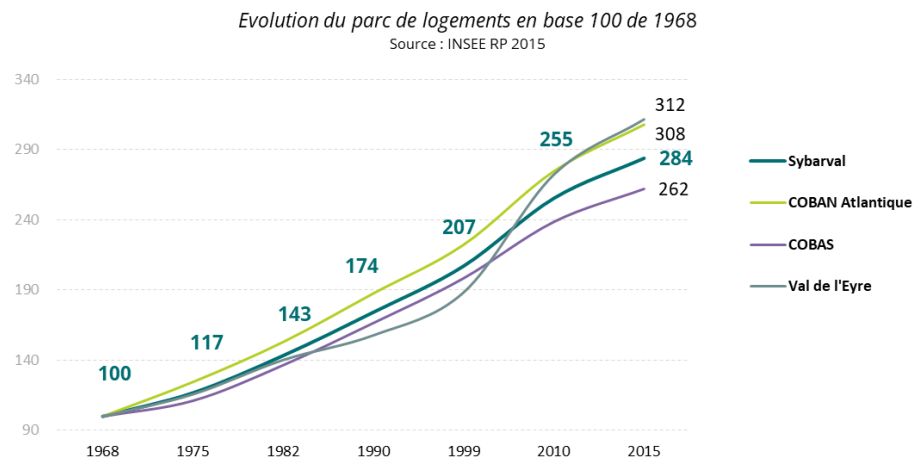
Nombre de logements par commune en 2015 et part dans le SCoT – Source INSEE 2015

Commune	Logements 2015	Part dans le SCoT
Lège-Cap-Ferret	11 521	11%
Andernos-les-Bains	9 141	9%
Arès	4 691	5%
Biganos	4 654	5%
Lanton	4 641	5%
Audenge	3 948	4%
Mios	3 779	4%
Marcheprime	1 780	2%
Total COBAN	44 155	43%
La Teste-de-Buch	17 341	17%
Arcachon	17 138	17%
Gujan-Mestras	12 197	12%
Le Teich	3 728	4%
Total COBAS	50 404	49%
Salles	3 080	3%
Belin-Béliet	2 351	2%
Le Barp	2 222	2%
Saint-Magne	429	0%
Lugos	423	0%
Total Val de l'Eyre	8 505	8%
TOTAL SYBARVAL	103 064	

b) Un marché de la construction dynamique



Et le parc ne cesse de s'étoffer avec un rythme de construction environnant les 1 800 logements neufs par an. Au sein des 3 EPCI, les constructions nouvelles se concentrent principalement autour du bassin.



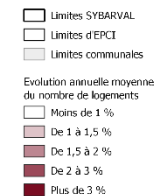
Si les volumes de construction y restent nettement moins importants (autour de 200 logements par an), une accélération de la construction au sein du Val de l'Eyre est notable entre 1999 et

2010, en lien avec la croissance démographique qu'a connu l'intercommunalité durant cette période.

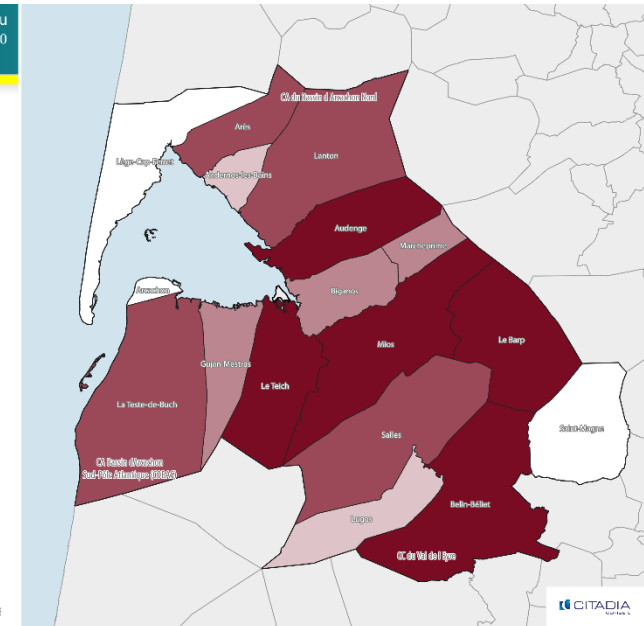
Depuis 2010, le SYBARVAL a produit (constructions + évolution du parc) autour de 2 100 logements par an en moyenne, soit une croissance annuelle moyenne du parc de l'ordre de 2,1%. A noter que sur la même période, la croissance démographique annuelle moyenne s'élève à 1,8%.

	Evolution 2010-2015 des logements	
	Valeur absolue	TCAM
COBAN Atlantique	4 761	2,3%
COBAS	4 519	1,9%
Val de l'Eyre	1 074	2,7%
SYBARVAL	10 355	2,1%

Evolution annuelle moyenne du nombre de logements entre 2010 et 2015



Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



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

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

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

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

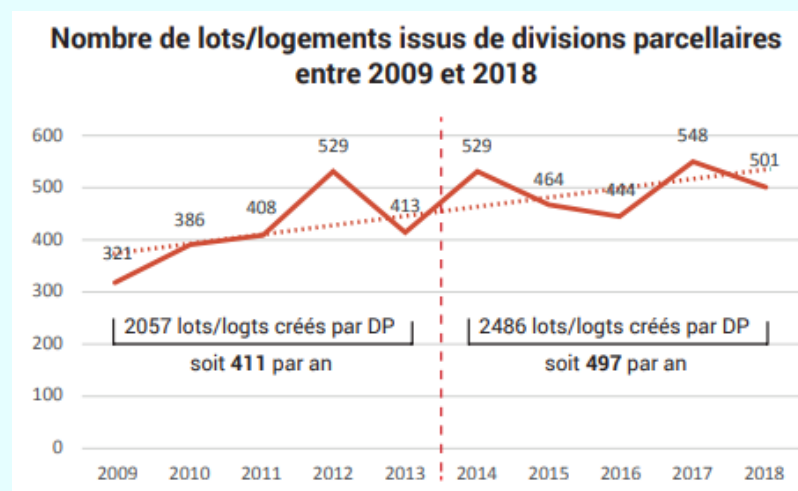
Premiers constats :

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



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

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



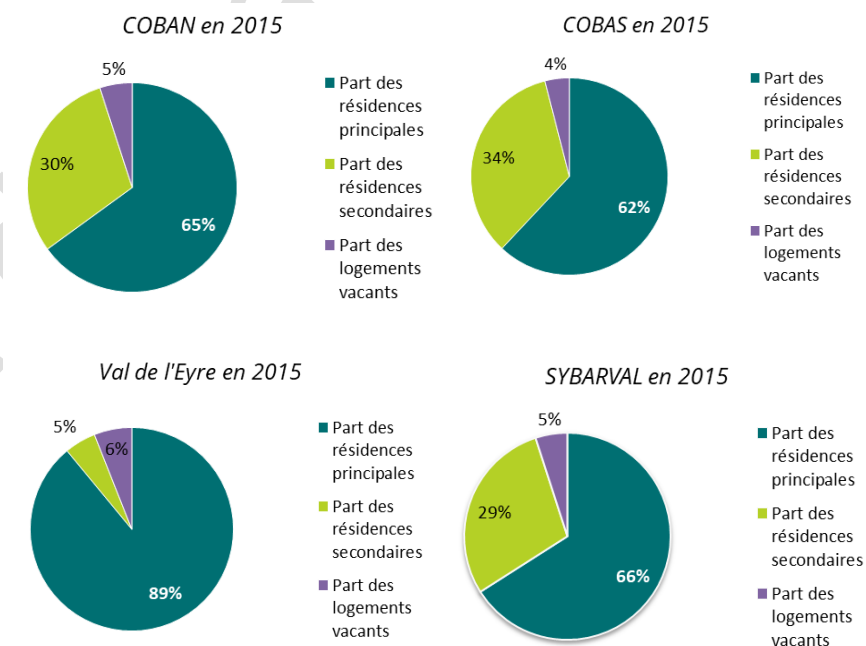
Nombre de divisions parcellaires et part de logements créés par DP par commune entre 2009 et 2018 – Source : CAUE 33

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

III. La composition du parc de logements

a) Un territoire marqué par le poids des résidences secondaires

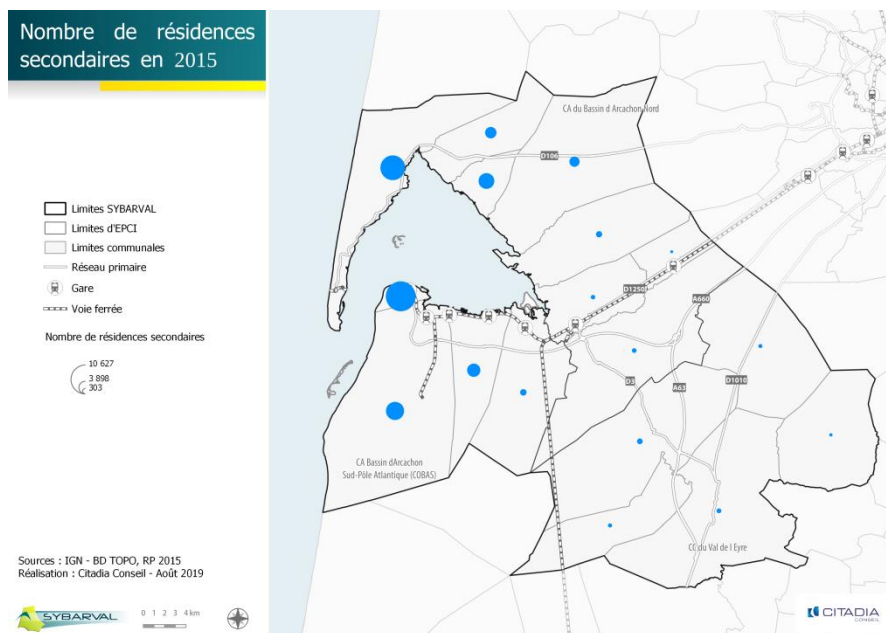
La composition du parc de logements au sein du SYBARVAL et de ses EPCI en 2015 – Source : INSEE 2015



Le parc de résidences secondaires est particulièrement étoffé au SCoT, en représentant, avec 30 367 unités, près d'un tiers du parc. L'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie explique ce taux élevé. La saisonnalité est de ce fait marquée au sein du territoire, avec des périodes estivales où la population en présence croît sensiblement.

Des disparités entre les intercommunalités sont encore une fois observables, avec un part des résidences secondaires très faible au sein du Val de l'Eyre (5%), lié à sa localisation rétro-littorale, et une part atteignant les 34% au sein de la COBAS.

- ⇒ Un équilibre entre résidences secondaires et résidences principales est alors à rechercher au sein des communes situées sur le pourtour du bassin, afin de ne pas trop « subir » la saisonnalité et conserver des centralités attractives et animées tout au long de l'année. Le taux de résidences secondaires atteint en effet 63% à Arcachon et 64% à Lège-Cap Ferret en 2015.

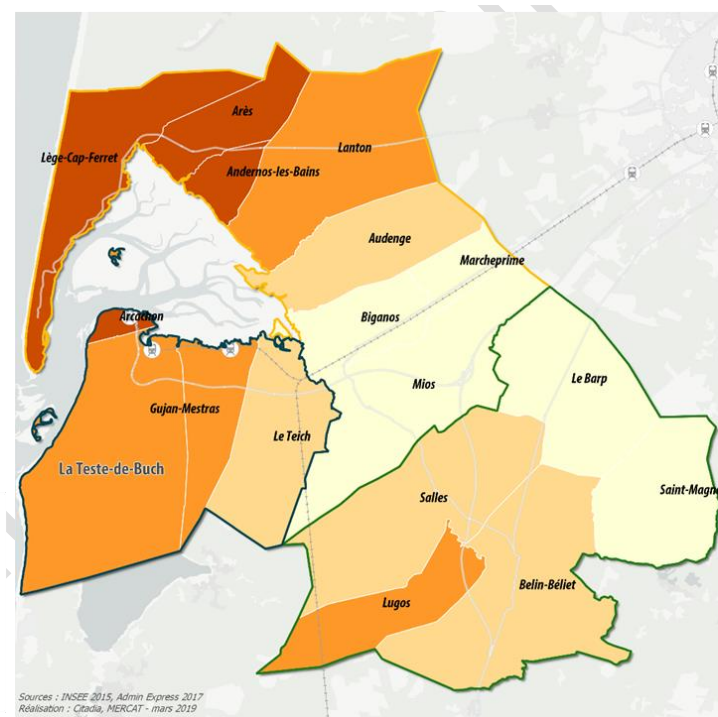
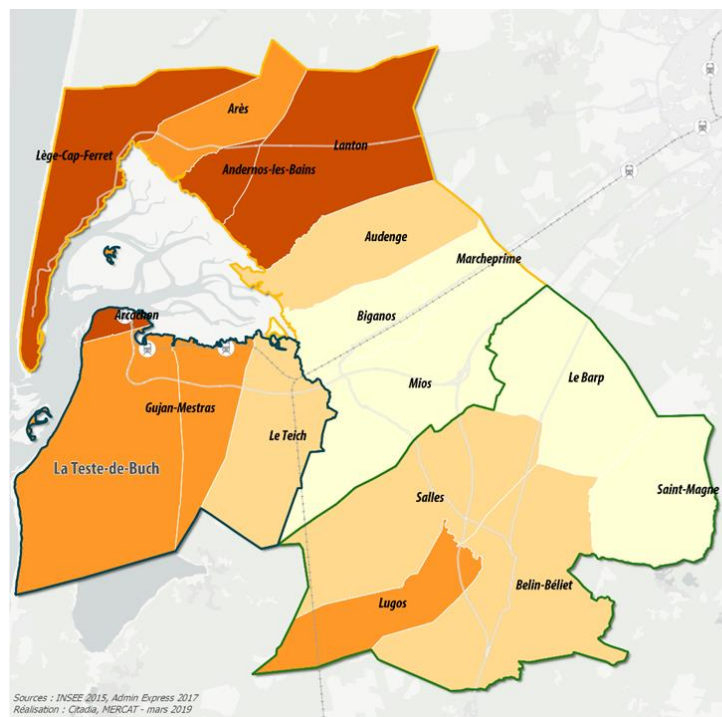


Evolution de la part des résidences secondaires entre 2006 et 2015 – Source : INSEE 2006 et 2015 ; traitement CCIBG 2019

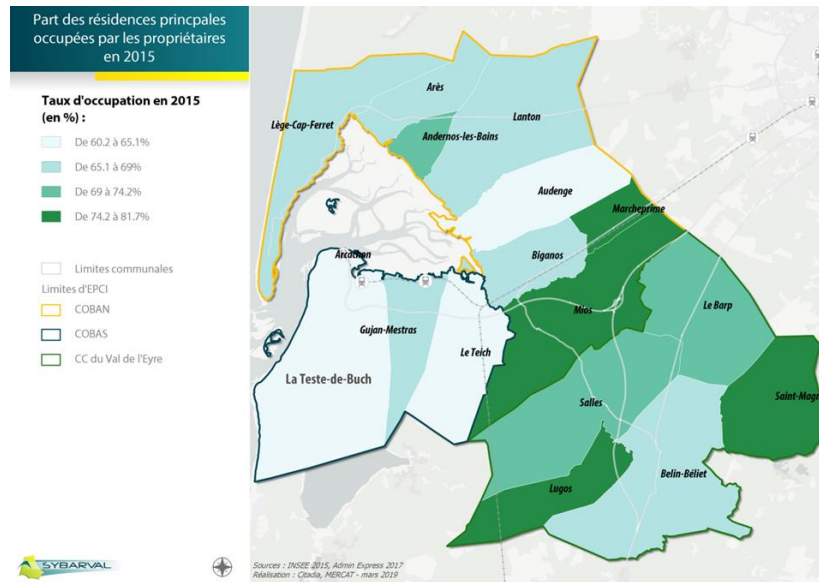
	Nombre de résidences secondaires	Evolution 2006-2015	Part des res. sec dans le parc de logement
COBAN	10 240	- 21,4%	29,7%
COBAS	16 808	+18,4%	33,4%
VAL DE L'EYRE	424	+38,4%	5%

L'analyse de la CCIBG montre des évolutions du parc différenciées entre la COBAN, où le nombre de résidences secondaires tend à diminuer (-21,4%), tandis qu'il se renforce sur la COBAS (+18,4% entre 2006 et 2015). Une partie de cette baisse sur la COBAN peut s'expliquer par le fait que certaines résidences secondaires sont devenues des lieux d'habitation principale. Par ailleurs, la dynamique de construction de résidences principales fait diminuer automatiquement la part des résidences secondaires. Par ailleurs, le nombre de permis de construction est donné à titre d'illustration. Il ne tient pas compte du nombre important des autres autorisations d'urbanisme (déclaration préalable notamment).

Part des résidences secondaires par commune en 1999 et 2015 – Source : INSEE RP 1999 et 2015



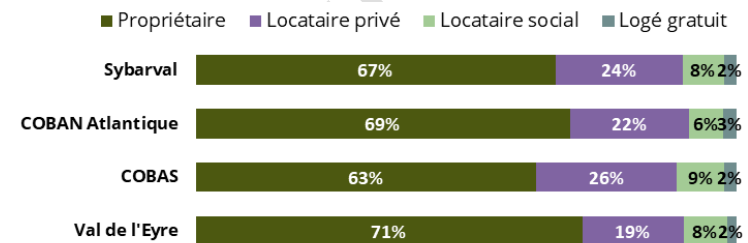
c) Une surreprésentation des propriétaires sur la frange Sud-Est du territoire



67% des ménages du SYBARVAL sont propriétaires de leur logement en 2015. Néanmoins, cette part augmente sensiblement dans le Val de l'Eyre (71%), où l'accession à la propriété est plus développée, en lien avec des prix de l'immobilier et du foncier plus abordables, et avec une orientation moins touristique que sur la frange littorale.

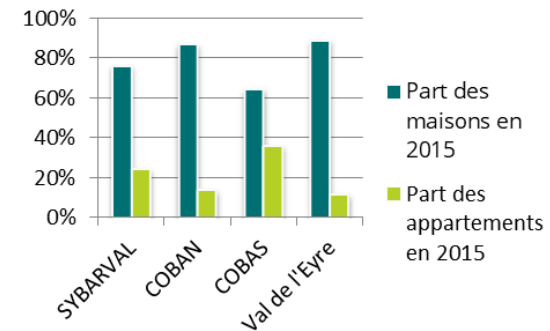
Sur les communes avec le taux d'occupation le plus élevé, le problème du logement pour les jeunes, jeunes ménages ou personnes modestes se pose avec une offre limitée de logements locatifs (dont sociaux).

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation – Source : INSEE RP 2015



d) Une nette prédominance des maisons individuelles de grande taille

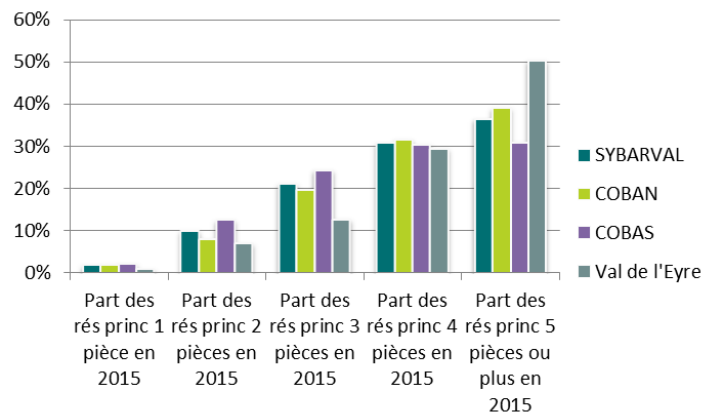
Répartition du parc entre maisons et appartements au sein du SYBARVAL en 2015 – Source : INSEE 2015



Les maisons représentent en 2015 76% du parc de logements au sein du SYBARVAL, ce qui révèle une prédominance du modèle pavillonnaire qui rencontre encore un franc succès auprès des ménages. La part des appartements est néanmoins plus élevée au sein de la COBAS, puisqu'ils représentent 36% des logements en 2015 (contre 34% en 2010). Cela s'explique par le fait que les 4 communes de l'EPCI soient littorales et donc sujettes à une pression foncière et touristique plus importante qu'en rétro-littoral.

Globalement, les logements du SYBARVAL sont de grande taille, les 4 pièces et + représentant près des deux tiers (67%) du parc. Dans le Val de l'Eyre, les 5 pièces et + constituent la moitié du parc, appuyant la structuration très familiale des ménages.

Typologies des logements principaux du SYBARVAL en 2015



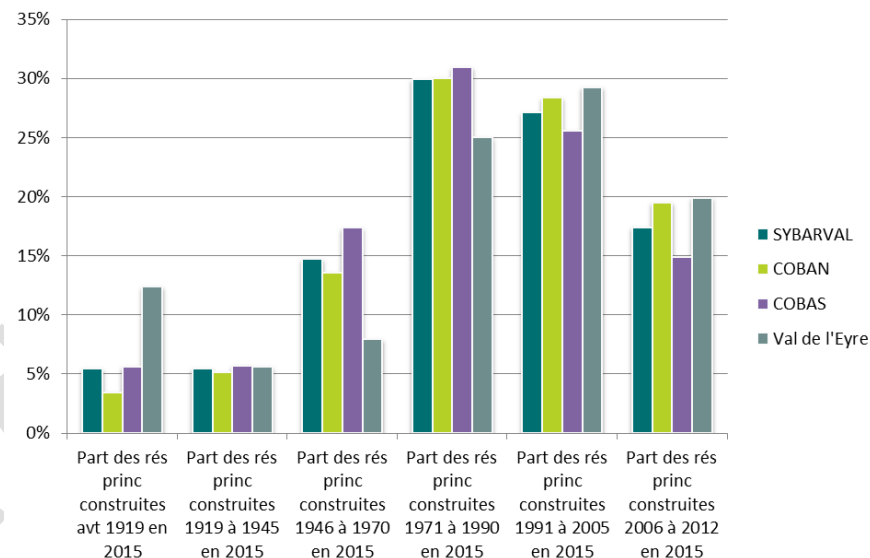
Sur la dernière période néanmoins, la part des 2 et 3 pièces a eu tendance à augmenter, tandis que celle des grands logements (4 pièces et +) s'est atténuée. L'offre de studio s'est également un peu étoffée au sein du Val de l'Eyre. Une diversification du parc est donc à l'œuvre.

Evolution de la part des logements selon leur taille, en point – Source INSEE 2010 et 2015

	Evolution part 1P 2010-2015	Evolution part 2P 2010-2015	Evolution part 3P 2010-2015	Evolution part 4P 2010-2015	Evolution part 5P 2010-2015
COBAN Atlantique	-0,05	1,25	1,66	-0,49	-2,37
COBAS	-0,21	1,84	0,68	-1,29	-1,02
Val de l'Eyre	0,16	1,00	0,20	0,09	-1,45
SYBARVAL	-0,11	1,45	0,96	-0,80	-1,51

e) Un parc de logements relativement récent

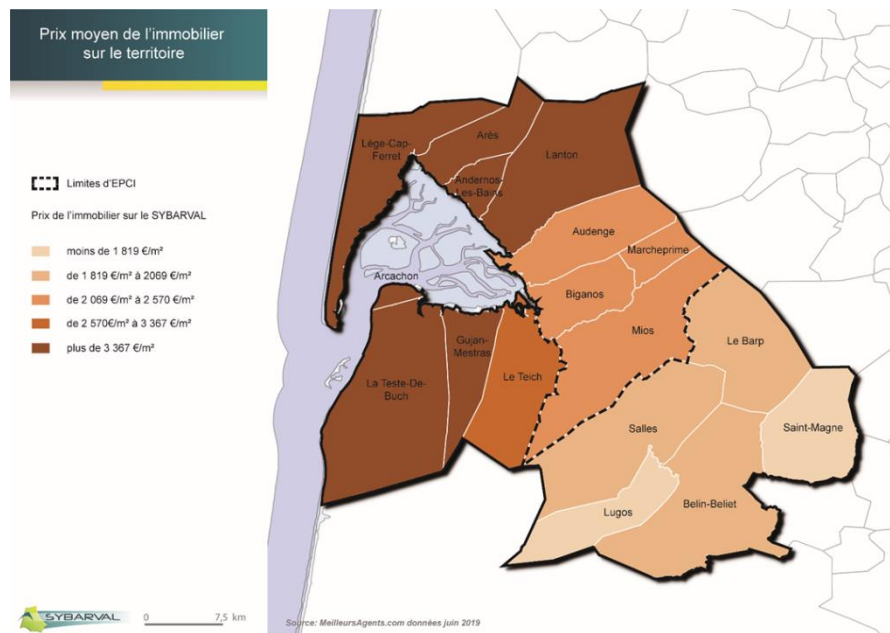
Âge des résidences principales au sein du SYBARVAL en 2015



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

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

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



Prix moyen au m2 des appartements et des maisons dans quelques communes du SCoT –
Source : meilleursagents – Juillet 2019

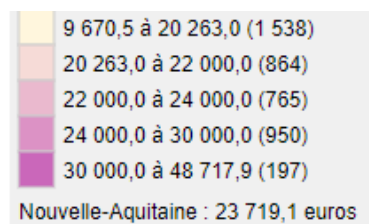
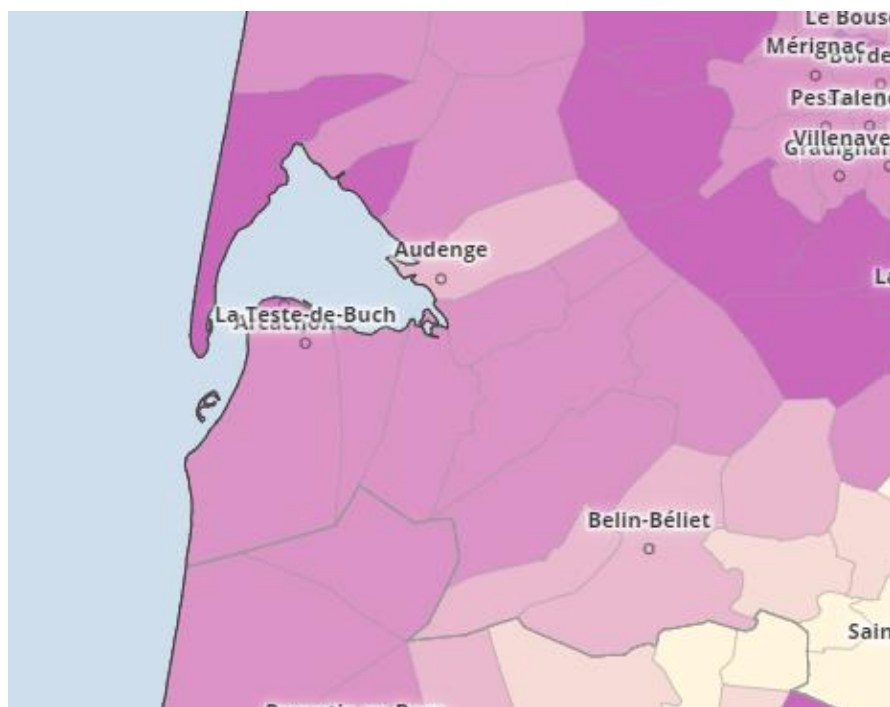
	Prix moyen au m2	
	Appartement	Maison
Lège Cap Ferret	6 921 €	8 082 €
Arcachon	5 836 €	6 378 €
La Teste de Buch	3 800 €	4 365 €
Le Teich	2 856 €	3 022 €
Biganos	2 638 €	2 697 €
Marcheprime	2 555 €	2 701 €
Le Barp	2 238 €	2 750 €
Belin-Béliet	1 986 €	2 231 €

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

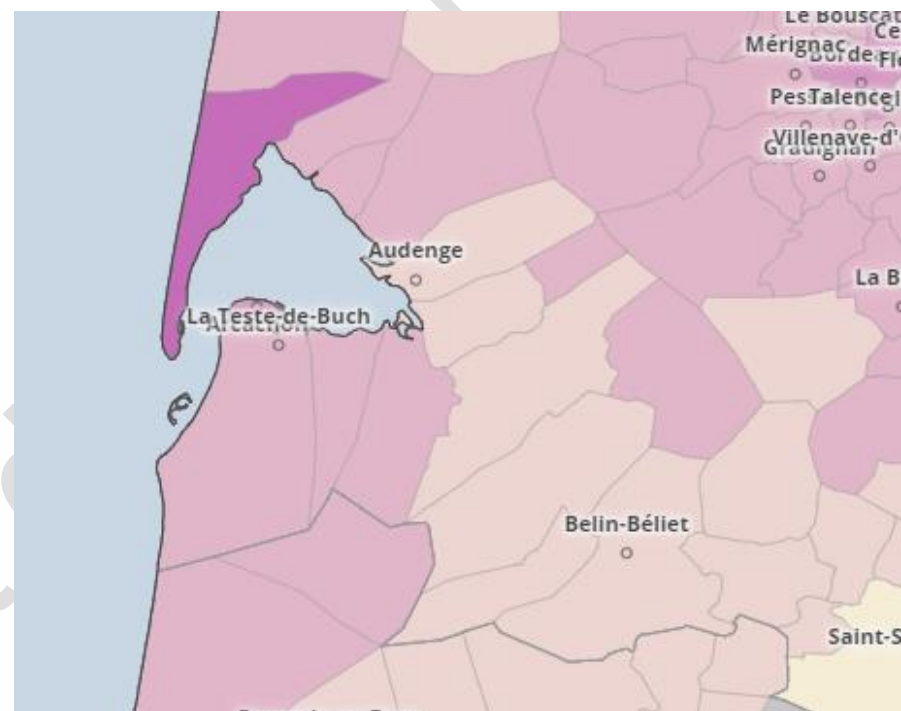
Comme le montre l'analyse des prix dans le tableau ci-après, le panel des prix est très large, les moyennes pouvant être jusqu'à 3,5 fois plus élevées dans les communes littorales les plus prisées.

- ⇒ Conserver une offre de logements abordables au sein de chaque espace du SCoT permettra d'être attractif pour des ménages à différents niveaux de revenus, et ainsi maintenir un certain niveau de mixité sociale autour du bassin.

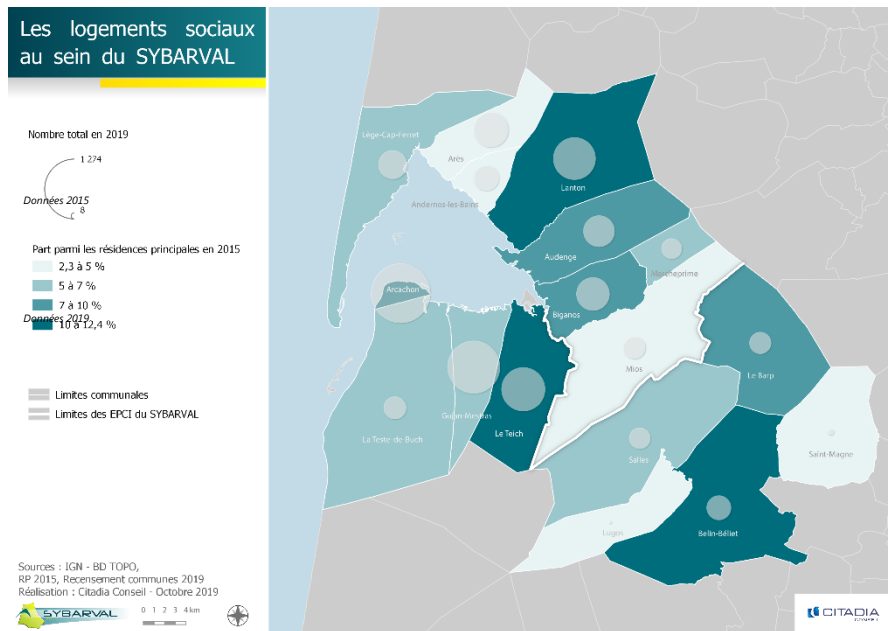
Revenu fiscal de références moyen par foyer fiscal (2013) – Source : observatoire NAFU



Prix médian d'une maison en 2017 – Source : observatoire NAFU



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



L'article 55 de la loi SRU demande à ce que les communes de plus de 3 500 habitants et appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants disposent de 25% de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Au sein du SYBARVAL, les 4 communes de la COBAS sont concernées par cet article et nécessitent alors d'étoffer leur parc. Aucune commune de la COBAN ne dépasse aujourd'hui les 15 000 habitants, mais l'agglomération enregistre une croissance démographique marquée, et la situation pourrait donc évoluer.

Part des logements sociaux au sein des communes de la COBAS – Source : INSEE et RLPS 2015

Commune de la COBAS	Part des logements sociaux au sein des résidences principales 2015
Arcachon	11,1%
Gujan-Mestras	6,3%
La Teste de Buch	12,4%
Le Teich	11%

La part de logements sociaux s'élevait à 8,3% sur l'ensemble du territoire en 2015.

A noter que les taux dans le tableau ci-avant sont indicatifs, l'offre de logements locatifs sociaux s'étant sensiblement étoffée entre 2015 et 2019 (+719 unités, voir tableau ci-dessous). Le dernier recensement INSEE disponible datant de 2015, l'ignorance du nombre de résidences principales en 2019 empêche tout calcul de la part de LLS au sein des résidences principales en 2019.

Nombre de logements sociaux par EPCI de 2015 à 2018 – Source : RLPS 2018

Commune de la COBAS	Nombre de LLS en 2015	Nombre de LLS en 2016	Nombre de LLS en 2017	Nombre de LLS en 2018
COBAN	1 820	1972	2067	2084
COBAS	3 185	3275	3550	3638
CC du Val de l'Eyre	640	654	648	642
Total SYBARVAL	5 645	5901	6265	6364

Comme précisé ci-dessus, nous ne disposons que du nombre de résidences principales de 2015 et du nombre de logements en 2018. Ainsi, le calcul du taux de logements sociaux n'est pas possible à ce stade du diagnostic.

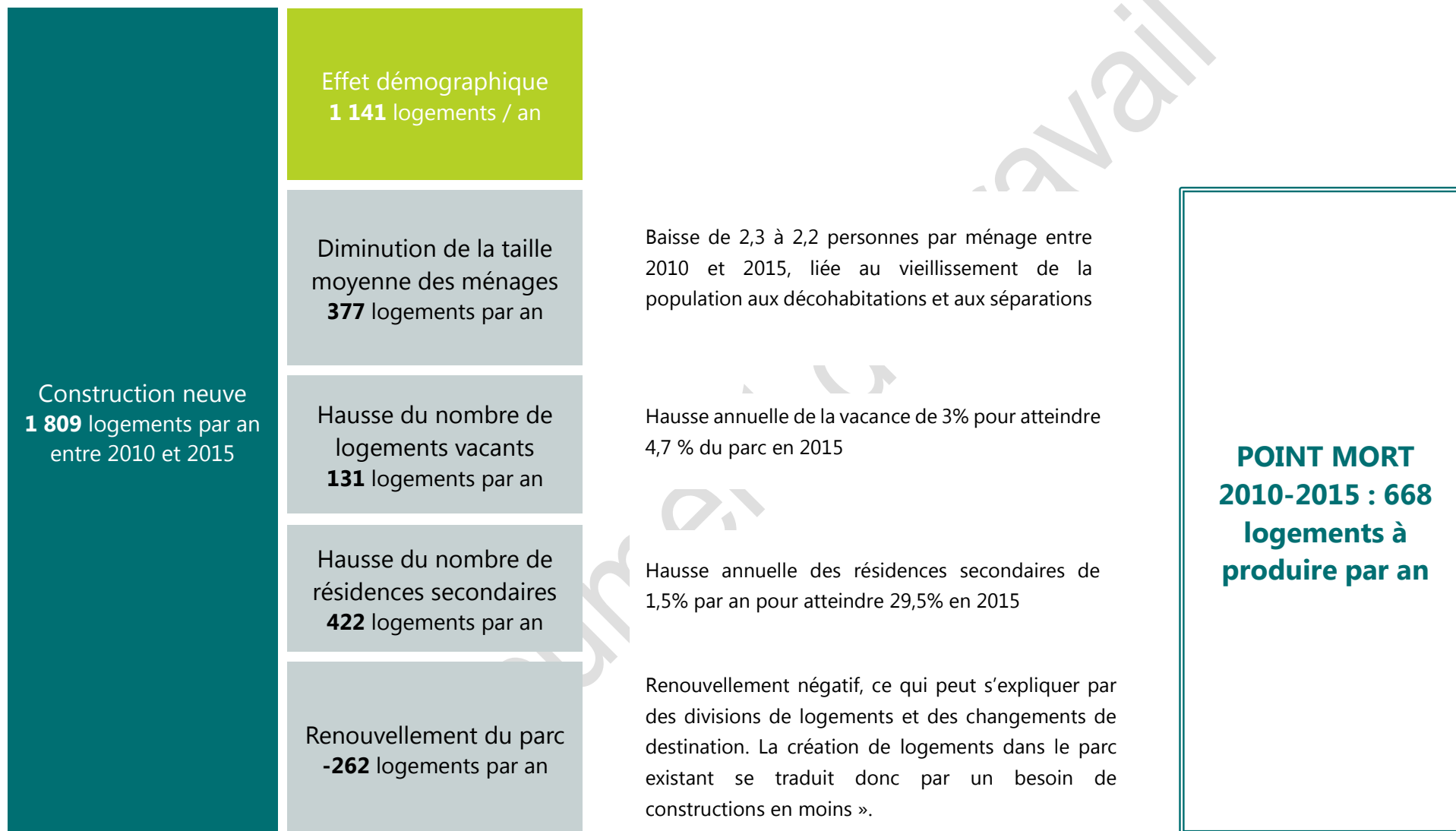
IV. Le point mort

Focus définition

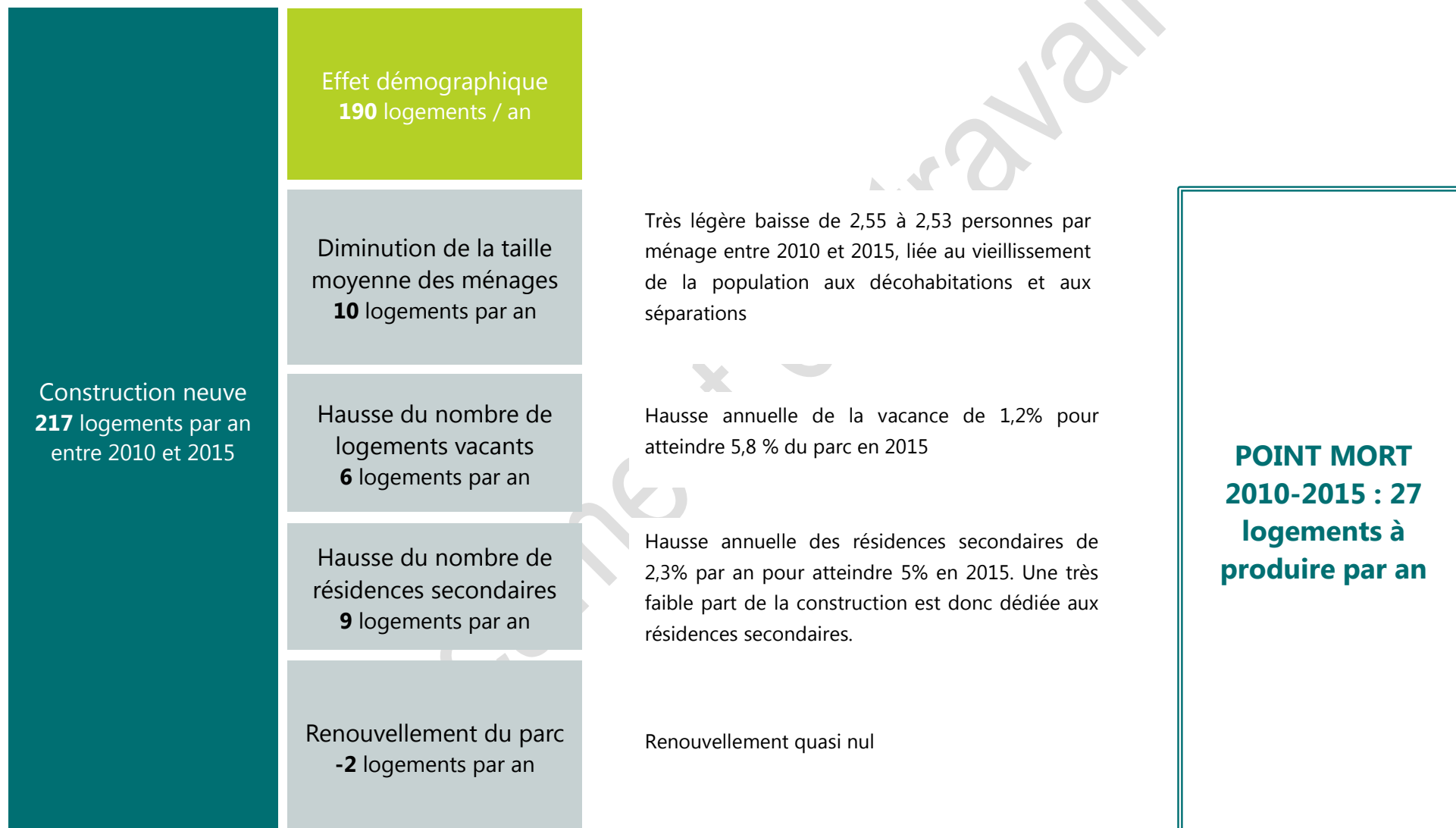
Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.

Document de travail

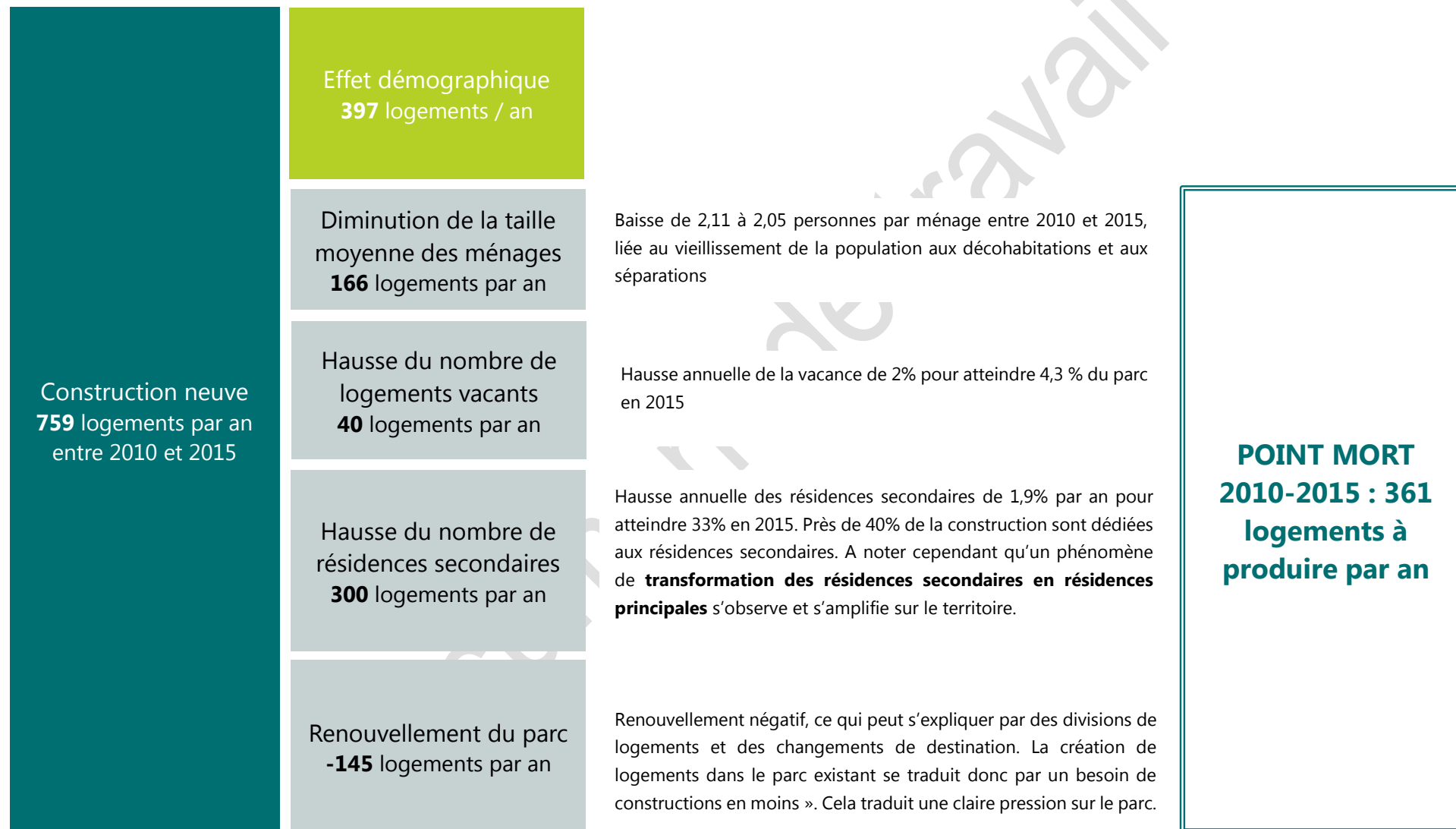
h) Le point mort à l'échelle du SYBARVAL



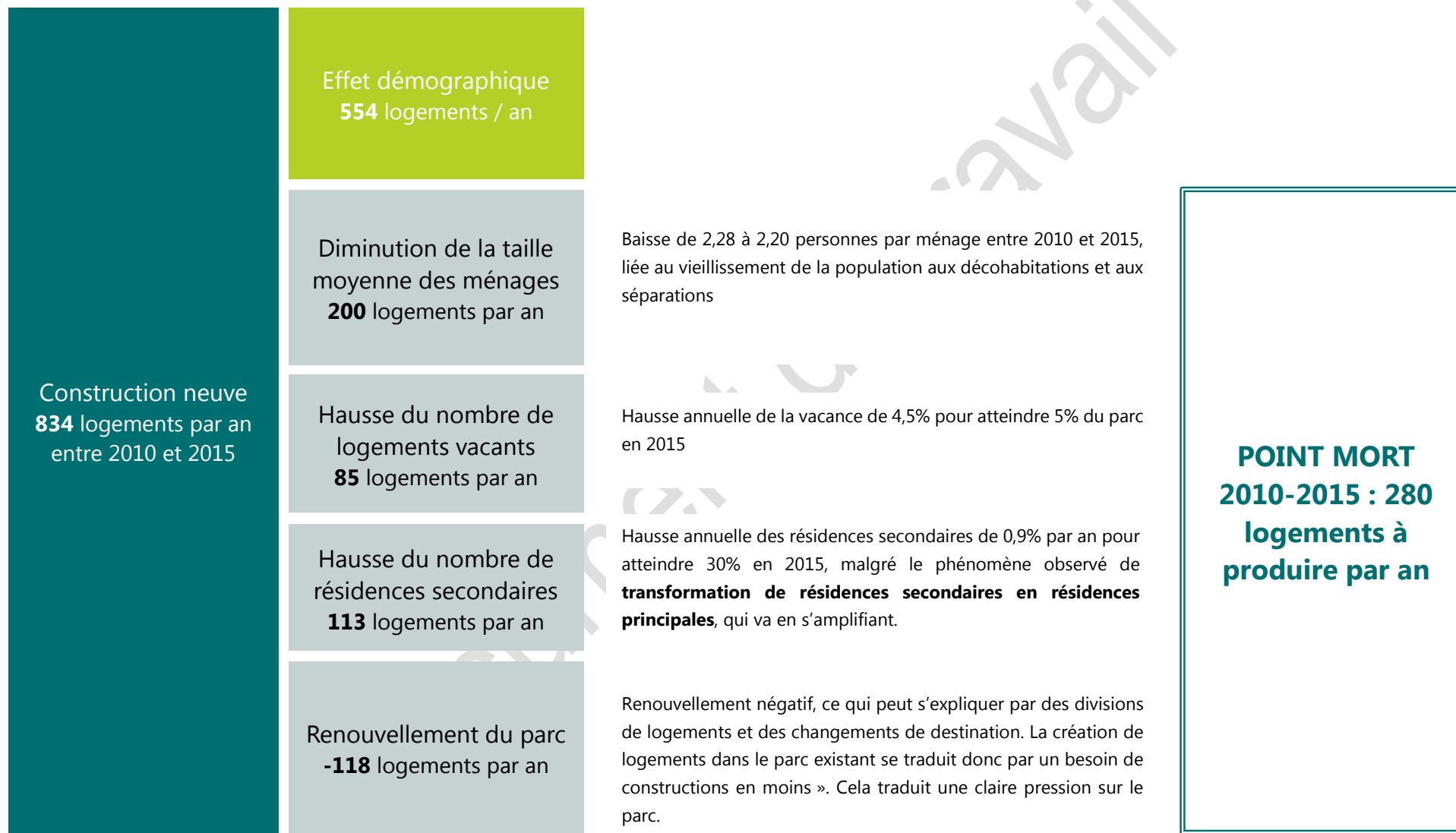
i) Le point mort du Val de l'Eyre



j) Le point mort de la COBAS



k) Le point mort de la COBAN



Gouvernance :

Le PLH de la COBAS 2016-2021 :

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

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

Action 2 : Soutenir la progression du parc locatif conventionné ;

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

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

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

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

Action 7 : Créer un espace de l'Habitat ;

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

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

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

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

Objectifs annuels	Résidences principales supplémentaires	Logements locatifs sociaux	PLAI / conventionné très social	PLUS/ conventionné social	Accession sociale (PSLA, accession sécurisée réglementée)	Libre et maîtrisée (PTZ)
Arcachon	96	75	23	53	5	16
Gujan-Mestras	188	133	40	93	20	35
Le Teich	90	33	10	23	10	46
La Teste-de-Buch	194	107	32	75	20	67
COBAS	568	348	105	244	55	164

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

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

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

Le PLH de la COBAN :

Un PLH a été lancé sur la COBAN en 2018. L'élaboration du document d'orientations stratégiques est repoussé à 2020.

Le PDH 2015-2020

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

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

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

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

Pour y répondre, les orientations stratégiques suivantes sont avancées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques chiffres clés

DEMOGRAPHIE

- ⇒ **148 866** habitants en 2015
- ⇒ **+ 55 803** habitants depuis 1990
- ⇒ **+ 1,79 %** de croissance démographique par an entre 2010 et 2015
- ⇒ **1,91 %** de croissance impulsée par le solde migratoire entre 2010 et 2015
- ⇒ **26 %** d'habitants venant de la métropole bordelaise
- ⇒ **0,66** en indice de jeunesse en 2015 sur l'ensemble du SYBARVAL, mais qui atteint **1,44** dans le Val de l'Eyre, au profil plus familial
- ⇒ **2,17** personnes par ménage en moyenne
- ⇒ **25%** de personnes de plus de 60 ans, dû à un accueil marqué des retraités autour du bassin
- ⇒ **32%** de ménages composés de personnes seules
- ⇒ **32%** de couples sans enfant

HABITAT

- ⇒ **+ 23 000** logements construits entre 2004 et 2015
- ⇒ **67%** de propriétaires occupants
- ⇒ **31%** de locataires
- ⇒ **66%** de résidences principales
- ⇒ **29%** de résidences secondaires sur l'ensemble du SYBARVAL
- ⇒ Dont **33%** pour la COBAN et la COBAS
- ⇒ **4,7%** de logements vacants sur le territoire
- ⇒ Plus de **3 000 divisions parcellaires** enregistrées ces 10 dernières années, pour une création de **plus de 450 logements par an**
- ⇒ **10,4%** de logements sociaux sur l'ensemble du SYBARVAL

SYNTHESE DIAGNOSTIC HABITAT ET DEMOGRAPHIE

1. Un territoire attractif auprès de ménages aux profils diversifiés



Arrivée des ménages : Bordeaux Métropole, autres agglomérations, autres départements



Commune avec un profil très familial : taille des ménages > 2,5 personnes

Taux d'évolution entre 1999 et 2015

- Négatifs
- Faible : entre 0 et 1,5%
- Moyen : entre 1,5% et 3%
- Fort : supérieur à 3%

Evolution de la croissance entre 2010 et 2015

- Supérieure à 1999-2015
- Inférieure à 1999-2015

2. Une parc de logement qui diffère selon les secteurs

Communes avec une forte présence de logements secondaires



Taux entre 15% et 30%



Taux > 30%



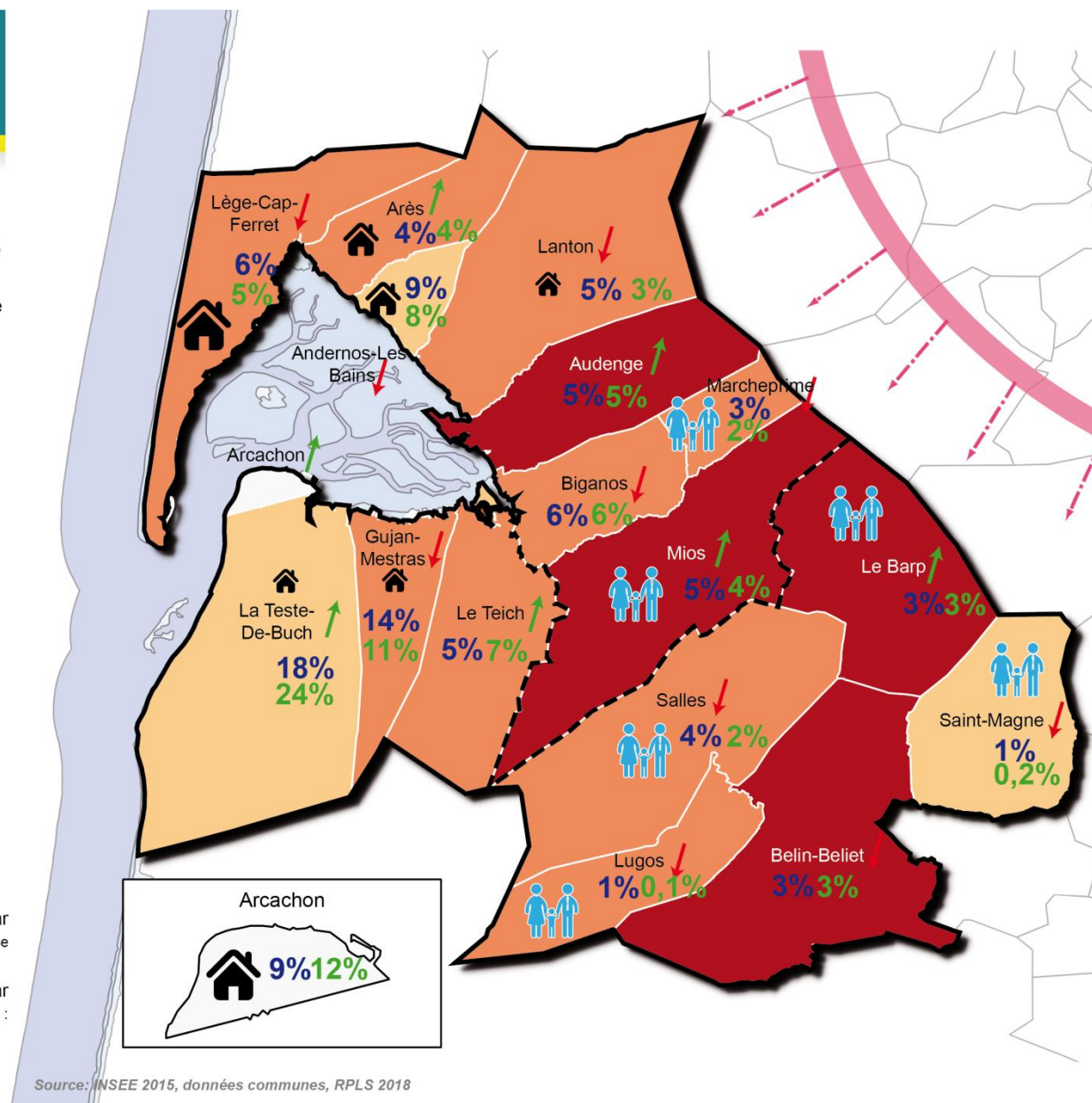
Taux > 60%

10% Pourcentage de résidences principales par rapport à l'ensemble du SYBARVAL (source INSEE RP 2015)

10% Pourcentage de logements sociaux par rapport à l'ensemble du SYBARVAL (source : communes et données RPLS 2018)



0 7,5 km



Enjeux

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



2.

ECONOMIE ET COMMERCE

Diagnostic réalisé en grande partie par la CCI Gironde

Chapitre 1. Economie

I. Le tissu économique du SYBARVAL

a) Répartition des activités sur le territoire

Méthodologie : les données CLAP de l'Insee seront utilisées pour appréhender le tissu économique dans son ensemble. Seront également utilisées les données de l'URSSAF et le fichier consulaire afin de disposer de variables plus récentes même si elles sont partielles. Au moment de l'arrêt du SCOT (2021), certaines données du diagnostic pourront être mises à jour.

Un renforcement du poids économique du SYBARVAL...

Entre 2008 et 2015, le poids économique du SYBARVAL s'est accentué. En effet, le territoire concentrait (en 2015) 10,7 % des établissements girondins contre 9,8 % en 2008.

Cela s'explique par un taux de croissance des établissements supérieurs sur la période 2008-2015, à savoir 53 % pour le SYBARVAL contre 40 % pour la Gironde.

... et une répartition géographique déséquilibrée des établissements sur le territoire

Le SYBARVAL se caractérise par une répartition déséquilibrée des établissements² et des effectifs salariés entre les trois EPCI, du fait des différences de poids démographiques.

En effet, que ce soit en termes d'effectifs ou de nombre d'établissements, le poids de la communauté de communes du Val de l'Eyre est très nettement inférieur (autour de 10%). Elle se démarque néanmoins avec une taille moyenne d'établissements supérieure à la moyenne du SYBARVAL.

Entre 2008 et 2015, la COBAN a vu son poids se renforcer légèrement par rapport à la COBAS comme l'illustrent les tableaux ci-après.

CHIFFRES CLES 2015

18 106

10,7%

DES ETABLISSEMENTS
GIRONDINS

COBAN

7 616 établissements

COBAS

8 779 établissements

CC Val de l'Eyre

1 711 établissements

² Un établissement est une unité de production géographique individualisée mais juridiquement dépendante de l'entreprise.

Poids des établissements et effectifs des EPCI au sein du SCOT – Source : INSEE CLAP 2008 et 2015 – traitement CCIBG 2019

2008	COBAN	COBAS	CC Val de l'Eyre
Etablissements	40,1 %	50,5 %	9,4 %
Effectifs	38,4 %	50,2 %	11,3 %
Taille moyenne des établissements	5,5	5,3	7,8

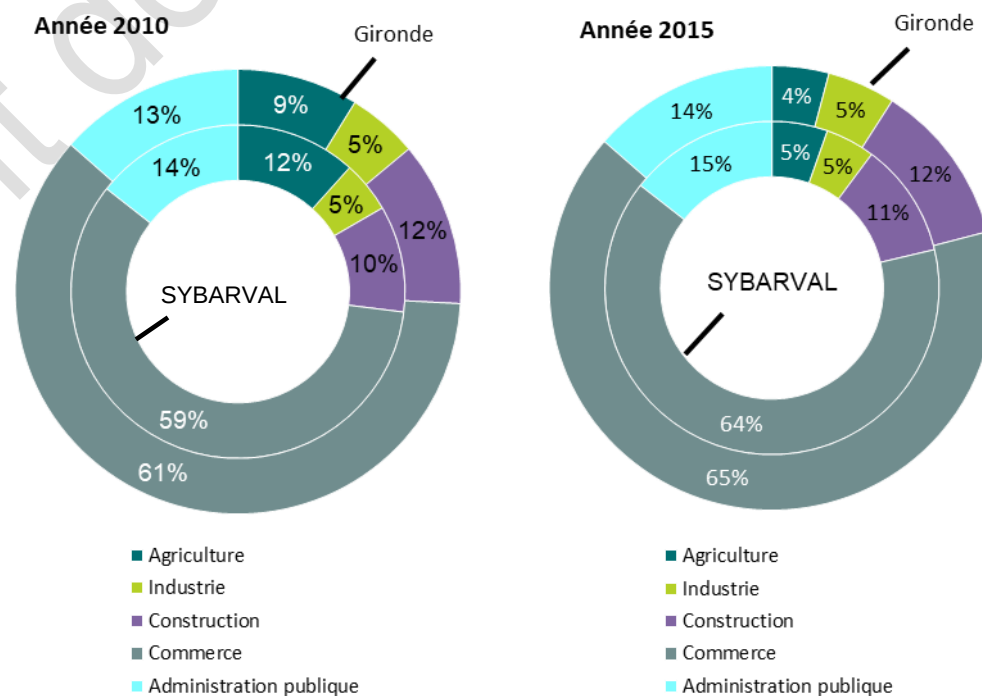
2015	COBAN	COBAS	CC Val de l'Eyre
Etablissements	42,1 %	48,5 %	9,4 %
Effectifs	39,9 %	49,6 %	10,5 %
Taille moyenne des établissements	5,6	5,4	7,2

b) Les activités de commerce prépondérantes sur le territoire du SYBARVAL

Comme au niveau girondin, les activités de commerce représentaient la majorité des établissements du SYBARVAL. Cette tendance nationale s'est même renforcée depuis 2010 (de 59 % à 64% de l'ensemble du tissu économique) au détriment des activités agricoles et forestières (regroupées dans les graphiques ci-dessous). Sur la période d'étude, le poids des autres secteurs est resté stable.

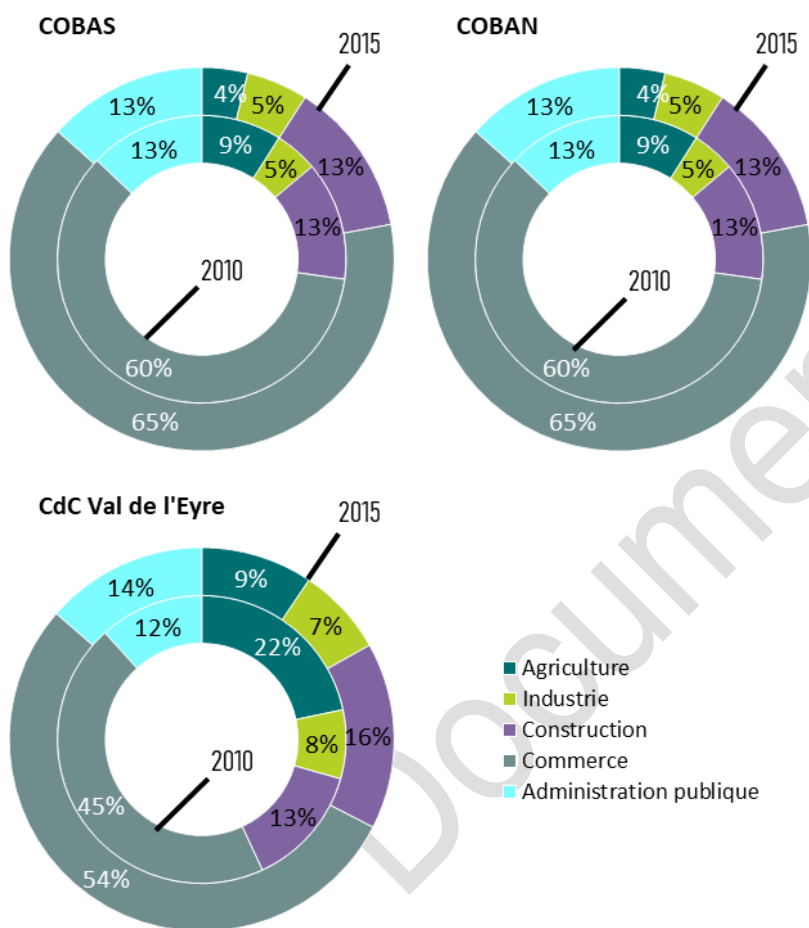
En termes de répartition par grandes activités, aucune réelle différence n'est à noter vis-à-vis de l'échelle départementale.

Les activités économiques sur le SYBARVAL et en Gironde en 2010 et 2015 – Source : INSEE CLAP 2010 et 2015 – traitement CCIBG 2019



Cette tendance au renforcement des activités de commerce est visible dans les trois EPCI qui composent le SYBARVAL. Dans chacun d'entre eux, cette croissance se fait au détriment de l'agriculture. Dans le cas de la communauté de communes du Val de l'Eyre, la construction recule également de 3 points. L'agriculture enregistre un fort recul (-13 points).

Les activités économiques dans les EPCI du SYBARVAL en 2010 et 2015 – Source : INSEE CLAP 2010 et 2015 – traitement CCIBG 2019



De manière plus globale, l'économie du SYBARVAL est principalement basée sur les activités de la sphère présentielle représentant 76,4 % des emplois en 2015 (contre 67 % pour la Gironde) et représentant 69 % des établissements, ce qui s'explique principalement par la dynamique démographique et l'importance du tourisme sur le territoire.

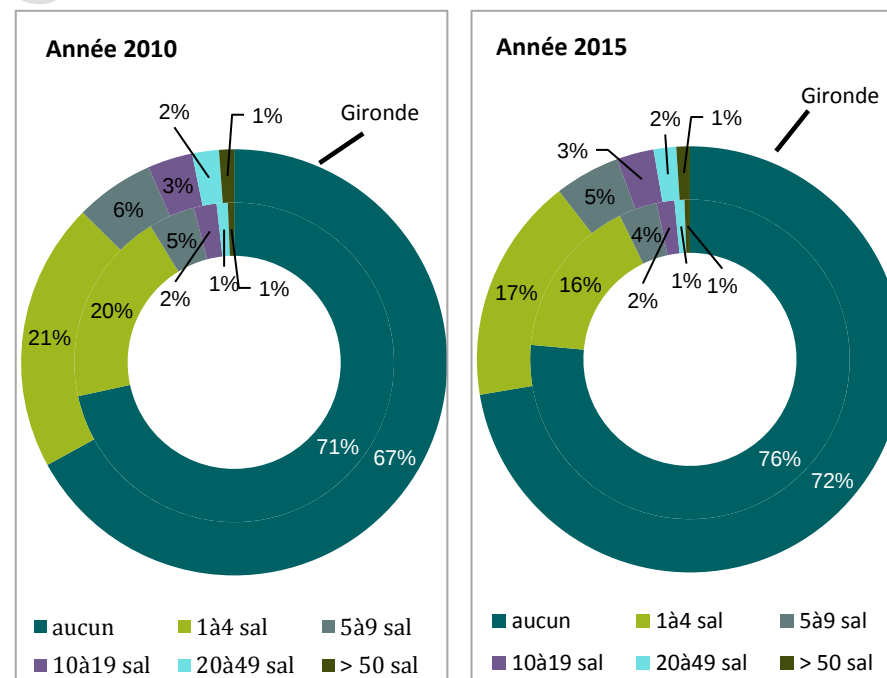
c) Structure des établissements

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

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

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

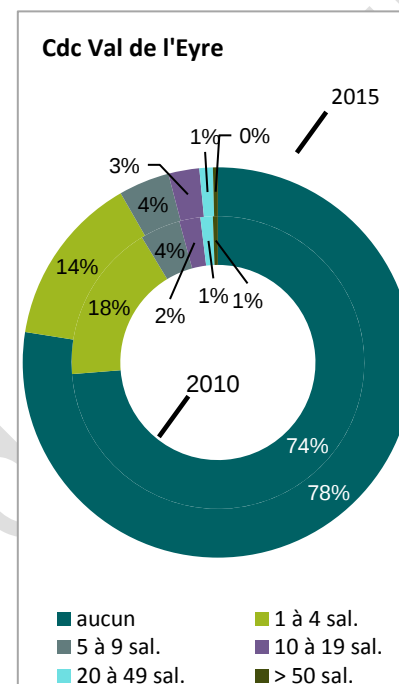
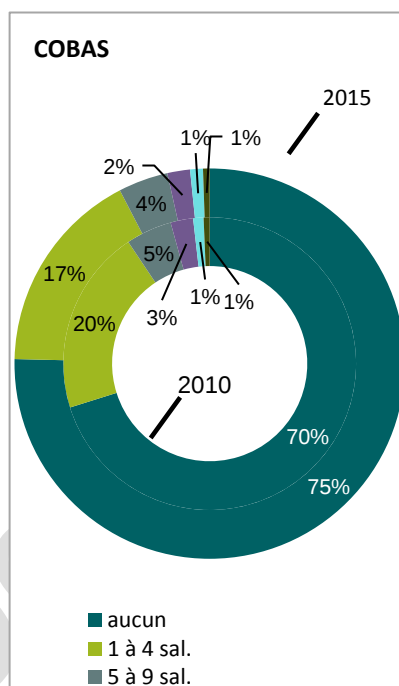
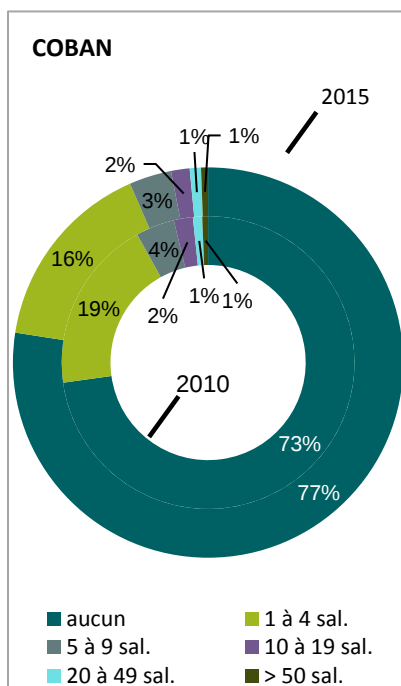
La taille des établissements du SYBARVAL et en Gironde en 2010 et 2015 – Source : INSEE CLAP 2010 et 2015 – traitement CCIBG 2019



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

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

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



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

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

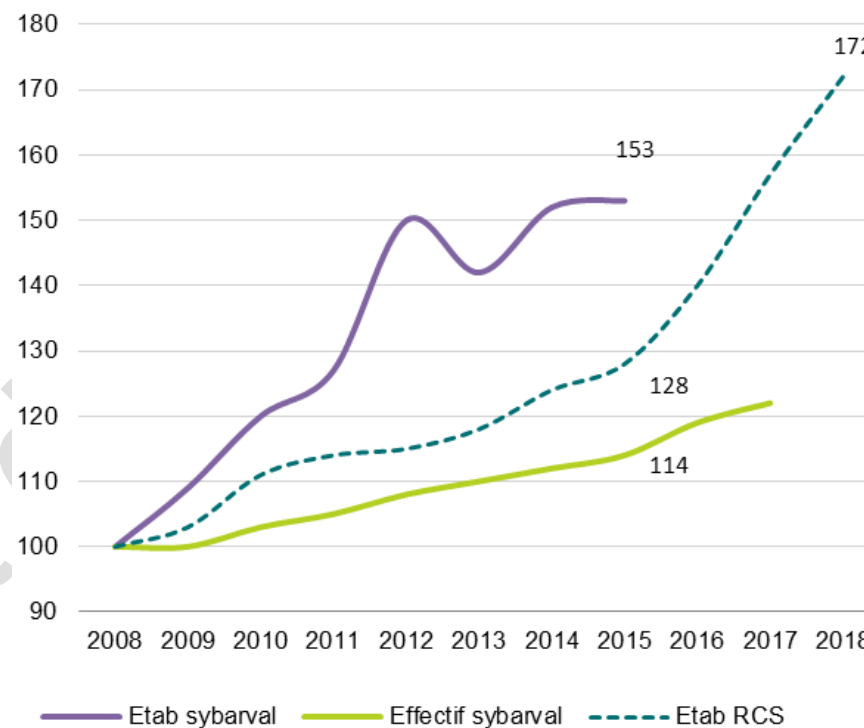
Le trait plein de couleur bleu représente l'évolution des établissements au sens de l'INSEE (ensemble des activités) en base 100 pour l'année 2008. Néanmoins, la dernière mise à jour remonte à 2015.

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

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

En observant les statistiques du RCS (registre du commerce et des sociétés), la croissance a été surtout marquée à partir de l'année 2015. Ce fait est à rapprocher de la création du statut de micro-entreprise. A noter que la courbe de croissance des effectifs salariés a enregistré la même tendance que celle des établissements (au sein du RCS) avant de subir un décrochage dès 2015. Cela confirme la création d'établissements sans salarié (micro-entreprise).

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

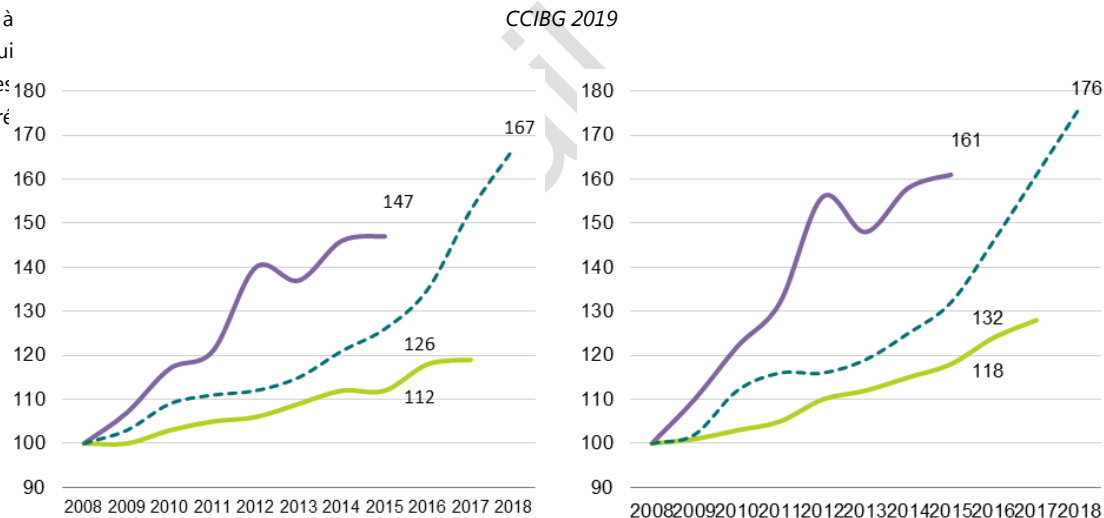


En effet, une étude détaillée des créations d'établissements entre 2015 et 2018 (sur la base du registre du commerce et des sociétés - RCS) montre que **sur les 3 560 créations pures enregistrées, plus de la moitié (56,3 %) concernent les services. Le commerce arrive en deuxième position (28,2 %)**.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

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

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

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

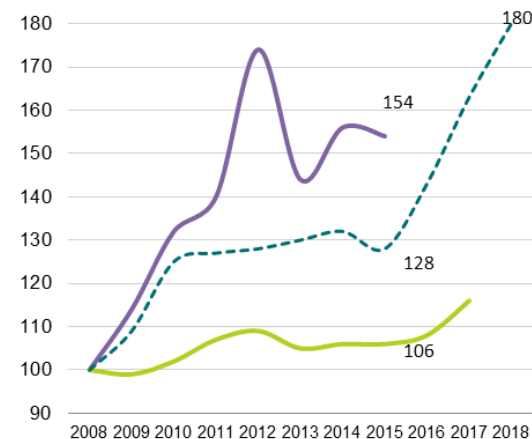


— Etab COBAS
- - - Etab RCS

— Effectif COBAS

— Etab COBAN
- - - Etab RCS

— Effectif COBAN



— Etab VDE
- - - Etab RCS

— Effectif VDE

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

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

Une dynamique entrepreneuriale plus favorable qu'au niveau départemental

En 2016, les chiffres de l'INSEE (ensemble des établissements) illustraient la dynamique positive de la création d'établissements sur le périmètre du SYBARVAL : 1651 entreprises créées entre 2008 et 2018, soit 9% des créations girondines.

Il apparaît que les créations d'établissements de la construction et des services marchands aux ménages sont légèrement plus importantes qu'en Gironde. A contrario, la part des créations en entreprise individuelle est très proche de celle de la Gironde (69 % contre 70%).

Même si la répartition par secteur est assez homogène quelle que soit l'Epci concernée, quelques spécificités peuvent être relevées :

- La COBAS enregistre moins de création dans le secteur de la construction (11 %) et plus dans le commerce (27%) et les services marchands aux entreprises (33%).
- A l'inverse, dans le périmètre de la COBAN, les créations dans la construction (18%) sont plus nombreuses.
- La Cdc Val de l'Eyre connaît une répartition des créations assez similaire à la moyenne du SYBARVAL.

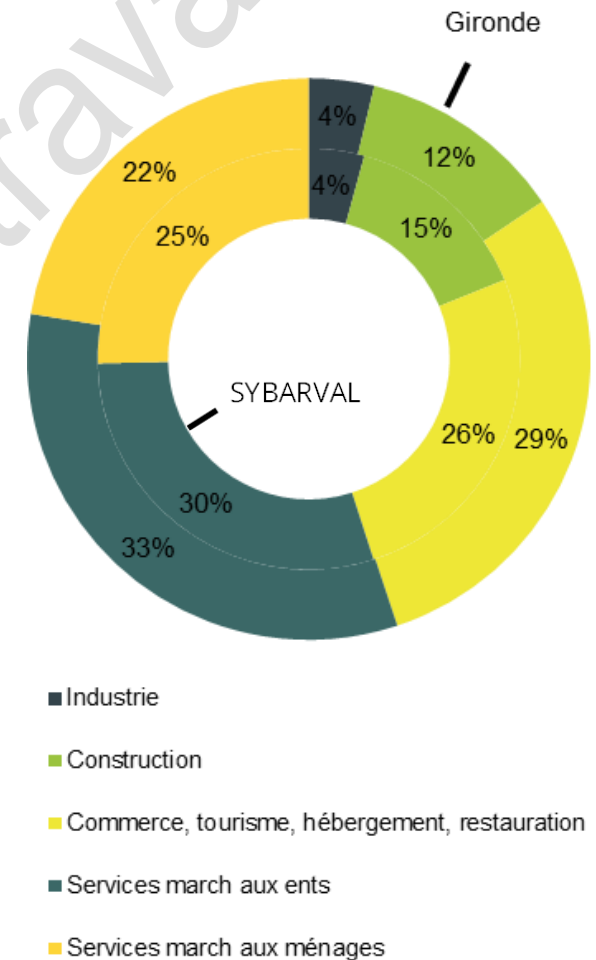
CHIFFRE CLE

1 651

9 %

DES CREATIONS
GIRONDINES

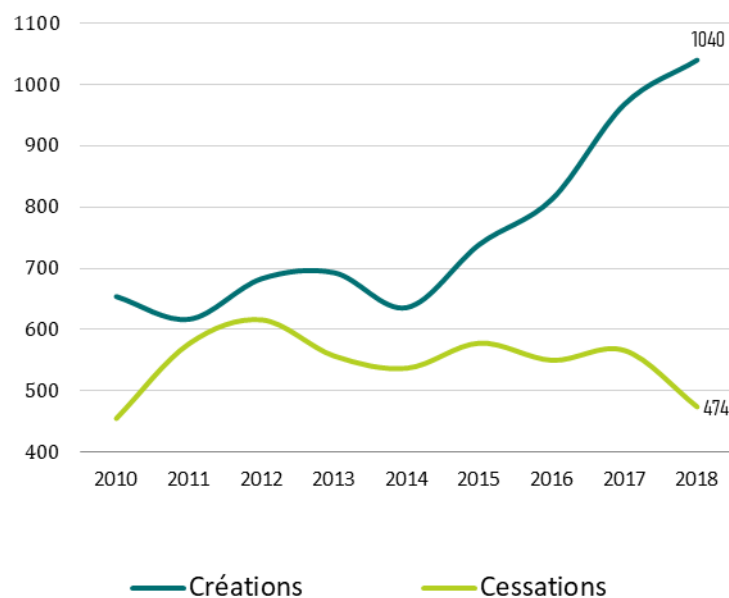
Création d'établissements par secteur en 2016 – Source INSEE



Afin d'avoir des données plus récentes, l'étude des données issues du Registre du Commerce et des Sociétés (bien que partielle) montre que le solde créations / cessations a été largement positif sur l'année 2018 (+ 566) à l'échelle du SYBARVAL.

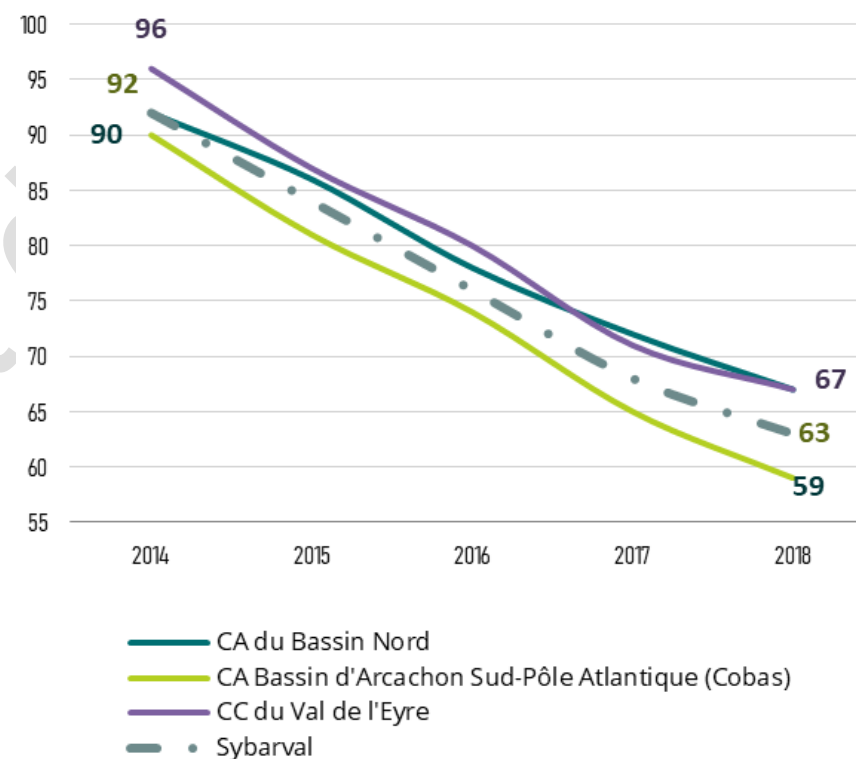
Cette bonne dynamique s'explique par une courbe des cessations plutôt descendante et surtout par une forte croissance des créations dès 2014 (effet des micro-entreprises) surtout dans les services à la personne et le commerce (cf précédemment).

Dynamiques entrepreneuriales du SYBARVAL – Source : Fichier CCIBG – Février 2019 - (Indicateur calculé uniquement pour les établissements inscrits au RCS – ne sont prises en compte que les créations et les cessations pures)



Avec un taux de survie moyen de 63 %, l'économie du SYBARVAL a un résultat inférieur à celui de la Gironde (68%). Ce taux est néanmoins très disparate selon l'EPCI concerné. Pour la COBAN et la CdC du Val de l'Eyre, ce taux est de l'ordre de 67 % alors qu'il est de 59 % pour la COBAS. Cela s'explique en partie par le fait que de nombreux établissements se créent en lien avec le tourisme (activités saisonnières).

Taux de survie à 5 ans – Source : Fichier CCIBG – Février 2019 - (Indicateur calculé uniquement pour les établissements inscrits au RCS)



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

CHIFFRE CLE

63%

Taux de survie à 5 ans

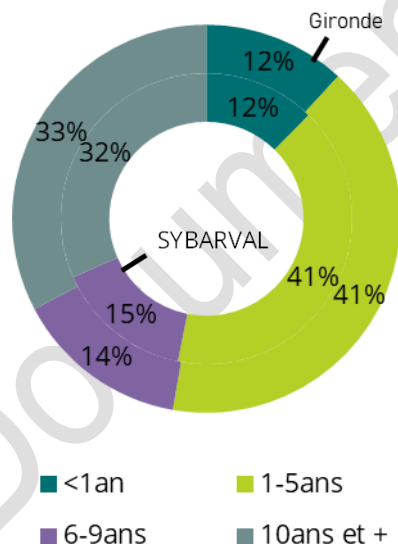
CHIFFRE CLE

32 %

ont plus de 10 ans

La répartition de l'ancienneté des établissements du SYBARVAL est similaire à celle de la Gironde. Il en est de même pour les établissements de la COBAS. Pour la COBAN et la CdC du Val de l'Eyre, la part des établissements de plus de 10 ans est plus faible (-3 points).

Ancienneté des établissements du SYBARVAL et de la Gironde en 2014



d) Spécialisation du territoire

Méthodologie de calcul de l'indice

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

Base de comparaison : l'indice de spécialisation sera calculé à partir des données de l'URSSAF (au 31 décembre 2017) par rapport au niveau n°1 de la classification d'activité de l'INSEE.

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

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

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

- Approche par établissement

En 10 ans, 751 établissements employeurs (au sens de l'Urssaf) se sont implantés dans le périmètre du SYBARVAL. Un tiers d'entre eux sont des établissements commerciaux suivis par les restaurants et les structures d'hébergement (20%). Viennent ensuite les agences immobilières (12%), les activités scientifiques et techniques (12%) ou les établissements liés à la santé (7,1%).

En termes de spécialisation, le SYBARVAL se démarque de la Nouvelle Aquitaine avec un indice de +3,1 pour les activités d'hébergement et de restauration. Cela est cohérent avec le développement du secteur touristique littoral. Ce territoire se caractérise également par une spécialisation forte en matière d'activité commerciale (+2,9). Dans une moindre mesure, les activités immobilières se démarquent également (+1,8).

A l'inverse, les activités industrielles sont peu développées sur le territoire, l'indice de spécialisation est même négatif (-1,4). Il en est de même pour les activités scientifiques et techniques (avec un indice de -1,3) alors qu'elles représentaient 12 % des nouveaux

établissements. On peut traduire cela par un effet de rattrapage. Enfin, l'ensemble des services aux entreprises sont relativement peu présents avec des indices de spécialisation négatifs.

- *Approche par effectif*

Sur la même période, ce sont 5 053 salariés de plus qui travaillent sur le territoire du SYBARVAL. Le commerce et les établissements de santé concentrent à eux deux la moitié de ces nouveaux recrutements (environ $\frac{1}{4}$ chacun). Viennent ensuite les restaurants et les établissements d'hébergement (18,1%).

Comme précédemment (analyse par établissement), le commerce et l'hôtellerie restauration apparaissent comme une forte spécialisation du territoire avec des indices élevés (supérieurs à +5 dans les deux cas). Apparaissent également les activités scientifiques et techniques (+3,7) et la santé (+2,6).

A contrario, la faiblesse de la part de l'industrie et des services à l'entreprise se confirme avec des indices négatifs pour l'industrie manufacturière (-5,9) mais aussi les transports (-3,7), les services de soutien (-4,7) ou encore l'information et la communication (-1,8).

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

Les spécificités selon les EPCI (hors activités primaires)

Près de la moitié des nouveaux établissements (employeurs) se sont implantés sur le périmètre de la COBAN (soit 372 établissements et 2 676 salariés). Comme pour la moyenne du SYBARVAL, le commerce et l'hôtellerie restauration ressortent comme les deux spécialisations les plus fortes mais avec des indices plus élevés.

Pour le commerce, l'indice est de +3,1 pour les établissements et +9 pour les salariés. La restauration et les hébergements enregistrent un indice de +3,8 pour les établissements et +4,4 pour les salariés. La spécialisation « santé » apparaît également, mais uniquement en matière de salariés (+7,6). Peut être également mentionnée une spécialisation dans la construction (indice de +1,4 pour les établissements).

Comme à l'échelle du SYBARVAL, la COBAN n'a pas une réelle spécialisation industrielle (indice de -2,1 pour les établissements ; -7,7 pour les salariés). En comparaison avec l'échelle régionale, les services aux entreprises sont peu présents.

Plus de 40 % des nouveaux établissements sont localisés dans la COBAS (310 établissements pour 1 948 salariés). Les mêmes spécialisations que celles de la COBAN peuvent être mises en avant, à savoir le commerce (+4,4 pour les établissements ; +6,5 pour les salariés) et l'hôtellerie restauration (+3,1 pour les établissements et +7,7 pour les salariés). Nous retrouvons également des indices de spécialisation fortement négatifs pour l'industrie et les services associés.

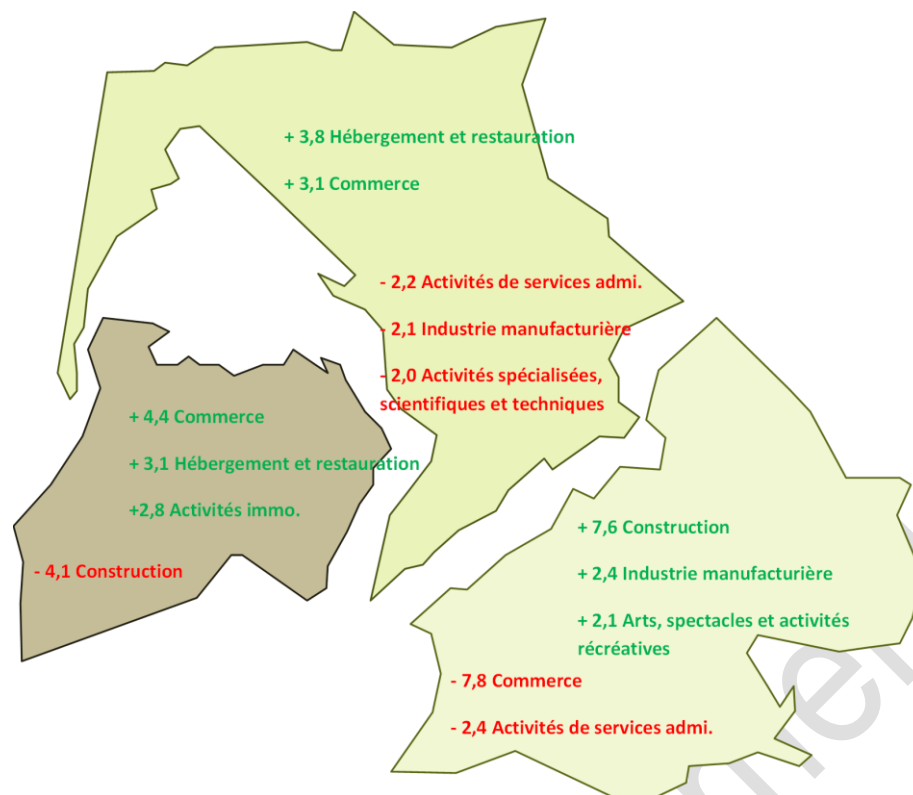
Sur le périmètre de la COBAS, une spécialisation autour des activités immobilières peut également être mise en avant (indice de +2,8 pour les entreprises).

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

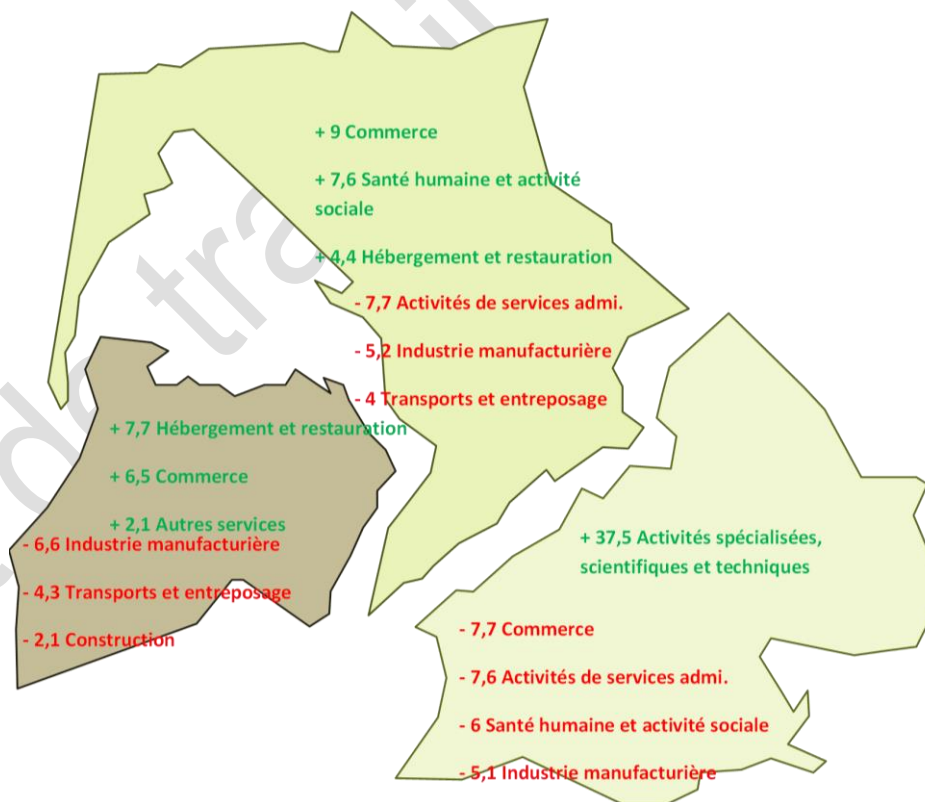
L'analyse des indices de spécialisation, dans son volet entreprise, montre une surreprésentation des activités du secteur de la construction (+7,6) suivi de l'industrie manufacturière (+2,4) et des activités récréatives (+2,1). A l'inverse des deux autres EPCI, le commerce est sous représenté (-7,8) comme les services administratifs (-2,4) ou encore, plus étonnant, les activités scientifiques et techniques (-1,3).

A l'inverse, la CdC du Val de l'Eyre n'a pas réellement de spécialisation du point de vue des salariés, l'indice étant négatif voire très fortement négatif pour l'ensemble des activités, à l'exception des activités scientifiques et techniques pour lequel il atteint +37,5. La mise en service du LMJ fin 2014 et l'implantation des deux zones d'activités (Laseris 1 et 2) expliquent largement le niveau de cet indice.

Indice de spécialisation par EPCI (volet établissements) – Source URSSAF 2017



Indice de spécialisation par EPCI (volet effectifs) – Source URSSAF 2017



e) *Le cas particulier des activités primaires*

Le diagnostic agricole est en cours de réalisation. Il viendra compléter ce paragraphe.

II. Les zones d'activités sur le territoire

Le territoire du SYBARVAL compte 29 zones d'activités réparties de manière différente sur le territoire : 15 zones sont localisées sur le périmètre de la COBAN, 10 sur la COBAS et 4 sur le Val de l'Eyre.

Les zones d'activités du territoire (hors zones commerciales) ont pour la majorité d'entre elles (67 %) une vocation mixte. A noter la présence sur la CdC du Val de l'Eyre des deux zones d'activités Laseris 1 et 2 dédiées à la haute technologie laser.

CHIFFRE CLE

29

Zones d'activités

Détail des zones d'activités par communes :

COBAS	La Teste de Buch	4
	Gujan-Mestras	4
	Le Teich	2
COBAN	Lège Cap Ferret	1
	Arès	2
	Lanton	1
	Audenge	2
	Biganos	4
	Marcheprime	3
	Mios	2
Val de l'Eyre	Salles	1
	Le Barp	2
	Belin-Beliet	1

Chapitre 2. Les filières économiques du territoire



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

Entreprendre, Initiative Gironde, l'ADI, la Région Nouvelle Aquitaine...).

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

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

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

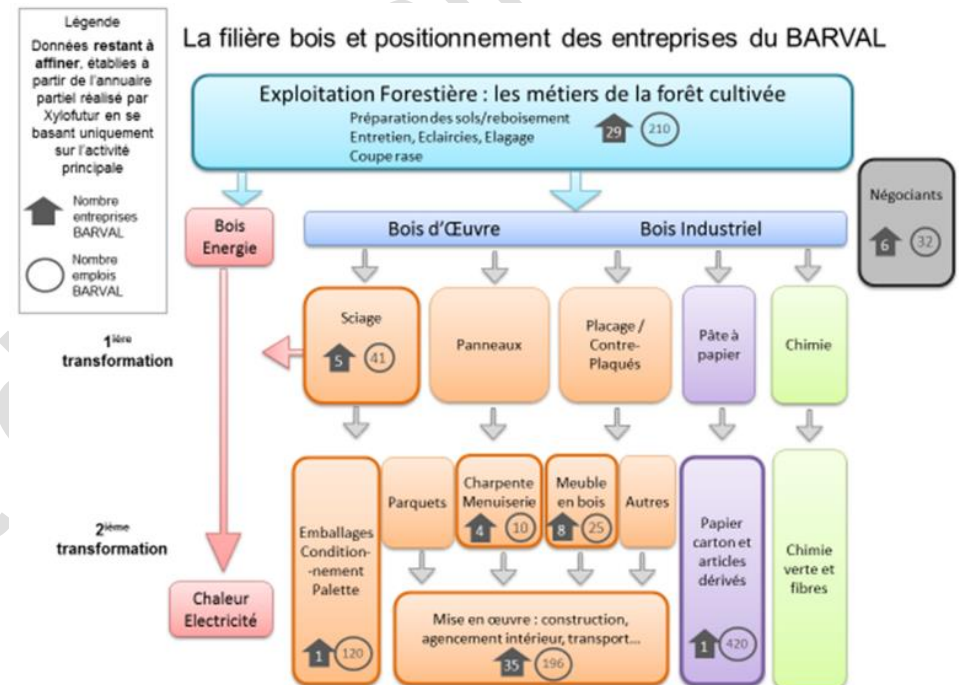
L'objectif est multiple :

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

I. Filières bois et forêt

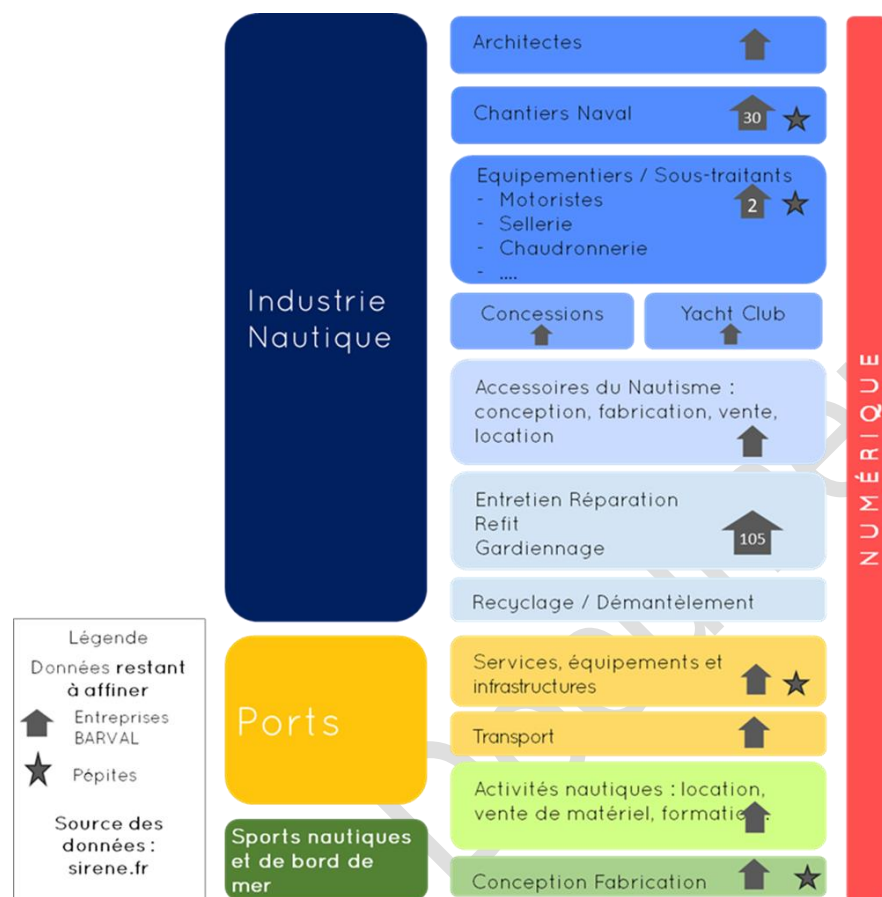
Avec 114 000 hectares de forêts (76 % de la surface du territoire Pays BARVAL), la filière Bois constitue une des filières clés. Plus de 110 entreprises et 1500 emplois évoluent directement dans cette filière. Néanmoins certains segments de la filière à forte valeur ajoutée ne sont pas présents ou peu valorisés sur le territoire. Un potentiel économique mieux exploité assurerait des retombées économiques renforcées.

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



II. Filière nautique et navale

Avec plus de 30 entreprises dans la construction navale et plus de 100 entreprises dans la maintenance réparation, l'industrie nautique est un secteur dominant de notre territoire. Dans ce domaine cela représente les 2/3 des entreprises du département de la Gironde. Cette industrie représente aussi le patrimoine du Bassin d'Arcachon avec des savoir-faire uniques. Cette industrie associe également de nombreuses autres activités connexes où nous ne manquons pas d'excellence avec notamment l'usage de technologies innovantes.



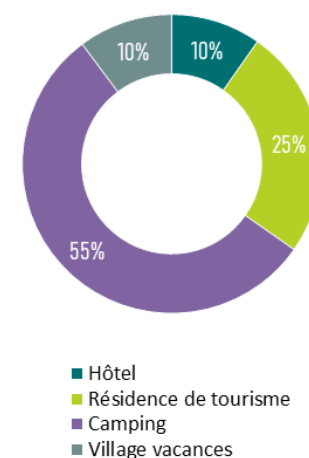
III. Filière tourisme

La géographie et la richesse du territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en font une destination touristique dynamique et florissante.

a) L'offre en lits marchands

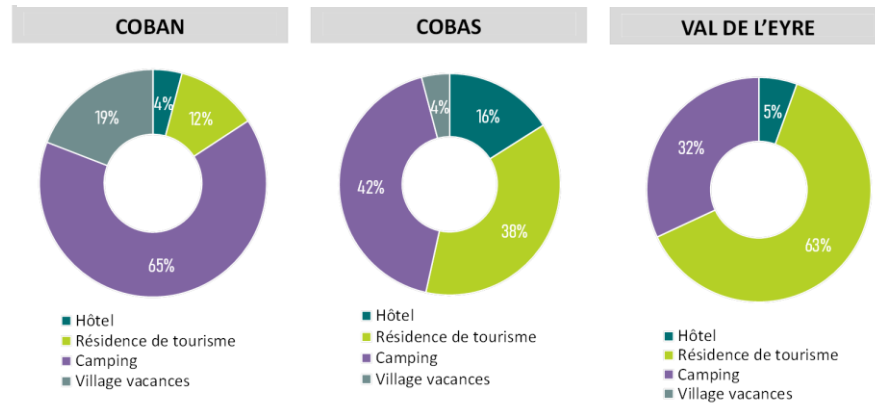
L'INSEE comptabilise 18 398 lits marchands en 2018 sur le SYBARVAL soit près de 24% de l'offre de la Gironde. Cette offre a progressé de 2,4% depuis 2014. Elle se compose en majorité d'une offre de lits en camping (55% des lits marchands), puis de résidence de tourisme (25%). L'hôtellerie représente 10% des lits marchands à équivalence avec les villages vacances.

Répartition des lits marchands par type au sein du SYBARVAL – Source INSEE RP 2015



L'offre touristique n'a pas la même importance, ni le même profil selon les EPCI.

Les lits marchands des 3 EPCI du SYBARVAL en 2018 – Source INSEE 2018



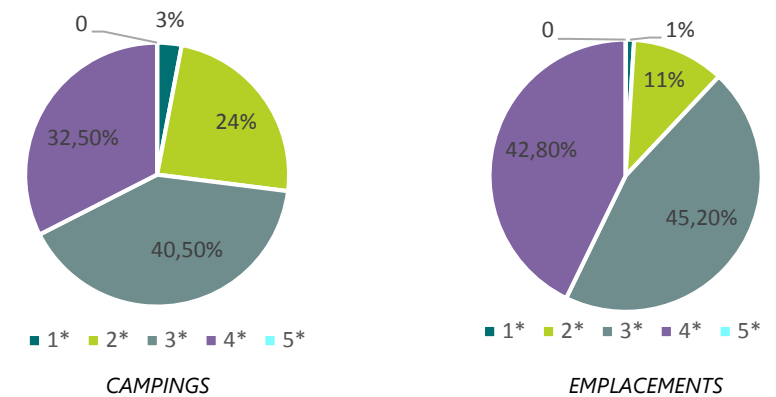
	Nombre de lits marchands	Evolution 2014-2018
COBAN	9 275	+9,9%
COBAS	8 180	-4,7%
VAL DE L'EYRE	943	+0,4%

Sur la COBAN, on recense 9 275 lits marchands en 2018. Il s'agit de l'offre la plus importante du territoire. Cette offre est en progression de quasiment 10% depuis 2010. Son profil est marqué par l'importance des campings (65% des lits) et des villages vacances au détriment de l'offre hôtelière.

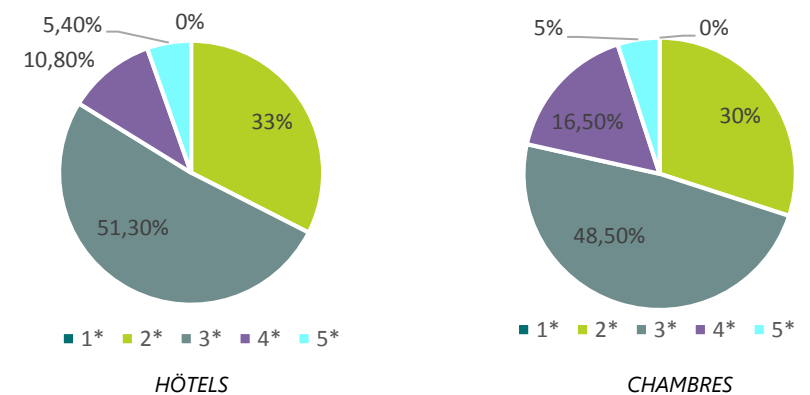
Sur la COBAS, les lits marchands sont au nombre de 8 180. Ils ont diminué de 4,7% en 4 ans. L'hôtellerie est davantage présente sur cet EPCI que sur les deux autres avec 16% de lits marchands. Les résidences de tourisme représentent également 38% des lits. Cette offre touristique répond davantage à des touristes à revenus élevés.

L'offre touristique sur le Val de L'Eyre est limitée, on recense 943 lits marchands avec une majorité en résidence de tourisme.

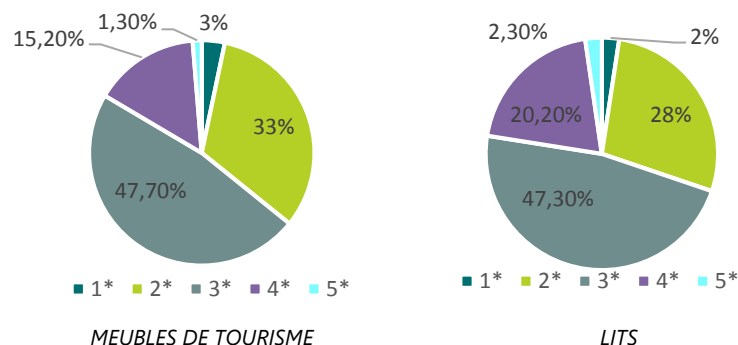
Classement des campings et emplacements du Sybarval en 2018 – Source CDT 33



Classement des hôtels et chambres du Sybarval en 2018 – Source CDT 33



Classement des meublés de tourisme et lits du Sybarval en 2018 – Source



b) Le tourisme d'affaires

Il n'existe pas de définition précise du « tourisme d'affaires » au niveau national ou international. On peut considérer que le tourisme d'affaires regroupe des déplacements individuels ou organisés, effectués pour des motifs professionnels et dont la durée est d'au moins 24 heures³.

Le marché du tourisme d'affaires peut être divisé en 4 secteurs :

- Les congrès et conventions d'entreprises
- Les foires et salons
- Les incentives, séminaires et réunions d'entreprises,
- Les voyages d'affaires individuels

IV. La silver économie

A venir

V. La filière numérique

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

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

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

La stratégie numérique, en lien avec le déploiement de la fibre (voir chapitre concerné), sera un axe fort du développement économique du SCOT.

³ Source : Panorama du Tourisme d'affaires, Bénédicte SEZE 2002

Chapitre 3. Le commerce

I. L'offre commerciale du SYBARVAL

Méthodologie : les données de stock et d'évolution de l'offre commerciale sont issues du fichier d'entreprises de la CCIBG de 2018. Le potentiel de consommation des ménages est calculé à partir des Indices de disparités de la consommation de 2018 et du nombre de ménages de 2015 (dernier recensement INSEE). Enfin, les données concernant les comportements d'achat des ménages (évasion, flux inter CDC et destinations d'achat) sont issues de deux enquêtes ménages réalisées par AID sur l'ensemble de la Gironde en 2010 et 2015 sur 43 produits de consommation courante.

a) Une offre commerciale traditionnelle solide

L'offre commerciale traditionnelle (- de 300 m²) du territoire compte 3 463 commerces en 2018, soit 13% du stock de la Gironde. La répartition par activités est similaire à celle du département avec, en majorité, des Cafés Hôtels Restaurants (22% du commerce traditionnel), puis des services aux personnes (21%) et enfin des commerces alimentaires pour 12% (graphique ci-contre).

On observe des disparités territoriales entre les EPCI. La COBAN et la COBAS sont surreprésentées en termes d'offre commerciale avec 94,5% du stock de commerces traditionnels du SYBARVAL (carte ci-après). Par ailleurs, l'offre commerciale sur ces deux communautés d'agglomération a un profil d'activités logiquement plus orienté « tourisme » que celle de la CdC Val de l'Eyre orientée vers les besoins de ses habitants.

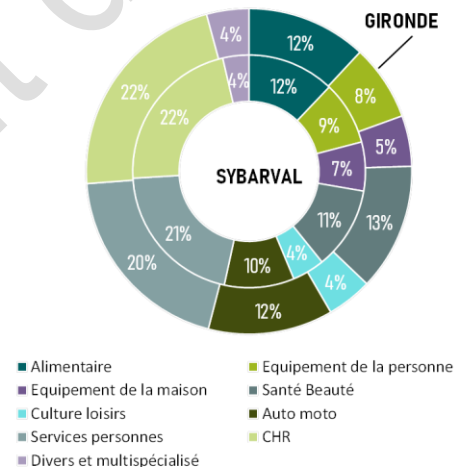
On le constate avec des activités comme les commerces hors restauration et l'équipement de la personne davantage présentes sur la COBAN et la COBAS. Sur la CdC du Val de l'Eyre, les activités alimentaires, de santé-beauté et de services à la personne vont être majoritaires (graphique).

CHIFFRES CLES 2018

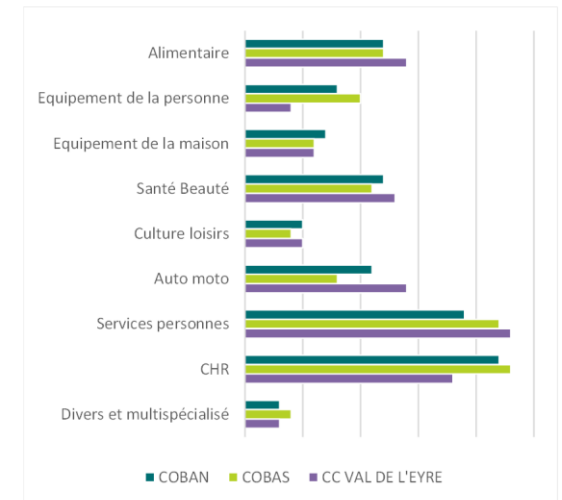
3 463

Commerces
traditionnels

Répartition par activités des
commerces traditionnels en 2018

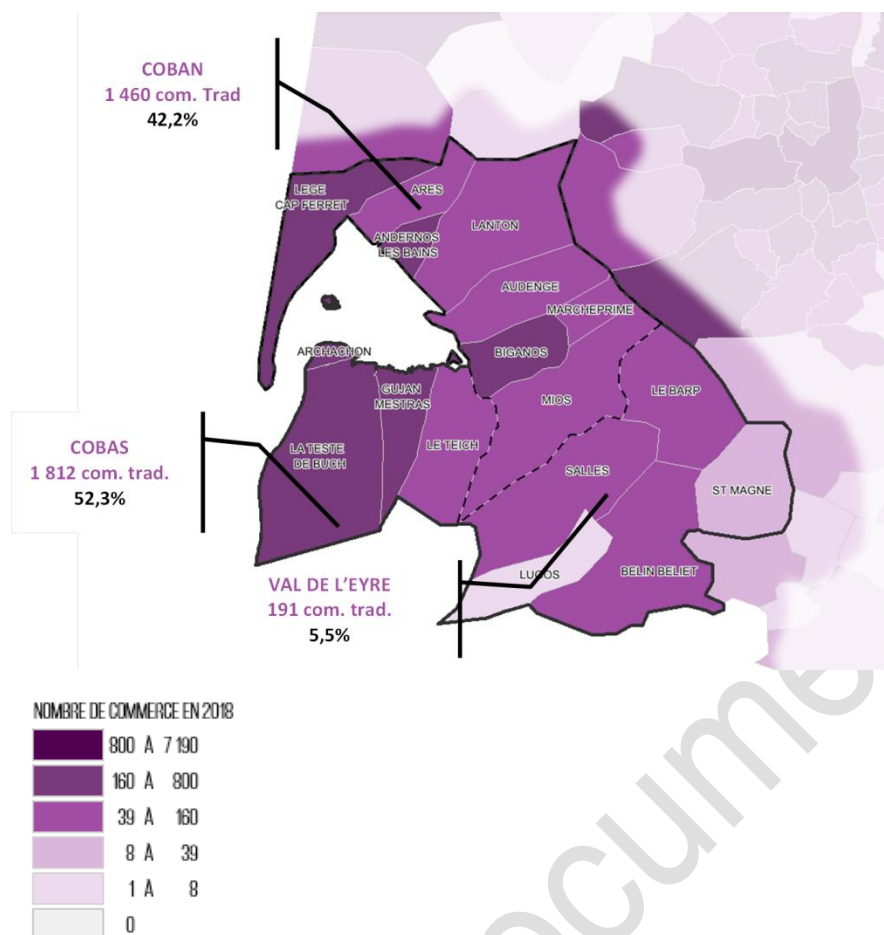


Répartition par activités des commerces
traditionnels en 2018 par Cdc



Source : Fichier d'entreprises CCIBG - 2018

Répartition des commerces traditionnels par commune – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2018



b) Evolution de l'offre commerciale traditionnelle entre 2009 et 2018

L'offre commerciale traditionnelle a progressé de 50,2% en 10 ans sur l'ensemble du territoire, soit 1 158 nouveaux commerces.

La progression sur le département, sur la même période a été de 40%.

Ce développement a notamment été porté par l'augmentation des services à la personne et de l'offre de cafés, hôtels, restaurants. Ces activités représentent quasiment 48% des nouveaux établissements.

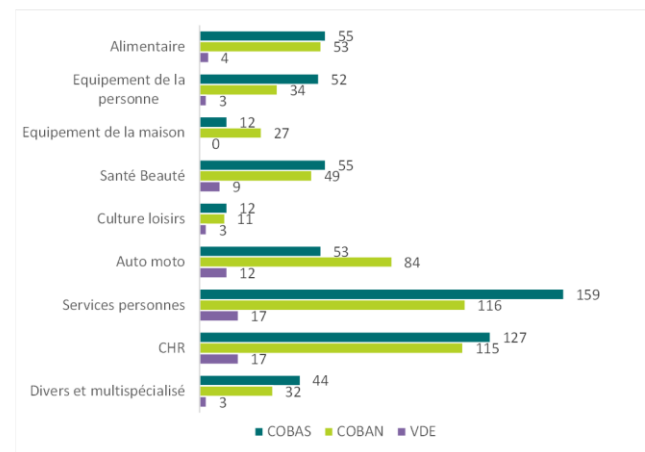
Plusieurs facteurs expliquent ce dynamisme : la croissance démographique en premier lieu, mais aussi un vieillissement plus prononcé de la population qui va favoriser le format commercial traditionnel à celui de la grande surface. De même, la demande touristique oriente davantage ses dépenses vers les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

CHIFFRES CLES

+ 1 158

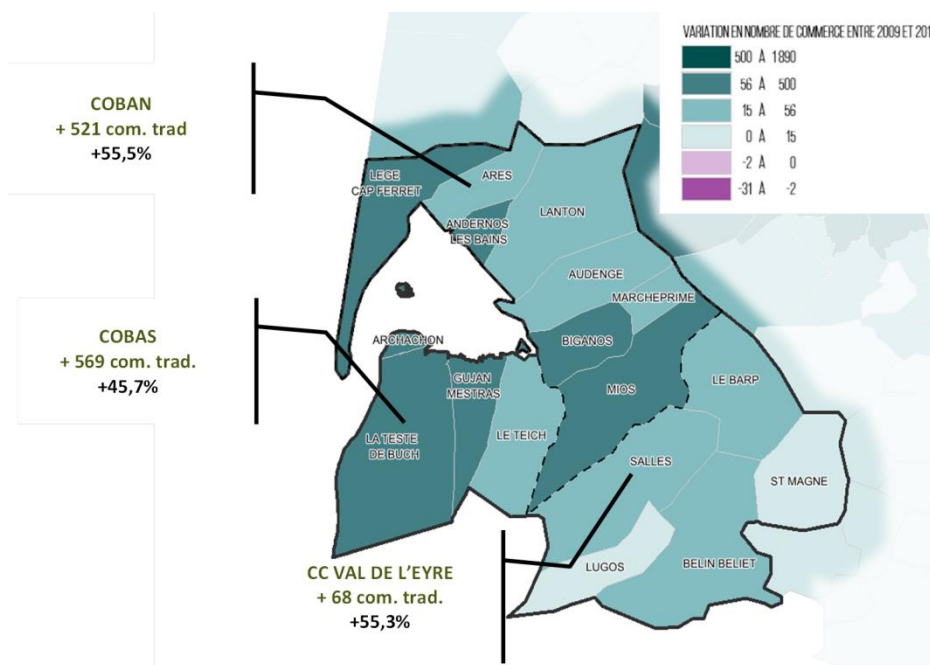
Commerces
traditionnels en 10 ans

Evolution par activités des commerces traditionnels par Cdc - Source : Fichier d'entreprises CCIBG – 2018-2009



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

Evolution des commerces traditionnels par commune entre 2009 et 2018 – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2019



c) Evolution de la densité de l'offre commerciale traditionnelle entre 2009 et 2018

La densité de commerces traditionnels sur le SYBARVAL est forte : 23,2 commerces traditionnels pour 1 000 hab. Cette offre répond aussi aux besoins de la population touristique.

Pour comparaison, la densité sur le département est de 16,7 commerces traditionnels pour 1 000 habitants.

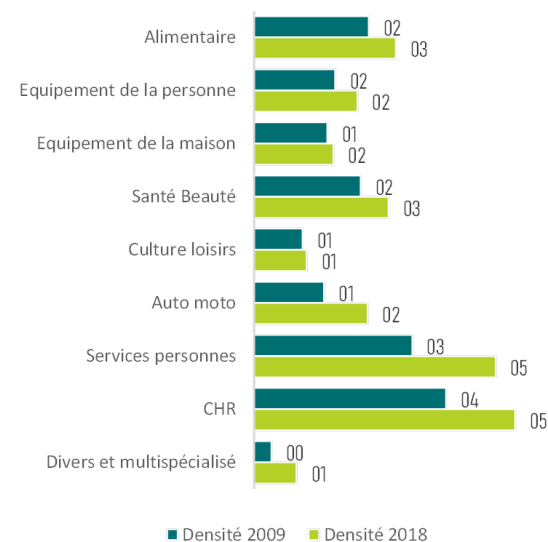
La densité commerciale a progressé de 8,5 commerces traditionnels pour 1 000 habitants en 10 ans. L'ensemble des activités ont vu leur densité progresser et tout particulièrement, les CHR et les services à la personne (graphique ci-dessous) en lien avec l'apport touristique.

CHIFFRES CLES

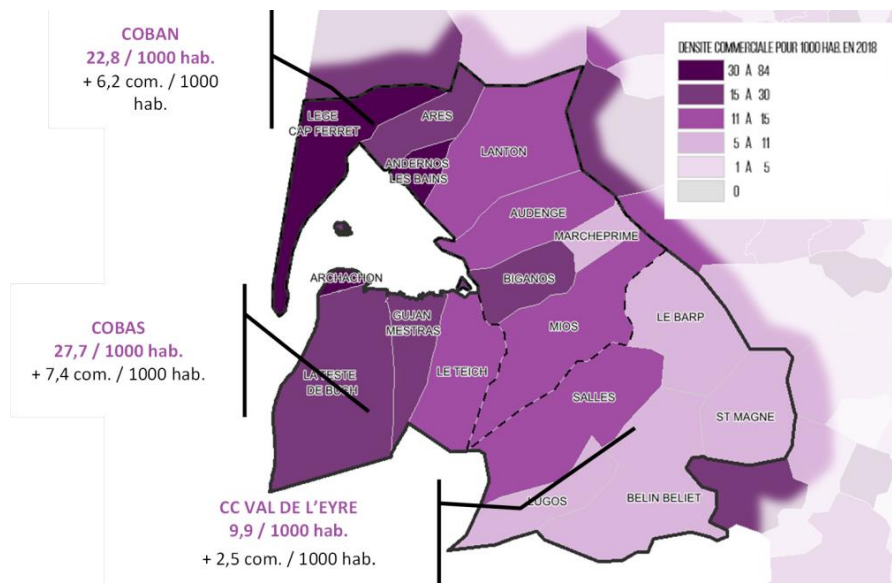
23,2

Com. trad. pour
1000 hab.

Evolution de la densité pour 1 000 hab. entre 2009 et 2018 par activités – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2009-2018



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



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

En 2018, le territoire compte 254 GMS (+ de 300 m²), soit 14% du stock de la Gironde. Celles-ci occupent 278 053 m² (12.9% des m² de GMS girondins)

CHIFFRES CLES 2018

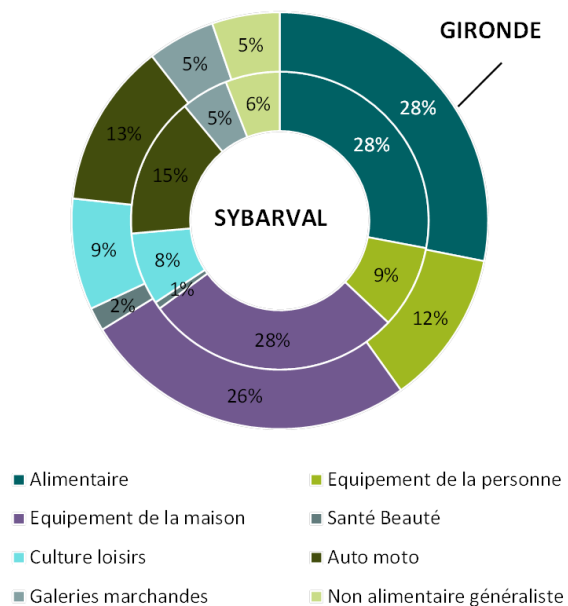
278 053
M² de GMS

95% des établissements se situent sur la COBAN et la COBAS.

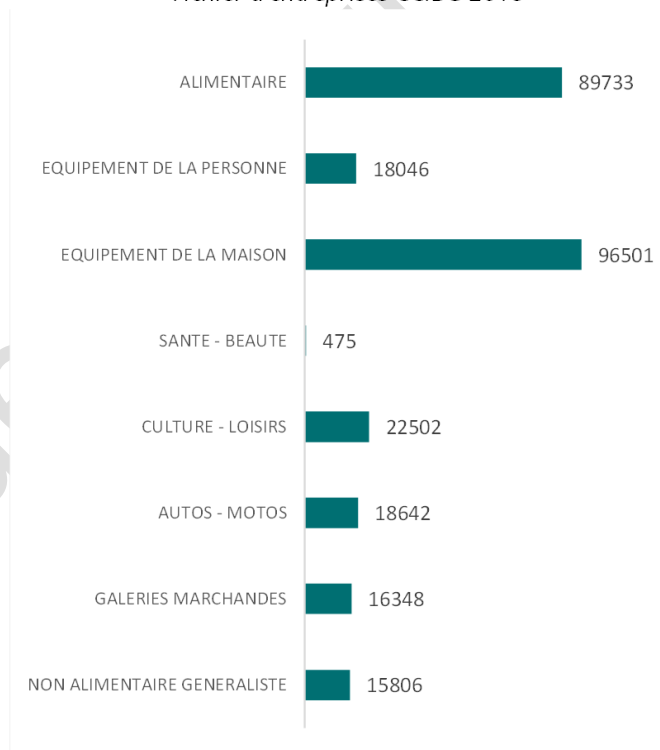
Les deux principales activités de ces GMS en nombre et en surface sont l'alimentaire et l'équipement de la maison (graphique ci-après). Ces GMS sont majoritairement présentes sur les pôles commerciaux de Biganos et de La Teste-de-Buch (voir carte).

EPCI	Nombre de GMS	%	Superficie en m ²	%
COBAN	115	45%	131 192	47%
COBAS	126	50%	135 705	49%
VAL DE L'EYRE	13	5%	11 156	4%

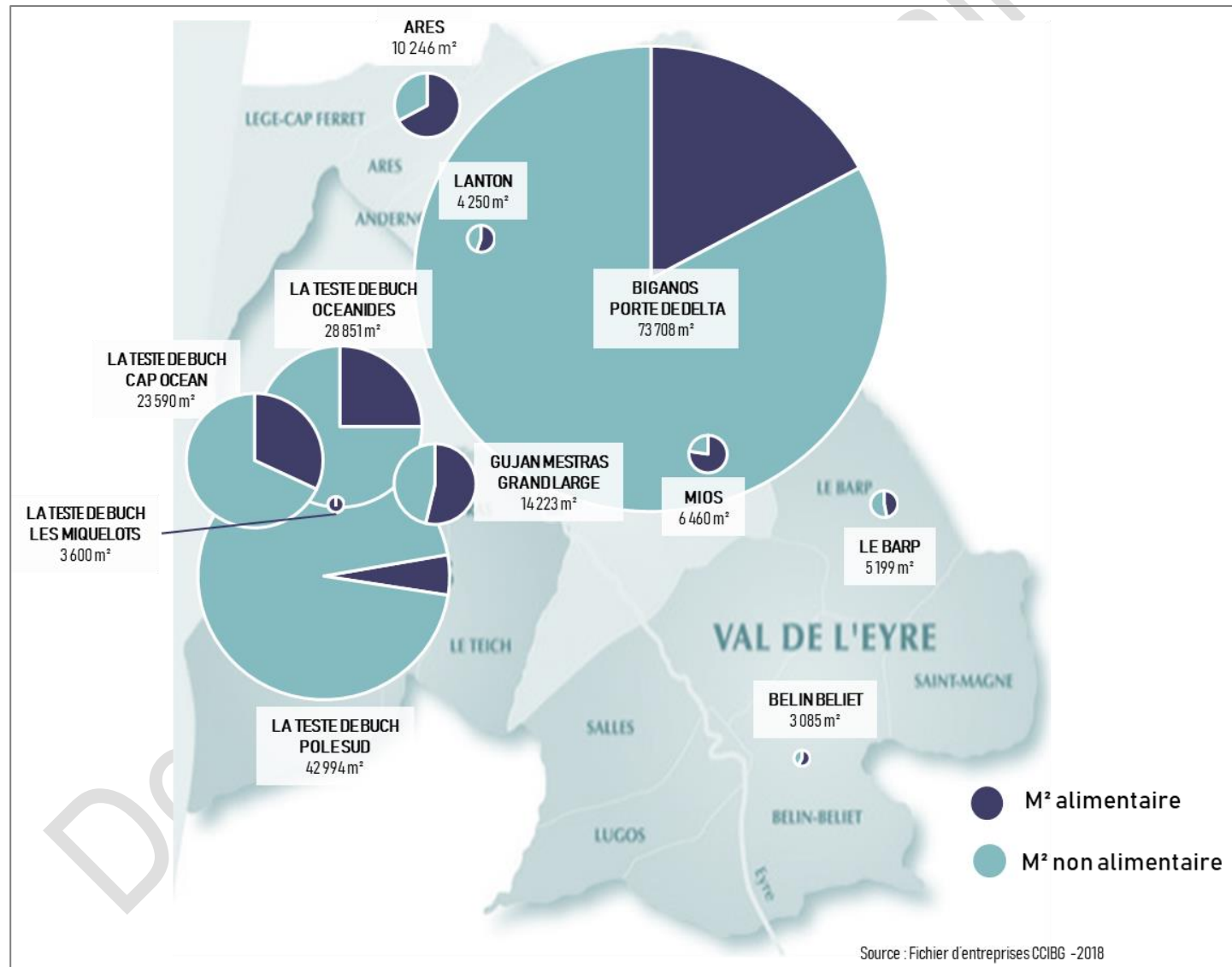
Répartition par activités des GMS en 2018 – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2018



Répartition des m² de GMS par activités en 2018 – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2018



Les pôles commerciaux du SYBARVAL



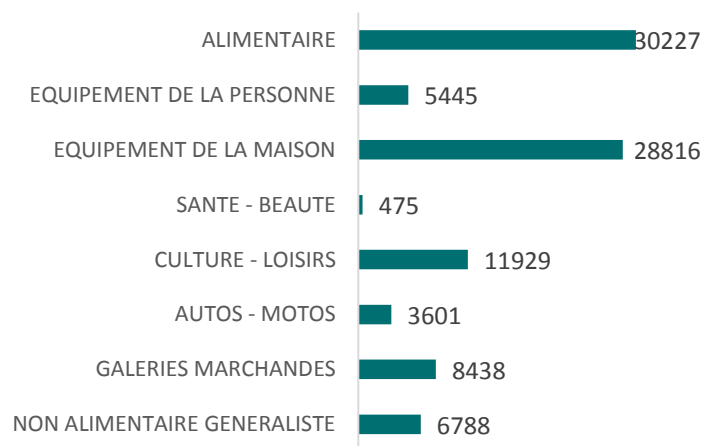
e) Evolution de l'offre de grandes et moyennes surfaces

L'offre en GMS du SYBARVAL a progressé en 10 ans de 52,5%. Ce taux de croissance est largement supérieur à celui du département de 25,5%.

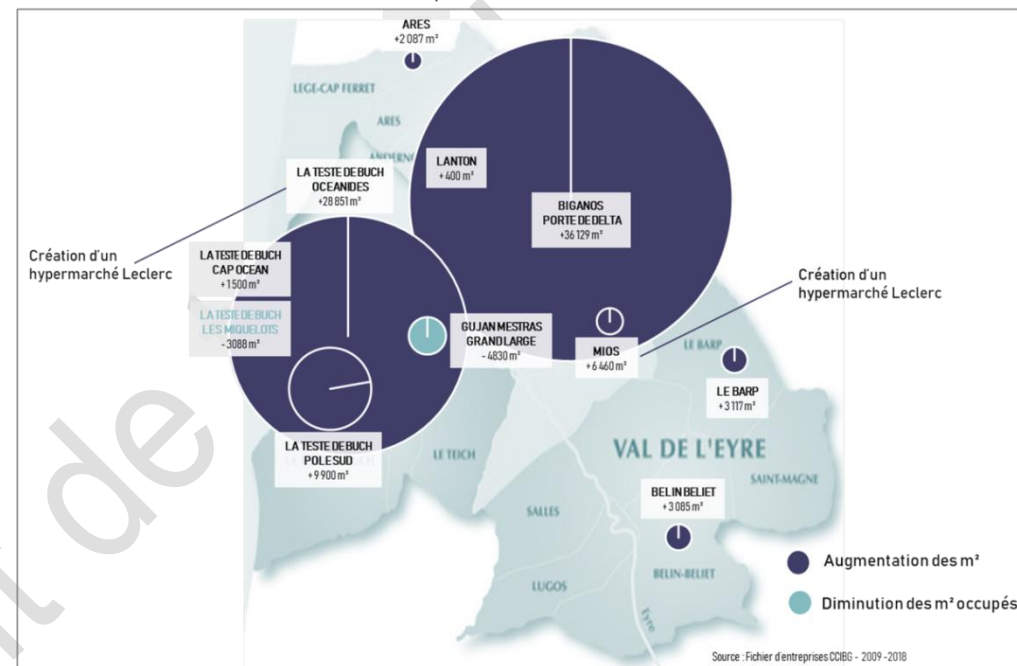
Cette progression représente 95 719 m² supplémentaires pour 95 nouvelles GMS. L'alimentaire et l'équipement de la maison sont les deux activités les plus créatrices de m² (Voir graphique).

Le développement de l'offre commerciale de GMS a notamment eu lieu sur 2 pôles commerciaux : les portes de Delta à Biganos et les Océanides à La Teste-de-Buch (voir carte).

Evolution des m² de GMS par activités entre 2009 et 2018 – Source : Fichier d'entreprises CCIBG 2009 - 2018



Evolution des pôles commerciaux du SYBARVAL

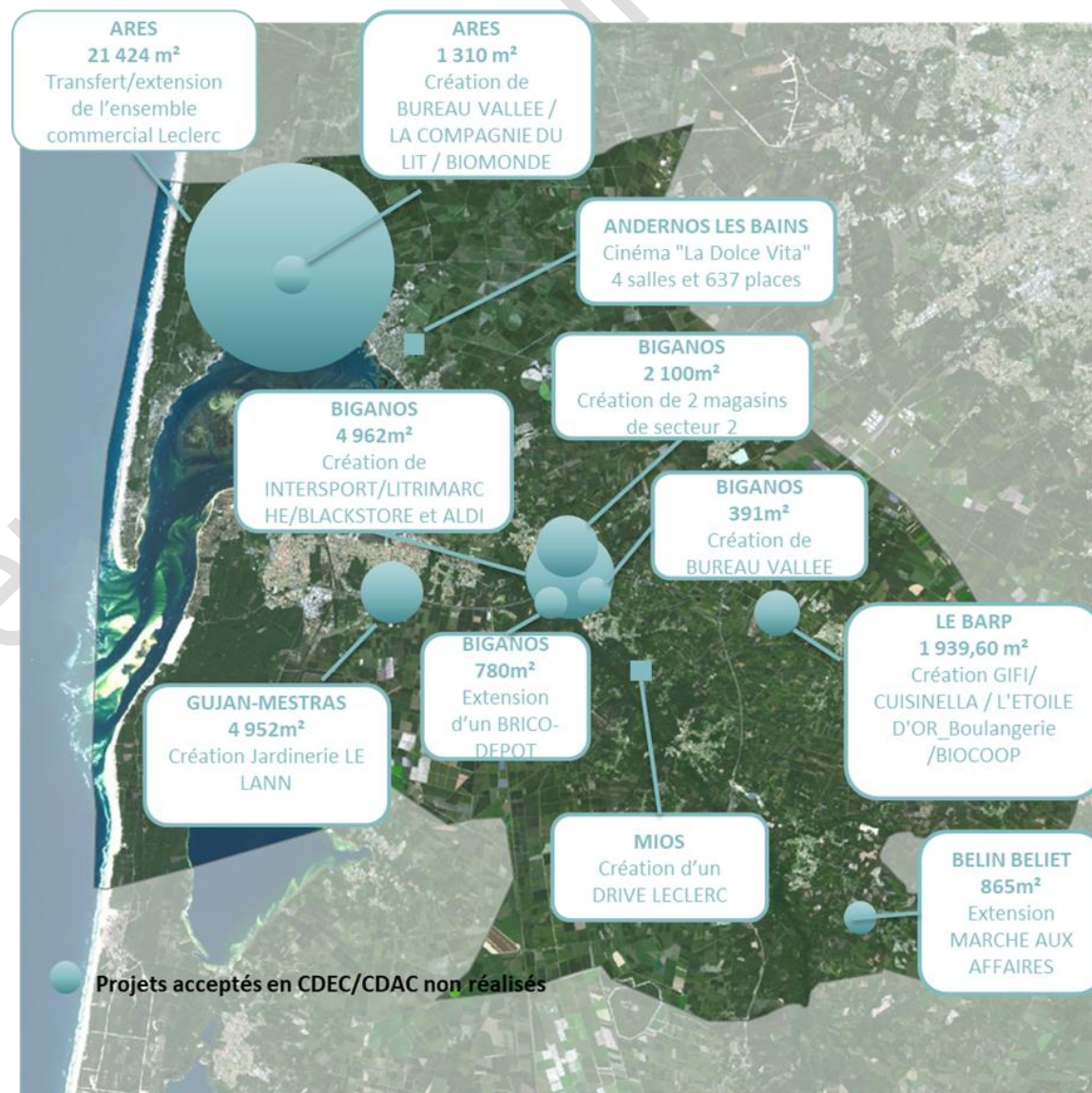


Le territoire compte 11 projets commerciaux validés en CDAC et non réalisés à ce jour (avril 2019). Ces projets représentent un potentiel de 38 723 m² dont 80% se situent sur la COBAN. Les deux projets de développement majeurs se situent à Biganos et Arès.

La seule réalisation de ces projets portera le stock de GMS sur le territoire à quasiment 317 000 m².

Surfaces commerciales acceptées non réalisées	
COBAS	4 952
COBAN	30 967
CC Val de l'Eyre	2 804
Total	38 723m²

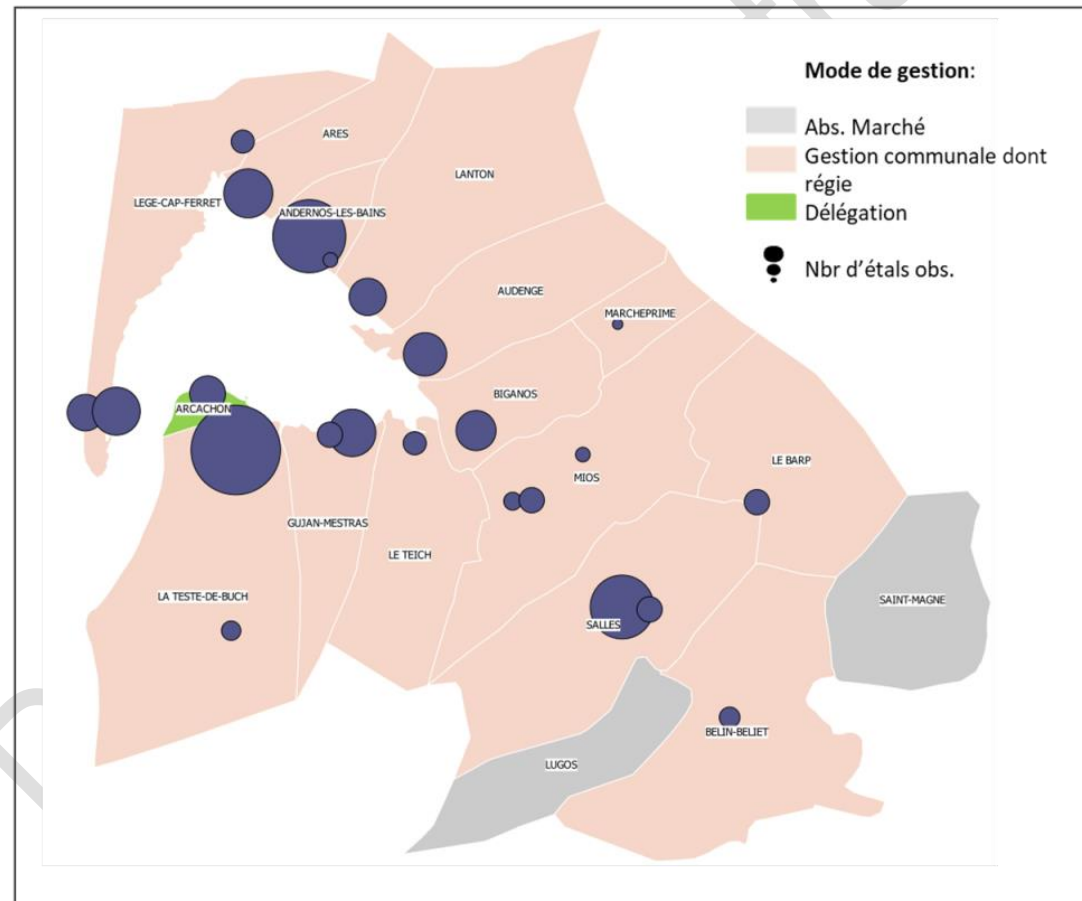
Les projets du territoire – Source CCIBG 2019



f) Les marchés hebdomadaires

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

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



g) Récapitulatif des densités commerciales

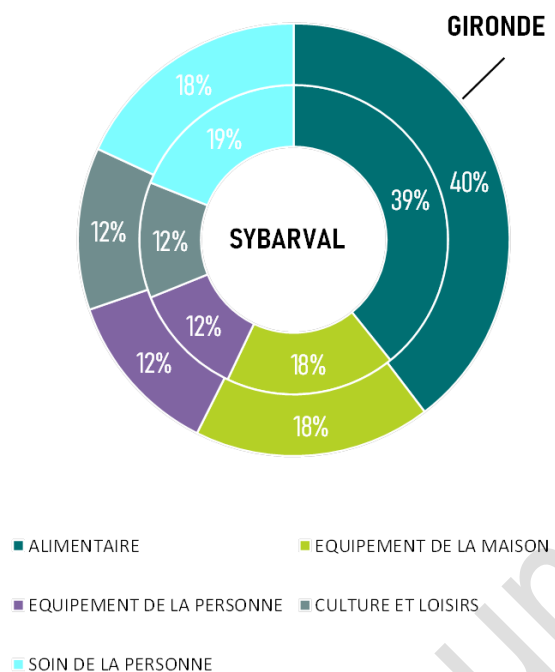
Les densités commerciales sur le territoire sont quasiment toutes supérieures à celles de la Gironde, que ce soit pour le commerce traditionnel ou les GMS. Ces chiffres sont à relativiser au regard de la multiplication du nombre d'habitants en période estivale.

Familles de produits	Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre				Gironde	
	Nombre de commerces traditionnels	Densité commerciale des commerces traditionnels pour 1000 habitants	Superficie en GMS	Densité commerciale des GMS pour 1000 habitants	Densité commerces traditionnels pour 1000 habitants	Densité de m² de GMS pour 1000 habitants
Alimentaire	419	2,8	89 733 m²	602 m²	2,1	423 m²
Equiperment de la personne	306	2,1	18 046 m²	121 m²	1,3	112 m²
Equiperment de la maison	235	1,6	96 501 m²	648 m²	0,9	490 m²
Culture, loisirs	156	1	22 501 m²	151 m²	0,8	107 m²
Santé Beauté	398	2,7	475 m²	3 m²	2,2	8 m²
Services aux personnes	715	4,8	X	X	3,4	X
CHR	772	5,2	X	X	3,8	X
Auto Moto	336	2,2	18 642 m²	125 m²	2,1	46 m²
Galleries Marchandes	X	X	16 348 m²	109 m²	X	130 m²
Non alimentaire généraliste	126	0,8	15 806 m²	106 m²	0,1	78 m²
TOTAL	3 463	23,3	278 053 m²	1 868 m²	16,7	1 392 m²
Population 2015	148 866				1 548 478	

II. La demande commerciale

a) Le potentiel de consommation

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



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

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

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

Le potentiel de consommation a progressé de 23,1% entre 2010 et 2018. L'évolution la plus prononcée se situe sur la CdC du Val de l'Eyre avec une progression de 26,4%.

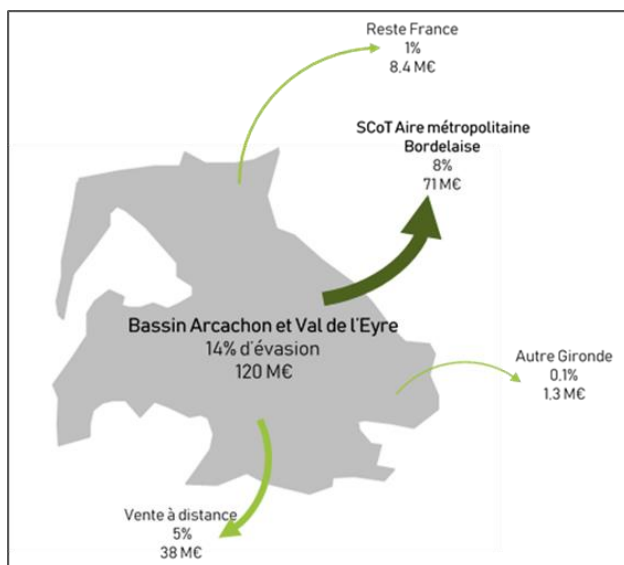
b) Evasion et emprise

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

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

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

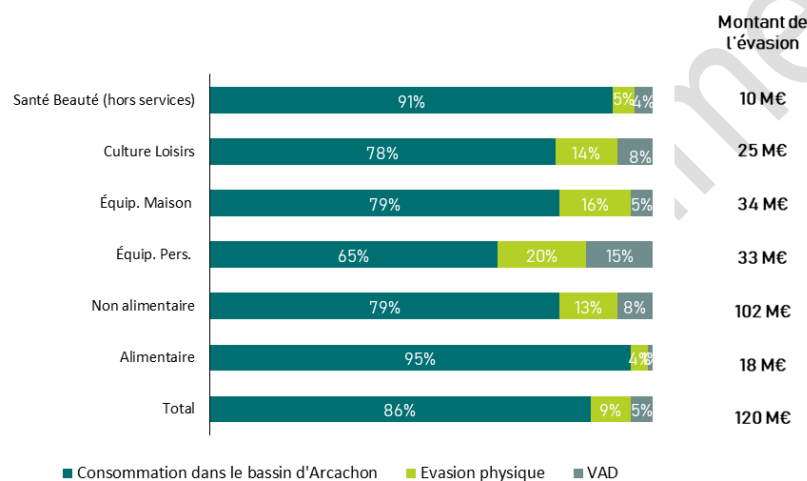
Destinations d'évasion commerciale – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2015



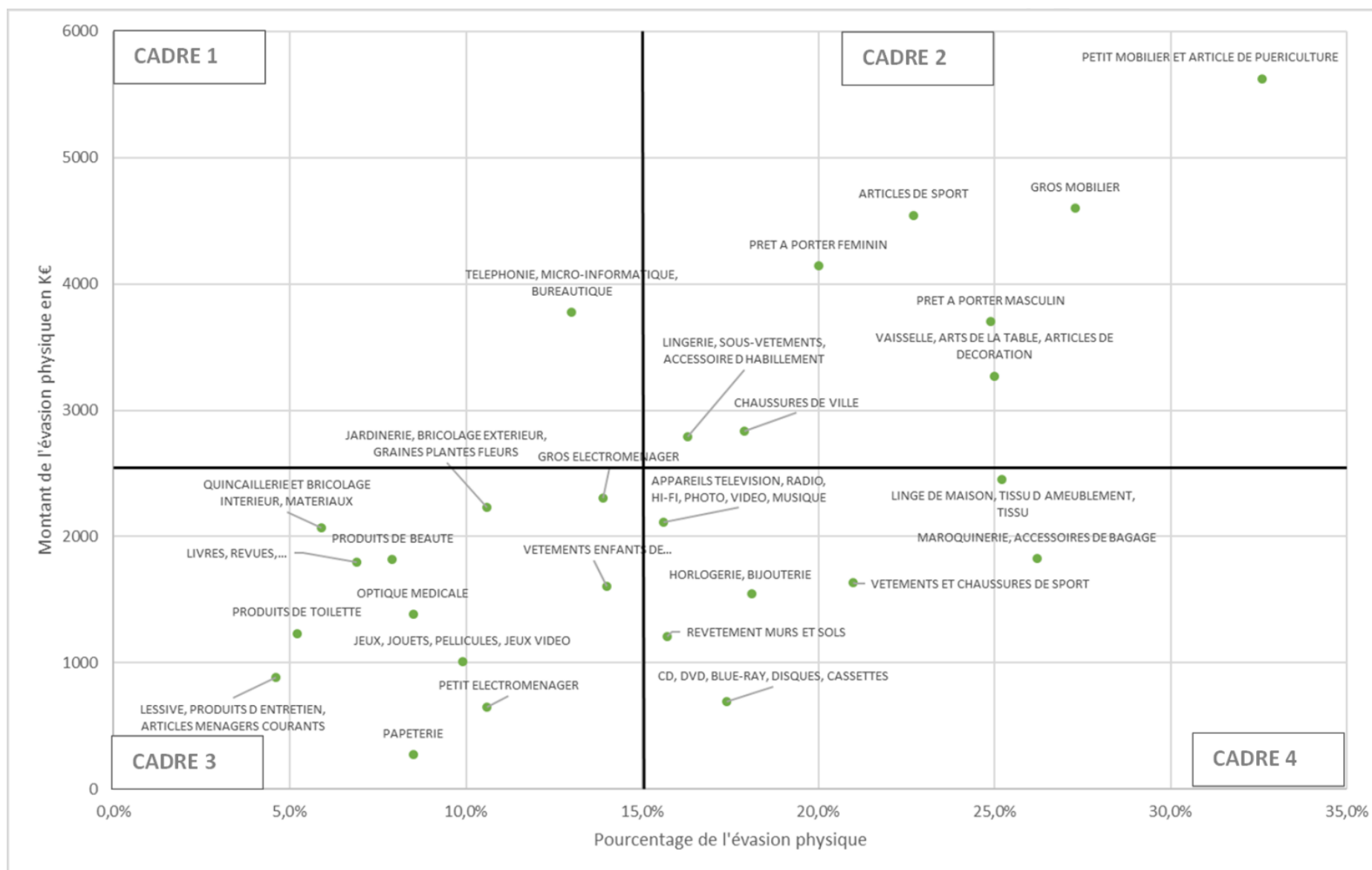
Inversement, l'évasion est plus importante sur les produits non alimentaires comme l'équipement de la personne et de la maison. 35% des dépenses des ménages du SYBARVAL en équipement de la personne sont effectués en dehors du territoire et notamment 15% en ligne.

L'analyse de l'évasion par produit non alimentaire permet d'identifier ceux pour lesquels il est possible d'intervenir avec une offre supplémentaire sur le territoire (données 2015).

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



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



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

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

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

c) Flux inter EPCI

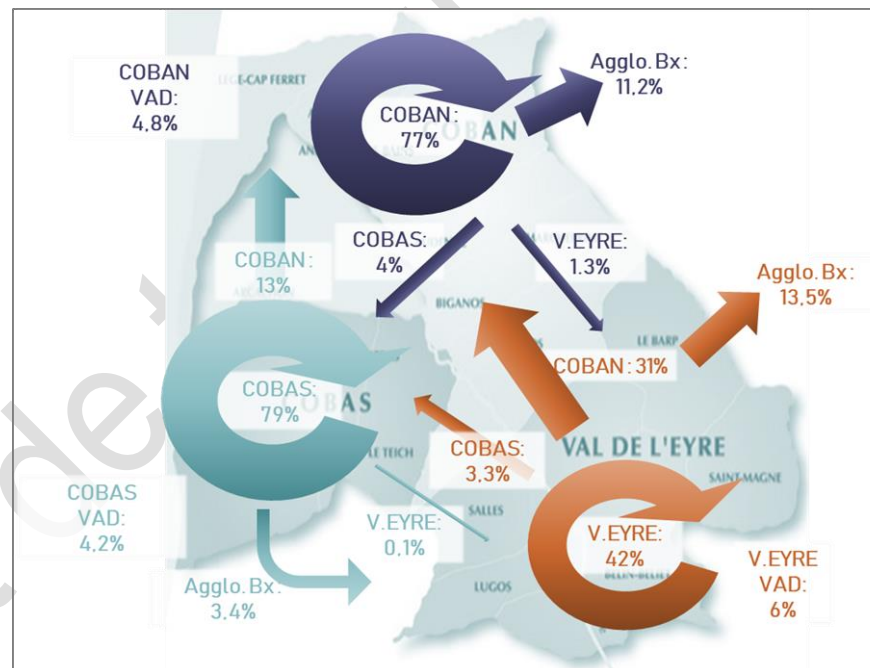
Les territoires de la COBAN et de la COBAS disposent de taux d'emprise élevés. C'est particulièrement le cas pour la COBAS avec un taux d'emprise de près de 80%. La CdC du Val de l'Eyre est plus dépendante des territoires périphériques puisque les 2/3 des achats des résidents de la CdC sont effectués à l'extérieur.

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

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

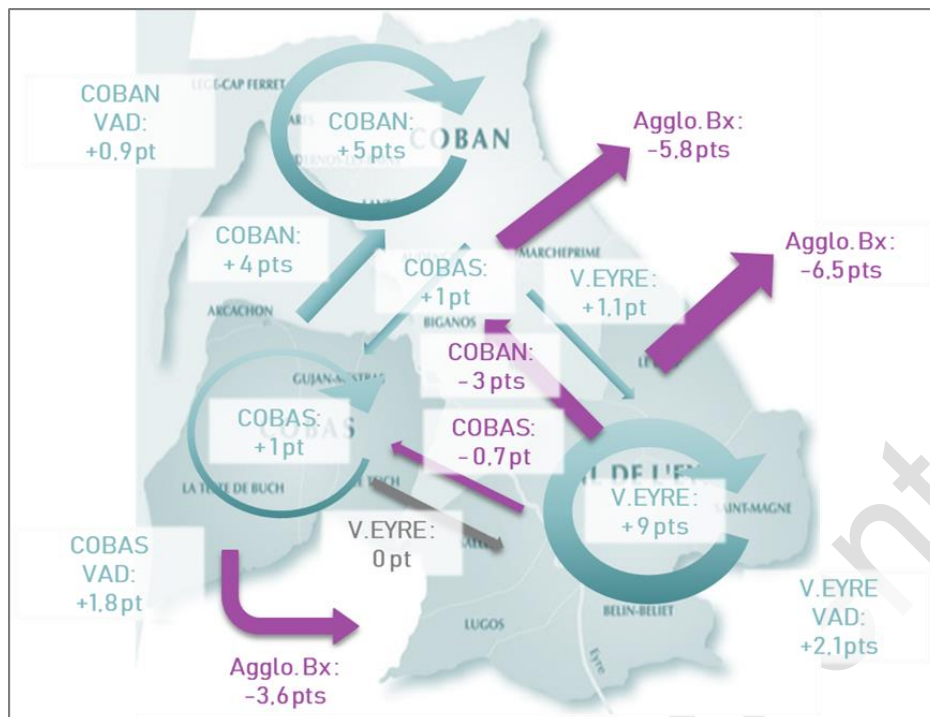
La COBAS attire en revanche peu sur son territoire les flux commerciaux des autres CdC (4% des dépenses des ménages du Val de l'Eyre et 3% des dépenses des ménages de la COBAN).

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



d) Evolutions des flux inter-EPCI

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



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

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

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

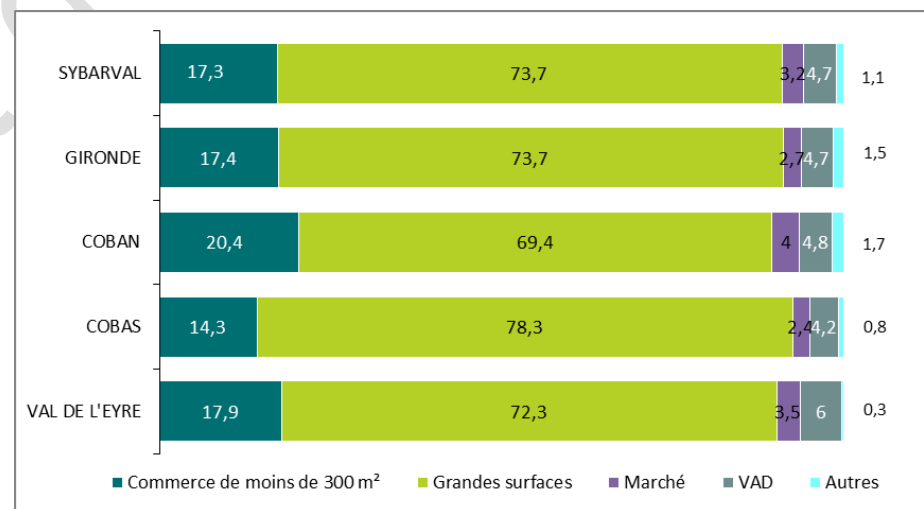
e) Destinations d'achats par formes de vente et évolution

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

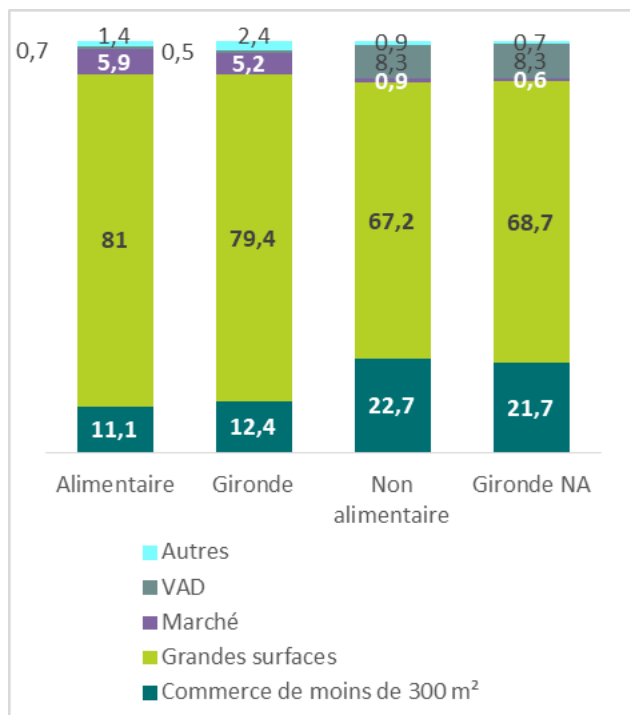
On observe des différences de modes de consommation entre les EPCI. Les ménages de la COBAN vont privilégier les achats en commerce traditionnel, contrairement aux ménages de la COBAS plus orientés vers les grandes surfaces. Le développement des nouvelles zones commerciales sur la COBAN, et notamment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

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

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



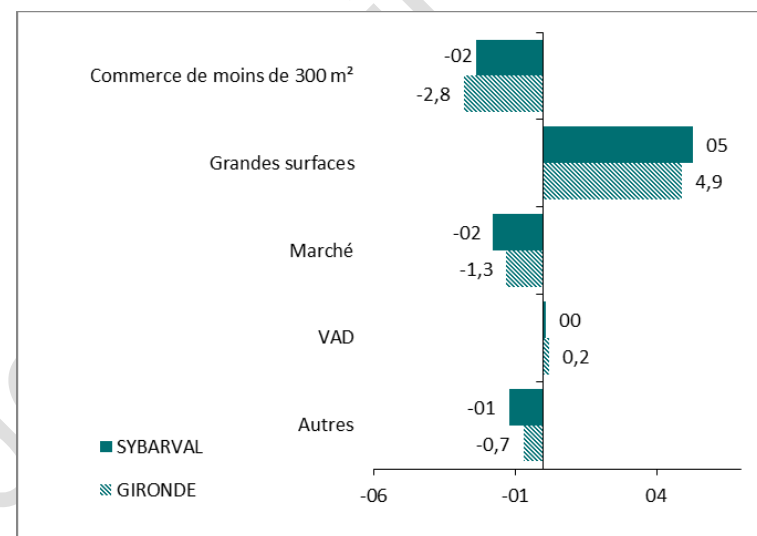
Destinations d'achats par types de produits sur le SYBARVAL en 2015- Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



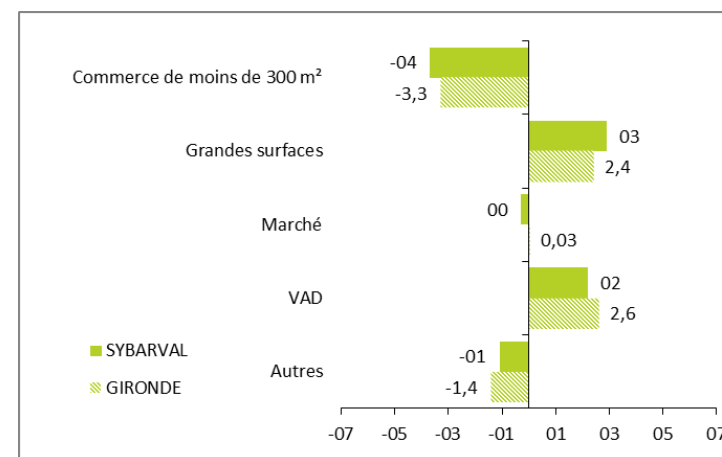
Pour les produits alimentaires, le taux d'achats en GMS atteint les 81% contre 79,4% en Gironde. Concernant les produits non alimentaires, l'usage des commerces traditionnels est plus prégnant que sur l'alimentaire avec 22,7% des dépenses. On note également l'importance de la vente à distance qui représente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

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

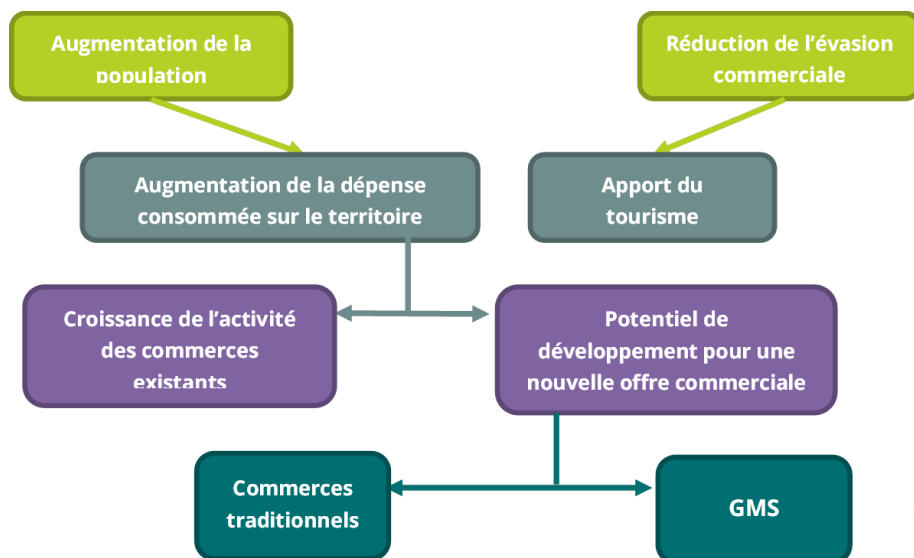
Evolution des formes de vente en alimentaire – Source : traitement CCIBG 2019 – AID 2010-2015



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



f) La prospective commerciale



En alimentaire, le potentiel commercial pour une population à 2030 de 199 230 hab. permet un delta de construction de 6 658 m². En revanche, concernant le non alimentaire, les besoins de la population à 2030 sont déjà suffisamment couverts par les surfaces existantes et projetées (- 13 105 m²). Cette prospective en surface ne tient pas compte de l'apport touristique qu'on estimait en 2006, générer 19% du chiffre d'affaires.

	Pop. Estimée*	Pop. Sup.	Ménages sup.	dc alim pondérée sybarval	Potentiel alim. sup.	Potentiel alim. sup. hors evasion	Potentiel avec emprise grande distribution (81%)	Potentiel avec emprise com. trad (11%)	Potentiel avec emprise autres (8%)	m ² théoriques GMS	M ² en projet	M ² GMS à projeter
2030	199 230	50 364	22893	6089	139 393 816 €	132 424 126 €	107 263 542 €	14 566 654 €	10 593 930 €	11 596	4938	6 658
	Pop. Estimée*	Pop. Sup.	Ménages sup.	dc non alim pondérée sybarval	Potentiel non alimentaire sup.	Potentiel non alimentaire sup. hors evasion	Potentiel avec emprise grande distribution (67%)	Potentiel avec emprise com. trad (22%)	Potentiel avec emprise autres (11%)	m ² théoriques GMS	M ² en projet	M ² GMS à projeter
2030	199 230	50 364	22893	9 438	216 061 560 €	170 688 632 €	114 361 384 €	37 551 499 €	18 775 750 €	20 680	33785	-13 105

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

Mode de calcul : Ménages sup. x Dc alim pondéré Sybarval = potentiel alim sup

Potentiel alim sup *95% = potentiel alim sup hors évasion

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

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

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

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

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

Chapitre 4.L'agriculture

Etude agricole en cours de réalisation par le SYBARVAL (échéance début 2020)

Document de travail

Quelques chiffres clés

ELEMENTS SOCIODEMOGRAPHIQUES

- ⇒ **27 629** euros de revenu net moyen déclaré en 2016
- ⇒ **66%** des résidents du SYBARVAL travaillent sur le territoire
- ⇒ **24%** travaillent dans la métropole bordelaise (second pôle d'emploi du territoire)

TISSU ECONOMIQUE

- ⇒ **30 zones d'activités**, dont la moitié localisée dans la COBAN
- ⇒ **18 106 établissements** : le territoire concentre 10,7% des établissements girondins
- ⇒ **+ 1 651 établissements créés en 2016** : un dynamisme économique marqué
- ⇒ **+ de 50%** des nouveaux établissements sont implantés dans la COBAN **et 40%** dans la COBAS
- ⇒ 1/3 des établissements créés depuis 10 ans sont des **établissements commerciaux**
- ⇒ **63% de taux de survie** des établissements au-delà de 5 ans
- ⇒ **41%** des établissements ont entre 1 et 5 ans

- ⇒ **32%** ont 10 ans et plus
- ⇒ **20%** sont des restaurants et structures d'hébergement
- ⇒ **18 398 lits marchands** sont comptabilisés par l'INSEE au sein du SYBARVAL, soit 24% de l'offre de Gironde
- ⇒ **7%** de la production nationale d'huîtres

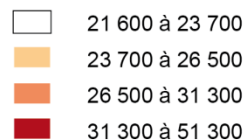
OFFRE COMMERCIALE

- ⇒ **3 463** commerces traditionnels (2018)
- ⇒ **+50,2%** en 10 ans (entre 2009 et 2018)
- ⇒ **23,2** commerces traditionnels pour 1 000 habitants au sein du SYBARVAL (14,7 en 2009)

SYNTHESE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

1. Un dynamique économique importante

Revenus moyens des foyers par commune en 2016



Flux domicile-travail des résidents : flux internes



Flux domicile-travail des résidents : flux externes principaux

2. Des complémentarités économiques internes au SCoT

8 779

Nombre d'établissements, par EPCI en 2015

7,2

Nombre moyen d'employés par établissements, dans chaque EPCI, en 2015

Spécialisation du territoire*



Hébergement, restauration et commerce



Construction

Répartition des Zones d'Activités Economique

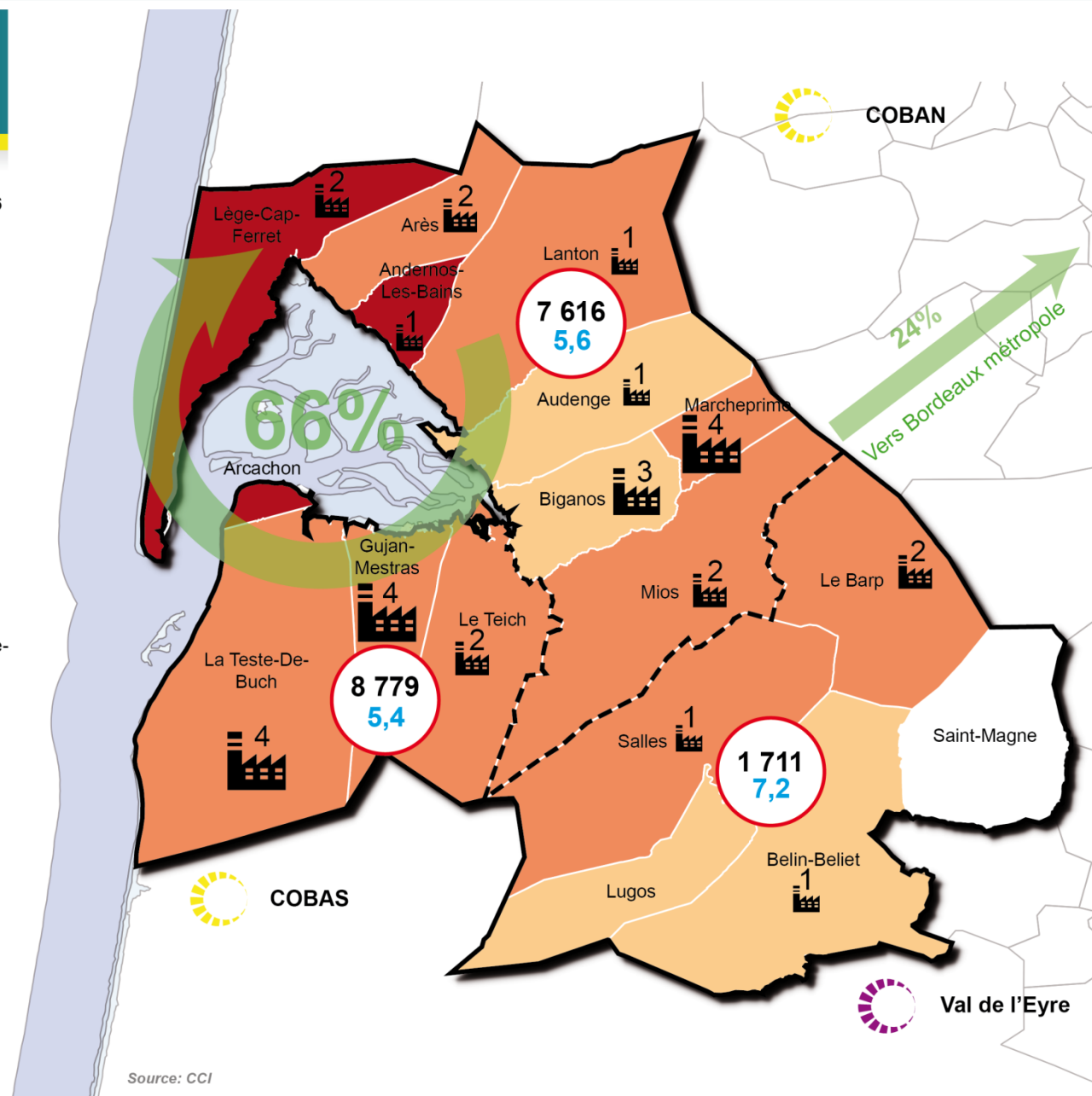


*Par rapport à la Nouvelle-Aquitaine, et hors activités primaires



0 7,5 km

Source: CCI



Enjeux

- ⇒ Renforcer les activités économiques sur le territoire, via une structuration forte des filières existantes ou émergentes : tourisme, économie de la mer, sylviculture/bois, agriculture, optique laser, construction, silver économie... :
 - Conforter la filière touristique en attirant une nouvelle clientèle pour répondre à l'objectif de tourisme des 4 saisons (limiter l'effet saisonnier de l'activité touristique) : tourisme d'affaires, développement des hébergements haut de gamme...
 - Affirmer des synergies entre les acteurs économiques au sein et à l'extérieur du territoire (Atlantic Cluster sur la filière nautique, Xylofutur autour du bois papier, Pôle de Compétitivité Route des Lasers...) ;
 - Proposer des formations en lien avec les besoins des entreprises locales pour une adéquation emplois / compétences (lycée de la mer à Gujan-Mestras, futur lycée du Barp...) et miser la recherche-développement en partenariat avec les universités de l'agglomération bordelaise afin de moderniser les filières ;
 - Valoriser les savoir-faire locaux, et notamment agricoles et ostréicoles, en développant les circuits courts (vente directe et espaces de dégustation, marchés hebdomadaires, surfaces dédiées au maraîchage...) et en s'orientant vers des productions de qualité (labellisées, bio...) ;
- ⇒ Adosser aux ZAE des vocations claires, des « colorations économiques », pour améliorer leur lisibilité et affirmer des complémentarités entre les différents espaces du SCoT (Laseris 1 et 2, Sylva 21...) ;
- ⇒ Anticiper les besoins fonciers et immobiliers pour proposer aux entreprises du SYBARVAL sur le moyen / long terme pour favoriser leur développement et la réalisation de leur parcours résidentiel ;
- ⇒ Optimiser prioritairement le foncier déjà urbanisé (friches économiques, mutualisation d'espaces et d'équipements...) ;
- ⇒ Accompagner les entreprises naissantes (hôtels et pépinières d'entreprises...), dans leur installation mais aussi leur croissance, pour accroître le taux de survie observé dans le territoire : s'appuyer sur l'agence B2AE pour une lisibilité de l'information ;
- ⇒ Accueillir de nouvelles entreprises localement pour limiter les flux BARVAL – Métropole bordelaise

- ⇒ Proposer un cadre de travail de qualité via la création de services (crèches, restauration, numérique...) aux salariés et entreprises, des aménagements paysagers, une accessibilité facilitée pour tous modes de déplacements...
- ⇒ Maîtriser les impacts environnementaux et paysagers des projets de développement économique
- ⇒ Adapter l'offre commerciale à la demande, en anticipant la croissance démographique sur le territoire et prendre en compte la multiplication de la population pendant la saison estivale ;
- ⇒ Conserver l'équilibre entre commerces de centralités et de périphérie en recherchant des complémentarités entre les offres (grands formats privilégiés en périphérie, et petites cellules commerciales en centralité urbaine) ;
- ⇒ Renforcer les centres-villes en les rendant plus attractifs, plus dynamiques et plus accessibles ;
- ⇒ Veiller à la bonne accessibilité des commerces, notamment de centre-ville, en proposant une offre de transports adaptée et diversifiée (cheminements doux, stationnement, transports en commun...).

06 – Annexes – tables de données

Nombre d'établissements entre 2008 et 2015 – source : CLAP - Insee

Périodes	Gironde	SCOT BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE
2008	120 502	11798
2009	128 214	12 817
2010	138 624	14 176
2011	145 794	15 026
2012	169 458	17 674
2013	156 988	16 747
2014	166 460	17 888
2015	168 887	18106

Répartition par grands secteurs des établissements en 2010 – source : CLAP - Insee

	Gironde	SCOT BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE
Agriculture	16 159	1 248
Industrie	6 894	725
Construction	14 315	1 694
Commerce	81 287	8 595
Administration publique	19 969	1 914
Total	138 624	14 176

Répartition par grands secteurs des établissements en 2015 – source : CLAP - Insee

Catégorie	Gironde	SCOT BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE
Agriculture	9 116	748
Industrie	8 088	895
Construction	18 774	2 145
Commerce	108 534	11 866
Administration publique	24 375	2 452
Total	168 887	18 106

Répartition des établissements par taille en 2015 – source : CLAP - Insee

	Ensemble	Aucun salarié	De 1 à 9 salariés	De 10 à 19 salariés	De 20 à 49 salariés	Plus de 50 salariés
CC VDE	1711	1326	315	44	19	7
COBAN	7616	5899	1485	117	71	44
COBAS	8779	6617	1856	165	93	48
Sybarval	18106	13842	3656	326	183	99

Indice de spécialisation à l'échelle du SYBARVAL (approche par établissements) -Source : URSSAF

	Etablissements 2017	Répartition des établissements	solde 2017- 2007	% du solde	Indice de spécialisation / etab 2017
Activités de services administratifs et de soutien	247	5,5	4	0,5	-0,8
Activités financières et d'assurance	222	4,9	89	11,9	-0,2
Activités immobilières	204	4,5	29	3,9	1,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	281	6,2	90	12,0	-1,3
Administration publique	3	0,1	-3	-0,4	-0,1
Arts, spectacles et activités récréatives	181	4,0	18	2,4	0,9
Autres activités de services	241	5,3	29	3,9	-1,2
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	1240	27,4	250	33,3	2,9
construction	534	11,8	5	0,7	-0,9
Enseignement	66	1,5	7	0,9	-0,5
Hébergement et restauration	568	12,5	148	19,7	3,1
Industrie manufacturière	283	6,3	17	2,3	-1,4
Industries extractives	5	0,1	2	0,3	-0,1
Information et communication	52	1,1	2	0,3	-0,6
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	19	0,4	1	0,1	0,0
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	6	0,1	2	0,3	-0,1
Santé humaine et action sociale	283	6,3	53	7,1	-0,7
Transports et entreposage	93	2,1	8	1,1	-0,9
Total général	4528		751		

Indice de spécialisation à l'échelle du SYBARVAL (approche par effectifs) -Source : URSSAF

	Effectifs salariés 2017	Répartition des effectifs (%)	solde 2017- 2007	% du solde	Indice de spécialisation / effectif 2017
Activités de services administratifs et de soutien	1644	6,2	199	3,9	-4,7
Activités financières et d'assurance	669	2,5	171	3,4	-1,5
Activités immobilières	458	1,7	-11	-0,2	0,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	2390	9,0	435	8,6	3,7
Administration publique	69	0,3	-27	-0,5	-0,8
Arts, spectacles et activités récréatives	551	2,1	74	1,5	0,7
Autres activités de services	999	3,7	517	10,2	1,0
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	6600	24,8	1312	26,0	6,0
construction	2152	8,1	30	0,6	-0,5
Enseignement	273	1,0	23	0,5	-0,8
Hébergement et restauration	2906	10,9	913	18,1	5,5
Industrie manufacturière	2542	9,5	161	3,2	-5,9
Industries extractives	56	0,2	-3	-0,1	0,0
Information et communication	170	0,6	-64	-1,3	-1,8
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	305	1,1	19	0,4	0,4
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	72	0,3	17	0,3	-0,6
Santé humaine et action sociale	3800	14,3	1284	25,4	2,6
Transports et entreposage	1006	3,8	3	0,1	-3,7
total général	26662		5053		

Indice de spécialisation à l'échelle de la COBAN (approche par établissement) -Source : URSSAF

	Établissements COBAN 2017	Répartition des établissements (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde COBAN	Indice de spécialisation / etab 2017
Activités de services administratifs et de soutien	74	4,0	13	3,5%	-2,2
Activités financières et d'assurance	90	4,9	41	11,0%	-0,3
Activités immobilières	66	3,6	3	0,8%	0,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	102	5,5	32	8,6%	-2,0
Administration publique			0	0,0%	-0,2
Arts, spectacles et activités récréatives	85	4,6	5	1,3%	1,5
Autres activités de services	92	5,0	16	4,3%	-1,5
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	511	27,6	132	35,5%	3,1
construction	261	14,1	21	5,6%	1,4
Enseignement	37	2,0	4	1,1%	0,1
Hébergement et restauration	245	13,2	70	18,8%	3,8
Industrie manufacturière	102	5,5	5	1,3%	-2,1
Industries extractives	3	0,2	1	0,3%	0,0
Information et communication	26	1,4	4	1,1%	-0,4
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	11	0,6	0	0,0%	0,2
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	3	0,2	1	0,3%	-0,1
Santé humaine et action sociale	114	6,2	28	7,5%	-0,8
Transports et entreposage	31	1,7	-4	-1,1%	-1,3
Total général	1853		372		

Indice de spécialisation à l'échelle de la COBAN (approche par effectifs) -Source : URSSAF

	Effectifs salariés COBAN 2017	Répartition des effectifs (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde COBAN	Indice de spécialisation / effectif 2017
Activités de services administratifs et de soutien	340	3,2	122	4,6	-7,7
Activités financières et d'assurance	256	2,4	108	4,0	-1,6
Activités immobilières	155	1,4	-15	-0,6	0,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	419	3,9	93	3,5	-1,3
Administration publique			0	0,0	-1,1
Arts, spectacles et activités récréatives	192	1,8	5	0,2	0,4
Autres activités de services	311	2,9	152	5,7	0,2
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	2992	27,8	928	34,7	9,0
construction	1079	10,0	135	5,0	1,5
Enseignement	101	0,9	-3	-0,1	-0,9
Hébergement et restauration	1061	9,9	436	16,3	4,4
Industrie manufacturière	1101	10,2	-20	-0,7	-5,2
Industries extractives	47	0,4	-8	-0,3	0,2
Information et communication	86	0,8	10	0,4	-1,7
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	119	1,1	-22	-0,8	0,4
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	55	0,5	28	1,0	-0,4
Santé humaine et action sociale	2072	19,3	741	27,7	7,6
Transports et entreposage	375	3,5	-14	-0,5	-4,0
Total général	10761		2676		

Indice de spécialisation à l'échelle de la COBAS (approche par établissement) -Source : URSSAF

	Établissements COBAS 2017	Répartition des établissements (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde COBAS	Indice de spécialisation / etab 2017
Activités de services administratifs et de soutien	159	6,9	-9	-2,9	0,7
Activités financières et d'assurance	113	4,9	36	11,6	-0,2
Activités immobilières	127	5,5	22	7,1	2,8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	156	6,8	49	15,8	-0,7
Administration publique	3	0,1	-3	-1,0	-0,1
Arts, spectacles et activités récréatives	77	3,3	6	1,9	0,3
Autres activités de services	126	5,5	9	2,9	-1,0
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	667	28,9	113	36,5	4,4
construction	198	8,6	-16	-5,2	-4,1
Enseignement	22	1,0	0	0,0	-1,0
Hébergement et restauration	290	12,6	68	21,9	3,1
Industrie manufacturière	144	6,2	13	4,2	-1,4
Industries extractives	1	0,0	0	0,0	-0,1
Information et communication	22	1,0	-3	-1,0	-0,8
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	7	0,3	0	0,0	-0,1
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	3	0,1	1	0,3	-0,1
Santé humaine et action sociale	143	6,2	13	4,2	-0,7
Transports et entreposage	47	2,0	11	3,5	-0,9
Total général	2305		310		

Indice de spécialisation à l'échelle de la CdC Val de l'Eyre (approche par établissement) -Source : URSSAF

	Établissements VDL 2017	Répartition des établissements (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde VDL	Indice de spécialisation / etab 2017
Activités de services administratifs et de soutien	14	3,8	0	0,0	-2,4
Activités financières et d'assurance	19	5,1	12	17,4	0,0
Activités immobilières	11	3,0	4	5,8	0,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	23	6,2	9	13,0	-1,3
Administration publique	0	0,0	0	0,0	-0,2
Arts, spectacles et activités récréatives	19	5,1	7	10,1	2,1
Autres activités de services	23	6,2	4	5,8	-0,3
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	62	16,8	5	7,2	-7,8
construction	75	20,3	0	0,0	7,6
Enseignement	7	1,9	3	4,3	0,0
Hébergement et restauration	33	8,9	10	14,5	-0,5
Industrie manufacturière	37	10,0	-1	-1,4	2,4
Industries extractives	1	0,3	1	1,4	0,1
Information et communication	4	1,1	1	1,4	-0,7
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	1	0,3	1	1,4	-0,1
Santé humaine et action sociale	26	7,0	12	17,4	0,1
Transports et entreposage	15	4,1	1	1,4	1,1
Total général	370		69		

Indice de spécialisation à l'échelle de la COBAS (approche par effectifs) -Source : URSSAF

	Effectifs salariés COBAS 2017	Répartition des effectifs (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde COBAS	Indice de spécialisation / effectif 2017
Activités de services administratifs et de soutien	1210	9,3	91	4,7	-1,6
Activités financières et d'assurance	379	2,9	43	2,2	-1,1
Activités immobilières	284	2,2	14	0,7	0,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	750	5,7	223	11,4	0,5
Administration publique	69	0,5	-27	-1,4	-0,5
Arts, spectacles et activités récréatives	307	2,4	32	1,6	1,0
Autres activités de services	634	4,9	353	18,1	2,1
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	3291	25,2	327	16,8	6,5
construction	851	6,5	-115	-5,9	-2,1
Enseignement	141	1,1	12	0,6	-0,7
Hébergement et restauration	1719	13,2	461	23,7	7,7
Industrie manufacturière	1147	8,8	147	7,5	-6,6
Industries extractives	6	0,0	2	0,1	-0,2
Information et communication	78	0,6	-75	-3,9	-1,9
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	169	1,3	24	1,2	0,5
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	17	0,1	-11	-0,6	-0,8
Santé humaine et action sociale	1569	12,0	507	26,0	0,4
Transports et entreposage	423	3,2	-60	-3,1	-4,3
Total général	13044		1948		

Indice de spécialisation à l'échelle de la CdC Val de l'Eyre (approche par effectifs) -Source : URSSAF

	Effectifs salariés VDL 2017	Répartition des effectifs (en %)	Solde 2017 - 2007	% du solde VDL	Indice de spécialisation / effectif 2017
Activités de services administratifs et de soutien	94	3,3	-14	-3,3	-7,6
Activités financières et d'assurance	34	1,2	20	4,7	-2,8
Activités immobilières	19	0,7	-10	-2,3	-0,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	1221	42,7	119	27,7	37,5
Administration publique		0,0	0	0,0	-1,1
Arts, spectacles et activités récréatives	52	1,8	37	8,6	0,4
Autres activités de services	54	1,9	12	2,8	-0,8
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	317	11,1	57	13,3	-7,7
construction	222	7,8	10	2,3	-0,8
Enseignement	31	1,1	14	3,3	-0,7
Hébergement et restauration	126	4,4	16	3,7	-1,0
Industrie manufacturière	294	10,3	34	7,9	-5,1
Industries extractives	3	0,1	3	0,7	-0,1
Information et communication	6	0,2	1	0,2	-2,3
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	17	0,6	17	4,0	-0,2
Santé humaine et action sociale	159	5,6	36	8,4	-6,0
Transports et entreposage	208	7,3	77	17,9	-0,2
Total général	2857		429		



3.

EQUIPEMENTS

Chapitre 1. Les équipements et services

I. Le niveau d'équipements : un territoire largement doté

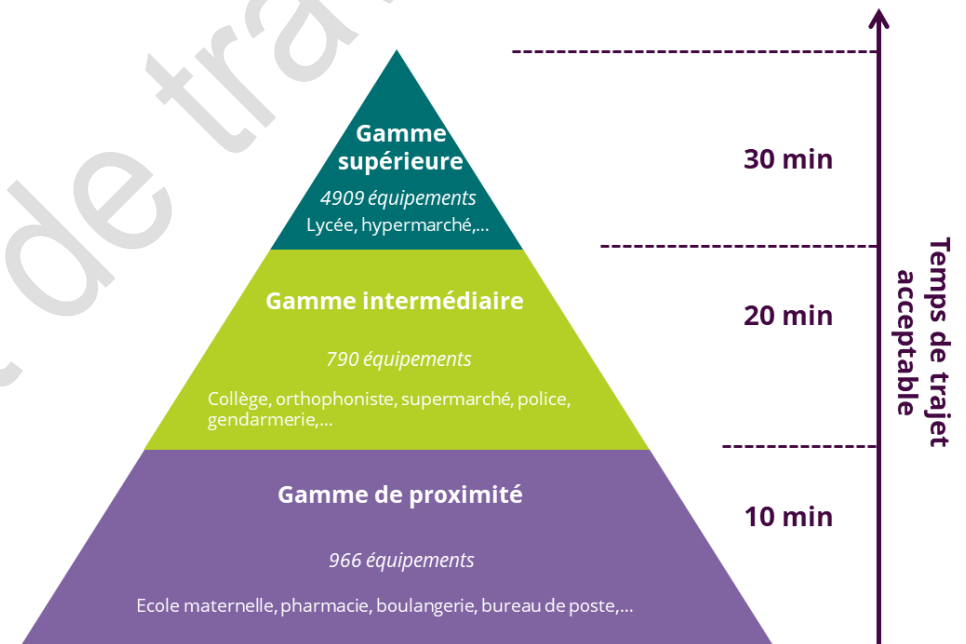
L'analyse de la répartition et de la couverture du périmètre du SCoT en équipements et services est fondée sur **l'exploitation statistique de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE**, base destinée à fournir des informations sur le niveau d'équipements et de services offerts par un territoire à la population.

Cette base permet de produire différentes données, comme la présence ou l'absence d'un équipement, la densité d'un équipement, ou un indicateur de disponibilité d'un équipement du point de vue de la population.

Pour la Base Permanente des Equipements 2017 (dernières données disponibles), 108 équipements ont ainsi été retenus et regroupés en trois gammes selon leur fréquence d'implantation et leur présence simultanée sur le territoire communal. Ces **trois gammes** traduisent une hiérarchie dans les services rendus à la population et se répartissent de la manière suivante :

- la gamme de proximité
- la gamme intermédiaire
- la gamme supérieure.

Depuis cette hiérarchie, des **distances-temps d'accessibilité** sont définies et représentent le temps de trajet considéré comme acceptable pour accéder à un service.



a) Territoires de vie : une autonomie du SYBARVAL

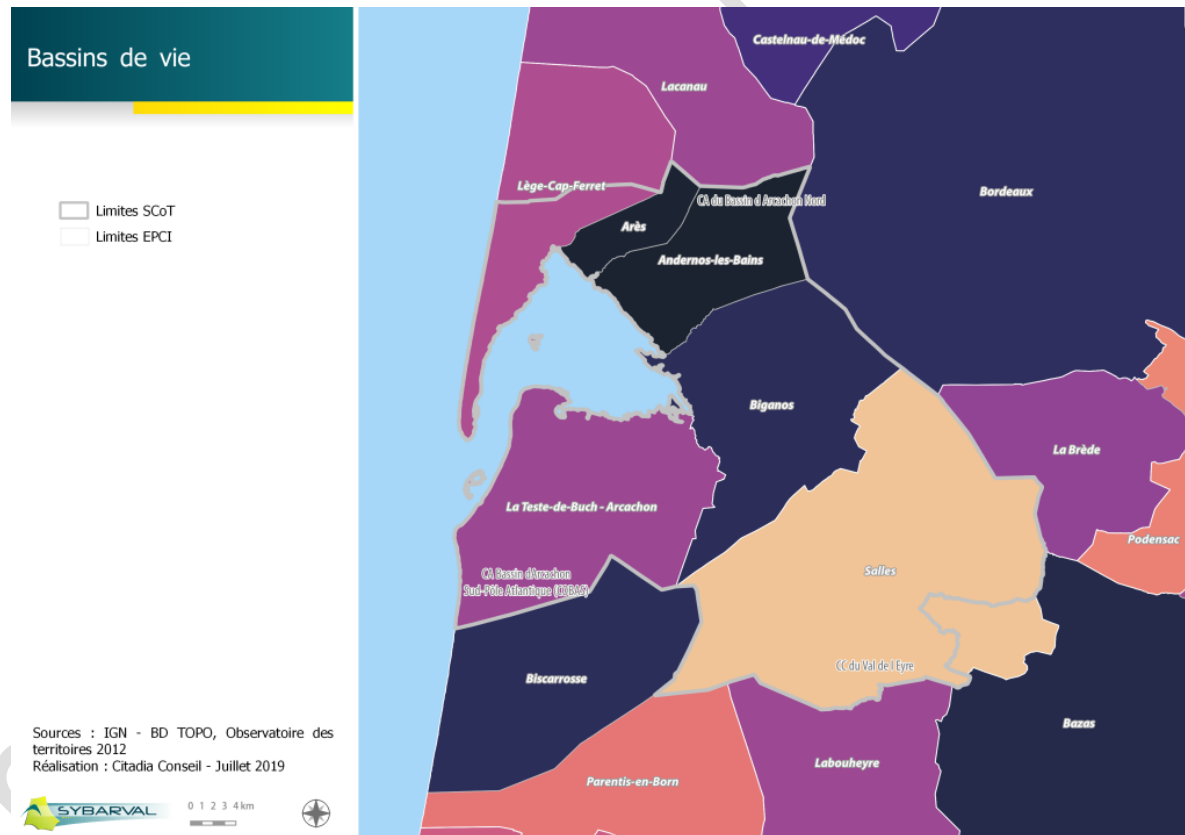
Différents bassins de vie composent le SYBARVAL. Alors que les communes de la COBAS sont intégralement rattachées au bassin de vie de la Teste-de-Buch et celles de la CC du Val de l'Eyre au bassin de vie de Salles, les communes de la COBAN font partie de différents espaces, à savoir :

- Bassin de vie d'Andernos-les-Bains : Andernos-les-Bains, Lanton ;
- Bassin de vie de Biganos : Audenge, Biganos, Mios, Marcheprie ;

Les communes d'Arès et de Lège-Cap-Ferret constituent quant à elles des bassins de vie autonomes.

⇒ Le SYBARVAL s'affirme alors comme un territoire multipolaire, où de nombreux services et commerces sont proposés à ses habitants et visiteurs à l'échelle locale. Cette proximité participe d'un territoire animé, vécu.

L'absence de polarisation de la commune de Bordeaux en tant que telle traduit la présence de centralités structurantes au sein du SCOT, offrant ainsi aux populations une réponse adaptée à leurs besoins quotidiens.



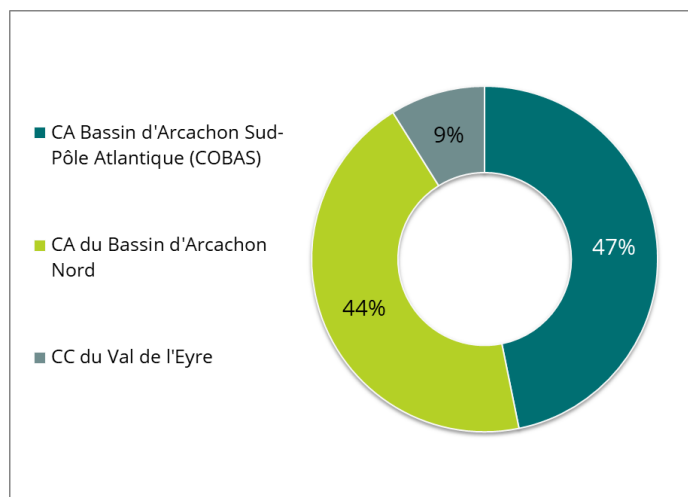
b) Une concentration des équipements autour du bassin

Le SYBARVAL compte 6 665 équipements et services en 2017, répartis de la manière suivante au sein des trois EPCI :

- COBAS : 3 120 équipements, soit 47% du SCoT ;
- COBAN : 2 951 équipements, soit 44% du SCoT ;
- CC du Val de l'Eyre : 594 équipements, soit 9% du SCoT.

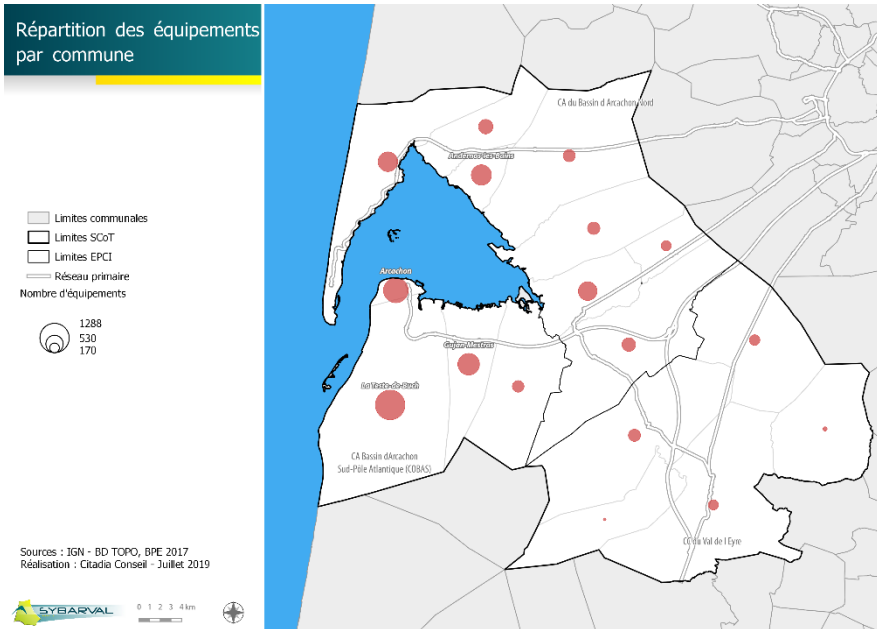
Les équipements et services sont donc concentrés autour du Bassin d'Arcachon, la COBAS et la COBAN accueillant 91% de l'offre totale du SCoT. En particulier, les communes de La Teste-de-Buch, d'Arcachon et de Gujan-Mestras, toutes trois faisant partie de la COBAS, concentrent 44% des équipements et services.

Répartition de l'offre d'équipements et de services dans le territoire du SYBARVAL – Source BPE 2017



Commune	Nombre d'équipements en 2017	Part des équipements dans le SCoT
Arcachon	919	14%
Gujan-Mestras	706	11%
Le Teich	207	3%
La Teste-de-Buch	1 288	19%
COBAS	3 120	47%
Andernos-les-Bains	624	9%
Arès	318	5%
Audenge	235	4%
Biganos	531	8%
Lanton	224	3%
Lège-Cap-Ferret	584	9%
Mios	282	4%
Marcheprime	153	2%
COBAN	2 951	44%
Le Barp	167	3%
Belin-Béliet	155	2%
Lugos	21	0%
Saint-Magne	29	0%
Salles	222	3%
CC du Val de l'Eyre	594	9%
SCoT SYBARVAL	6 665	100%

Répartition des équipements par commune

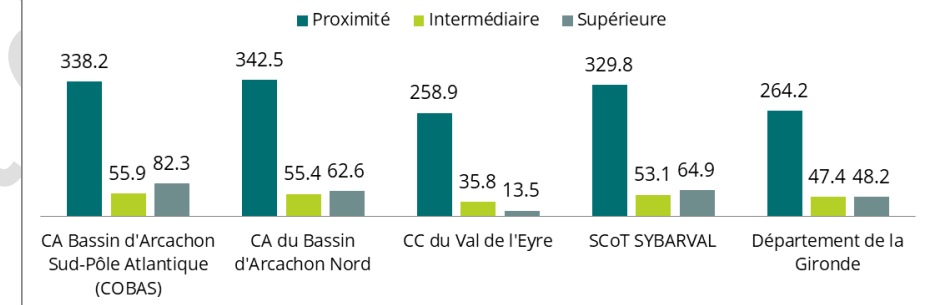


En termes de densité, le SYBARVAL présente une densité d'équipements et de services bien plus élevée que la Gironde, toutes gammes confondues. En particulier, la densité d'équipements de proximité s'élève à 330 pour 10 000 habitants, contre 264 en Gironde.

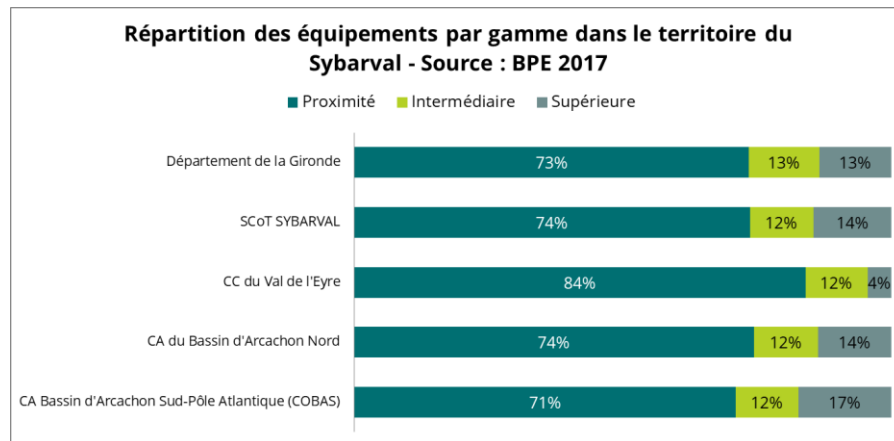
⇒ Le SYBARVAL propose donc actuellement une offre d'équipements suffisante pour répondre à la fois aux besoins de ses résidents permanents. Or, au regard de la dynamique d'accueil de nouveaux habitants et l'augmentation de la population en période estivale, il convient d'être vigilant sur ces ratios.

L'offre se révèle cependant moins dense dans le Val de l'Eyre, même par rapport à la moyenne départementale, de par son caractère moins touristique.

Densité d'équipements et de services dans le territoire du Sybarval - Source : BPE 2017



c) Des gammes diversifiées, avec une prédominance des équipements de proximité



La répartition des équipements par gamme nous montre une nette prédominance des équipements de proximité, qui représentent près des $\frac{3}{4}$ de l'offre du SYBARVAL, à l'image de la Gironde. Cela est encore plus vrai pour la CC du Val de l'Eyre puisque cette part atteint les 84% de l'offre.

Au sein du SYBARVAL, la part des équipements de gammes intermédiaire et supérieure s'élève respectivement à 12 et 14% de l'offre, ce qui souligne la variété des équipements proposés sur le territoire et donc une relative autonomie du SYBARVAL, notamment vis-à-vis de la métropole bordelaise.

En interne au SCoT, les habitants du Val de l'Eyre, moins pourvu en équipements de gamme supérieure, se déplaceront dans les communes autour du Bassin ou dans la métropole bordelaise pour bénéficier d'une offre d'équipements élargie.

Répartition des équipements par gamme

Limites SCoT
Limites EPCI

Gamme de proximité

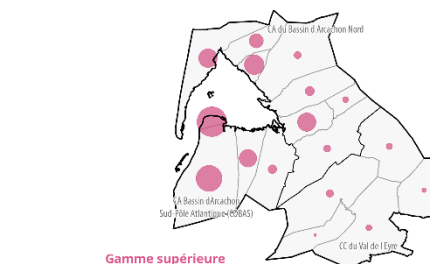
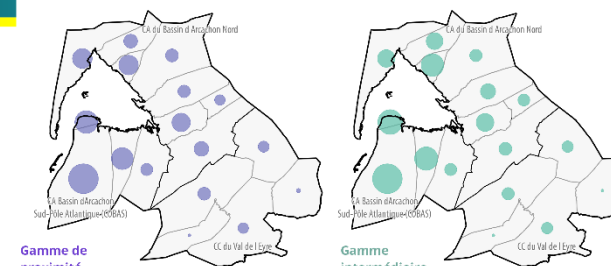
952
480

Gamme intermédiaire

147
70

Gamme supérieure

247
120



Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2019



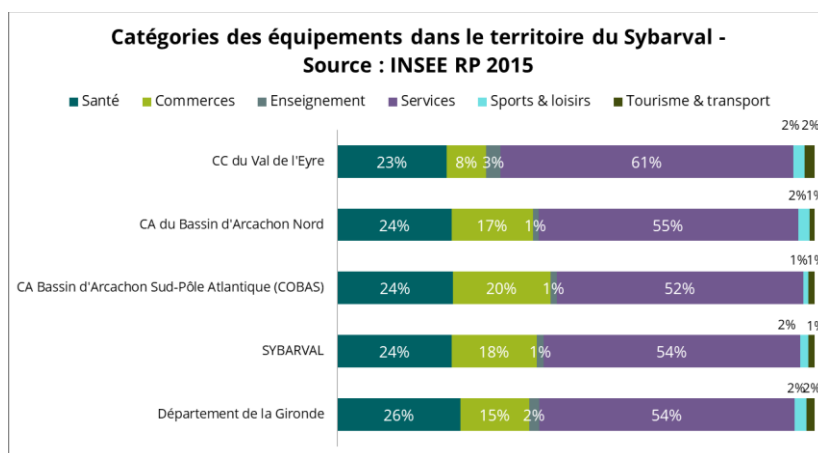
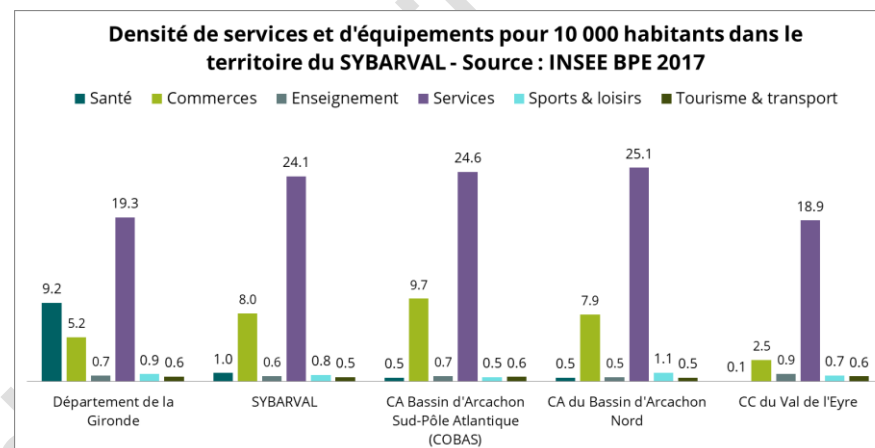
II. Catégorie des équipements : un territoire orienté vers le tourisme

a) Un profil touristique révélé par la forte présence des commerces

Plus de la moitié des équipements du SYBARVAL sont des services aux particuliers, qui garantissent le fonctionnement quotidien des communes (police, banques, bureaux de poste, plombier, salons de coiffure, restaurants...). Ils sont toujours largement représentés dans l'offre des territoires.

Les services de santé – qui incluent établissements de santé, métiers médicaux et paramédicaux, ainsi que les services relevant de l'action sociale – représentent quant à eux presque un quart de l'offre. Dans un contexte de vieillissement de la population, cette part a tendance à augmenter afin de répondre aux besoins croissants des populations en la matière.

Le caractère touristique du territoire se révèle dans la part élevée de commerces (18%, contre 15% à l'échelle départementale), plus marquée autour du bassin, jusqu'à 20% de l'offre dans la COBAS.



Densité d'équipements par commune

Densité d'équipements pour 10 000 habitants

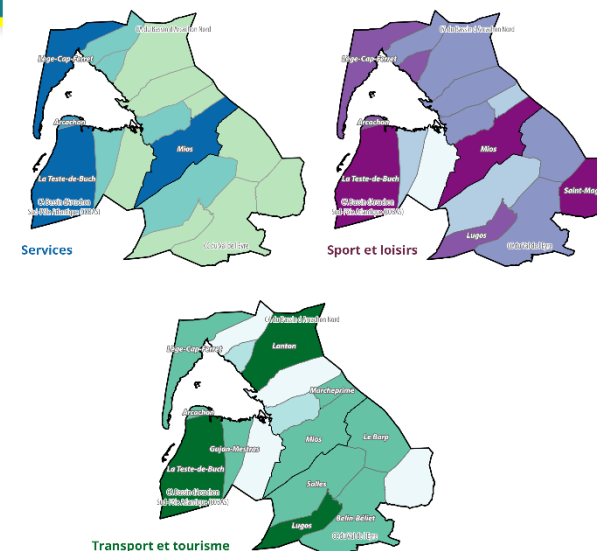
Limites SCOT
Limites EPCI

Services
Moins de 100
De 100 à 200
De 200 à 300
De 300 à 400
Plus de 400

Sport et loisirs
Moins de 2
De 2 à 5
De 5 à 10
De 10 à 15
Plus de 15

Transport et tourisme
Moins de 3
De 3 à 5
De 5 à 8
De 8 à 10
Plus de 10

Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2019



Densité d'équipements par commune

Densité d'équipements pour 10 000 habitants

Limites SCoT
Limites EPCI

Santé

Moins de 30
De 30 à 60
De 60 à 90
De 90 à 150
De 150 à 200
Plus de 200

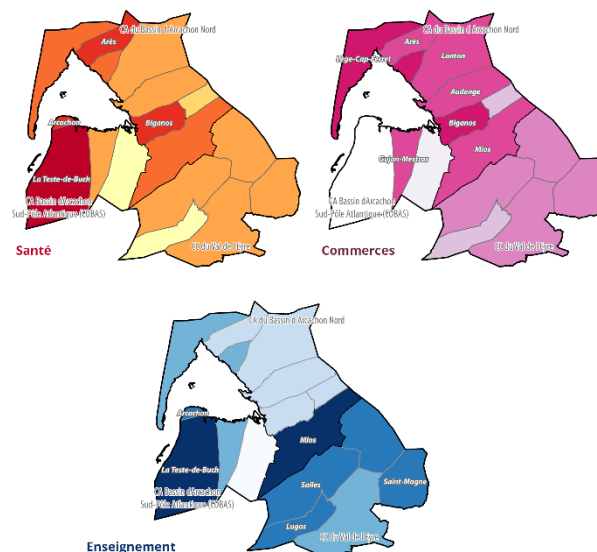
Commerces

Moins de 10
De 10 à 20
De 20 à 30
De 30 à 60
Plus de 60

Enseignement

Moins de 2
De 2 à 5
De 5 à 8
De 8 à 12
Plus de 12

Sources : IGN - BD TOPO, BPE 2017
Réalisation : Citadia Conseil - Juillet 2019



b) Offre scolaire : des besoins futurs à anticiper et une offre d'enseignement supérieur à développer

Le SYBARVAL dispose d'équipements scolaires répartis sur l'ensemble des communes du territoire. Celles-ci possèdent chacune d'au moins une école maternelle et/ou élémentaire.

Le SCoT compte 11 collèges :

- Un dans le Val de l'Eyre : le collège d'Aliénor d'Aquitaine à Salles ;
- 6 au sein de la COBAN : Andernos-les Bains, Audenge, Biganos, Marcheprime, Mios et Lège Cap Ferret ;
- 4 au sein de la COBAS : un dans chaque commune de l'EPCI.

Quatre lycées sont localisés au sein du SCoT :

- 2 à Arcachon : un lycée général et technologique, et un lycée professionnel ;
- Le lycée des métiers de la mer et de l'espace est situé à Gujan-Mestras et compte une annexe à Biganos ;
- Un lycée général et technologique à Andernos les Bains.

Le Val de l'Eyre présente la plus forte densité d'équipements scolaires, ce qui illustre son profil familial qui implique des besoins plus élevés en écoles. Cependant, le territoire ne dispose aujourd'hui d'aucun lycée. Le projet de collège lycée au Barp (voir encadré ci-après) vise cependant à rééquilibrer l'offre.

	Nombre d'équipements d'enseignement	Densité d'équipements d'enseignement
Département de la Gironde	1137	7.3
SYBARVAL	95	6.4
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	43	6.6
CA du Bassin d'Arcachon Nord	34	5.3
CC du Val de l'Eyre	18	9.3

⇒ La croissance démographique projetée appellera à une augmentation de l'offre scolaire et de formation. Ces besoins futurs sont donc à anticiper dans le projet de SCoT.

⇒ Au total, les établissements du SYBARVAL accueilleraient un peu plus de 11 000 élèves en 2015, contre 10 500 en 2010, soit une évolution de +10%.



Collège Aliénor d'Aquitaine à Salles ; Collège Jean Coteau à Lège-Cap Ferret (haut)
Lycée de la mer et de l'espace à Gujan-Mestras (en bas)

Focus sur les équipements scolaires de Salles

L'évolution des effectifs scolaires de la commune entre 2001 et 2019 révèle une augmentation de 59% des effectifs, lesquels sont passés de 556 à 883. Cette forte croissance est directement liée à la hausse des ménages familiaux. A noter que seul le renouvellement des populations permet le maintien des classes.

Focus sur le projet de collège-lycée du Barp

Voté par le Conseil Régional en février 2017, le projet de cité scolaire sur la commune du Barp est prévu à horizon 2022. D'une capacité de 1 000 élèves pour le lycée et de 800 élèves pour le collège, la future cité scolaire viendra compenser le déficit d'offre en la matière aujourd'hui constaté au sein de la CC du Val de l'Eyre, et, à travers une formation tournée vers la filière bois et optique/laser, s'attachera à valoriser les ressources du territoire du SYBARVAL. La création de

cette cité scolaire s'inscrit dans la stratégie du Plan Collège ambition 2024 portée par le département, visant à la création de 12 nouveaux collèges.

Focus sur le lycée de la mer à Gujan-Mestras

Situé à Gujan Mestras et à Biganos, le lycée de la mer propose une offre de formation liée aux filières du territoire : formation « maintenance nautique », « filière bois », « productions aquacoles » et « cultures marines » au lycée professionnel de Gujan Mestras ; filières « commerce » et « vente » à celui de Biganos, ainsi que des formations continues (GRETA) : « Cultures marines » et « Composite et nautisme ».

Le BARVAL dispose aujourd'hui d'une offre de formations professionnelles mais pourrait se renforcer sur les formations supérieures. Les jeunes sont donc pour la plupart contraints de quitter le territoire afin de poursuivre leurs études. C'est ce que révèle notamment l'analyse des migrations résidentielles du territoire, où le lien avec la métropole bordelaise est particulièrement marqué pour les 15-25 ans.

⇒ Des formations supérieures se développent néanmoins sur le territoire en lien avec ses savoir-faire, comme en témoigne le projet de lycée au Barp. Par ailleurs, les échanges scolaires denses observés avec Bordeaux appellent à des liaisons facilitées entre la métropole et le SYBARVAL.

c) Offre de santé : un contraste entre le littoral et le reste du territoire

A compléter avec le diagnostic territorial de santé en cours (Pays BARVAL/ARS)

La présence importante de personnes âgées autour du bassin entraîne en effet un besoin plus marqué en offre de soins. La Teste de Buch accueille également l'important centre hospitalier d'Arcachon.

⇒ Le vieillissement global de la population appelle à une augmentation des besoins en matière de santé, et souligne la nécessité de développer une offre de proximité.



Centre Hospitalier d'Arcachon et EPAHD Louis-Weiller d'Arès
Source : Centre Hospitalier d'Arcachon et maison de retraite sélections

Focus sur le Projet Régional de Santé (PRS) Nouvelle Aquitaine 2018-2028

Elaboré en lien avec l'ensemble des acteurs de la santé, l'objectif du PRS est de fédérer l'ensemble de l'offre de santé à l'échelle du grand territoire en recherchant un équilibre de l'offre et en anticipant les évolutions démographiques. Au sein du SYBARVAL, le PRS prône le renforcement de l'offre et sa concentration autour des principaux sites (Arès et La-Teste-de-Buch notamment).

	Equipements de santé	Densité d'équipements de santé
Département de la Gironde	14309	92.4
SYBARVAL	1593	107.0
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	753	115.0
CA du Bassin d'Arcachon Nord	704	109.8
CC du Val de l'Eyre	136	70.6

d) Offre de services aux particuliers : une qualité de l'offre existante à préserver

Le caractère touristique du Bassin d'Arcachon explique une offre de services aux particuliers plus dense au sein de la COBAS et de la COBAN. Si elle s'avère moins élevée au sein du Val de

l'Eyre par rapport à la moyenne départementale, elle demeure néanmoins satisfaisante pour répondre aux besoins des habitants.

	Nombre de services aux particuliers	Densité de services particuliers
Département de la Gironde	29842	192.7
SYBARVAL	3587	241.0
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	1613	246.3
CA du Bassin d'Arcachon Nord	1609	251.0
CC du Val de l'Eyre	365	189.4

e) Offre de sport, de loisirs et culturels : tendre vers un renforcement de l'offre

L'offre du SYBARVAL se révèle moins dense qu'à l'échelle départementale. Seule la COBAN présente une densité dépassant les 10 équipements pour 10 000 habitants.

	Equipements de sports & loisirs	Densité d'équipements de sport & loisirs
Département de la Gironde	1388	9.0
SYBARVAL	117	7.9
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	35	5.3
CA du Bassin d'Arcachon Nord	68	10.6
CC du Val de l'Eyre	14	7.3

Le territoire dispose de nombreux équipements sportifs : toutes les communes possèdent au moins un terrain de grand jeu, 15 d'entre elles comptent au moins une salle multisports et les 3 intercommunalités disposent a minima d'une piscine couverte. Pour autant, ces équipements dans leur majorité ne parviennent plus à répondre à la demande des différents publics (scolaires, clubs, particuliers) et sont saturés. De plus, le territoire dispose de peu d'équipements

sportifs calibrés pour accueillir des compétitions de haut niveau. Le Pays se distingue en revanche par le grand nombre d'équipements spécialisés permettant la pratique de sports atypiques ou moins répandus que les disciplines courantes (golf, escalade, équitation, sports nautiques...).

Concernant les équipements culturels, le territoire bénéficie d'un théâtre à Arcachon (le théâtre Olympia, d'une capacité de 1 000 personnes), ainsi que de 6 cinémas. Presque toutes les communes disposent d'une médiathèque ou d'une bibliothèque.

Le territoire bénéficie de plusieurs équipements structurants d'influence régionale, qui permettent de recevoir d'importantes événements publics, comme le conservatoire et le parc des expositions Bassin d'idées à la Teste de Buch (3 000 M² d'espaces d'accueil couverts et modulables et 12 000 m² disponibles en extérieur utilisable en expositions ou en parkings), le Palais des Congrès à Arcachon, composé d'un auditorium, un espace d'accueil et la salle des Ambassadeurs (capacité de 100 à 500 personnes), ou encore le centre culturel la Caravelle à Marcheprime, l'EKLA au Teich, la salle Brémontier à Arès, le centre socio-culturel de Biganos... Un projet de Musicpôle est également envisagé au sein de la COBAS.

Par ailleurs, plus de 365 clubs et associations sont recensés au sein du SYBARVAL et anime la vie quotidienne des habitants.



*Le théâtre Olympia à Arcachon et l'Espace Culturel à Biganos (en haut)
Le Palais des Congrès à Arcachon (en bas)*

Focus sur les plans plages du Littoral Aquitain :

Initiés dans les années 1980, les plans plages visent à élaborer une politique d'aménagement et d'organisation de l'accueil du public au sein de certains sites littoraux et lacustres régionaux. Ces projets ont pour objectif de concilier accueil du public, sécurité (incendies et baignade) et protection de l'environnement (conservation de l'équilibre écologique des milieux en présence).

Après un diagnostic des espaces concernés par un plan plage, ces programmes aboutissent à la fois à un zonage (avec l'identification de zones à soustraire à la fréquentation, de zones à aménager...) et à une traduction concrète sous formes d'actions : interventions sur les milieux, restructurations d'aménagements existants, mais aussi projets d'équipements et d'aménagements nouveaux (parkings, cheminements piétons, voies cyclables, aire de pique-nique, voies et équipements de sécurité...).

Sur le territoire, 19 sites s'inscrivent dans une politique plans plages :

- . A Lège Cap Ferret : le Grand Crohot, le Truc Vert et le Petit Train
- . A La Teste de Buch : La Corniche, le Petit Nice, la Lagune et la Salie Nord
- . 12 plages urbaines autour du Bassin d'Arcachon

L'étude menée par le GIP Littoral Aquitain a classé ces plages selon plusieurs catégories, auxquelles sont rattachées des orientations différenciées en matière de sécurité, de milieux naturels et paysagers, de gestion environnementale, de l'eau et des déchets, des mobilités et de l'accueil, ainsi qu'en termes de niveaux de services :

- . Les Plages Urbaines (« cochées » sur la carte ci-après) : *plages urbaines de fréquentation variable, au droit des stations, où l'environnement naturel est absent ou très limité. Niveau de services maximum.*
- . Les Plages Accueil Loisir (en jaune sur la carte) : *à fréquentation forte, nécessitant un niveau de service élevé, ces sites sont situés à proximité de zones urbanisées ou d'agglomérations.*
- . Les Plages Accueil Nature (en orange) : *ces sites sont en espace naturel parfois à proximité de campings ou villages vacances et supportent une fréquentation importante. Ils nécessitent de fait des actions soutenues pour la gestion environnementale du site. En parallèle, un niveau de services comparable à la catégorie « Accueil Loisirs » sera visé. Communication auprès du public sur la gestion intégrée au Littoral Aquitain.*
- . Les Plages Nature (en vert) : *Fréquentation variée, parfois « confidentielle », niveau de services limité, équipements rustiques. Sites emblématiques de l'image « côte sauvage » du littoral*

aquitain, armature environnementale du schéma plan plage, sites des amateurs de nature « préservée et sécurisée ».



Tableau détaillé des équipements par type et par commune

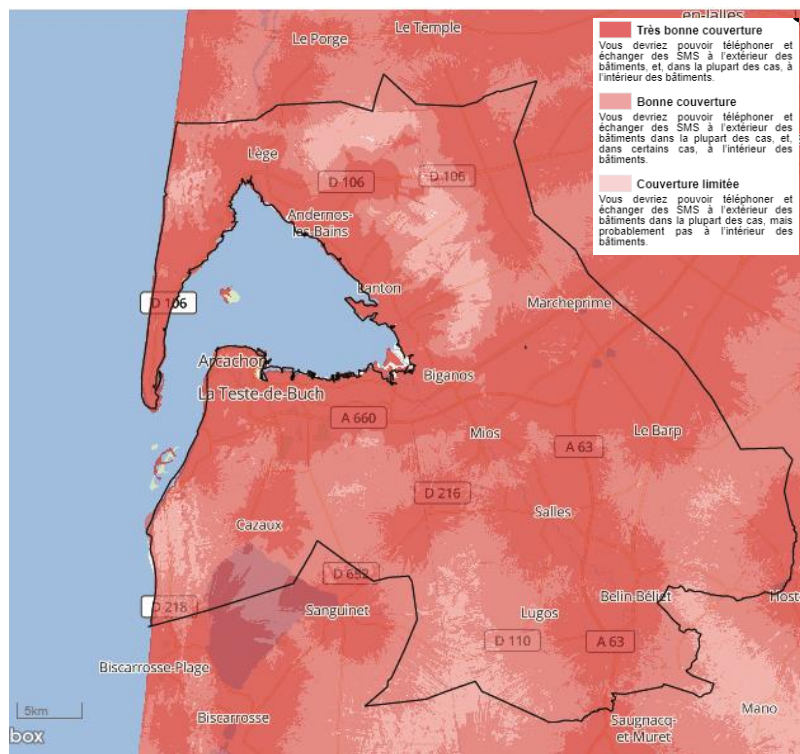
Communes	Nombre d'équipements de santé	Densité d'équipements de santé pour 10 000 habitants	Nombre de commerces	Densité d'équipements de commerces pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements d'enseignement	Densité d'équipements d'enseignement pour 10 000 habitants	Nombre de services	Densité de services pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements de sport & loisirs	Densité d'équipements de sports & loisirs pour 10 000 habitants	Nombre d'équipements de tourisme et de transport	Densité d'équipements de tourisme & transport 10 000 habitants
Arcachon	209	191,9	291	267,2	13	11,9	388	356,3	12	11,0	6	5,5
Gujan-Mestras	164	78,8	86	41,3	13	6,2	422	202,7	8	3,8	13	6,2
Le Teich	52	19,9	24	9,2	4	1,5	120	46,0	3	1,1	4	1,5
La Teste-de-Buch	328	427,0	237	308,5	13	16,9	683	889,1	12	15,6	15	19,5
COBAS	753	115,0	638,0	97,4	43,0	6,6	1613,0	246,3	35,0	5,3	38,0	5,8
Andernos-les-Bains	140	119,8	129	110,4	8	6,8	328	280,7	15	12,8	4	3,4
Arès	121	197,5	30	49,0	2	3,3	158	257,9	6	9,8	1	1,6
Audenge	64	86,4	31	41,8	3	4,0	129	174,1	7	9,4	1	1,3
Biganos	161	157,0	99	96,5	4	3,9	254	247,6	9	8,8	4	3,9
Lanton	54	79,8	29	42,8	2	3,0	126	186,1	6	8,9	7	10,3
Lège-Cap-Ferret	75	91,5	151	184,2	5	6,1	336	410,0	12	14,6	5	6,1
Mios	48	104,9	22	48,1	6	13,1	193	421,7	10	21,8	3	6,6
Marcheprime	41	45,2	14	15,4	4	4,4	85	93,7	3	3,3	6	6,6
COBAN	704	109,8	505,0	78,8	34,0	5,3	1609,0	251,0	68,0	10,6	31,0	4,8
Le Barp	46	87,6	14	26,7	5	9,5	95	180,9	4	7,6	3	5,7
Belin-Béliet	41	76,2	13	24,2	3	5,6	90	167,3	4	7,4	4	7,4
Lugos	1	11,3	1	11,3	1	11,3	16	180,6	1	11,3	1	11,3
Saint-Magne	6	61,7	2	20,6	1	10,3	18	185,2	2	20,6	0	0,0
Salles	42	61,9	19	28,0	8	11,8	146	215,2	3	4,4	4	5,9
Total CC du Val de l'Eyre	136	70,6	49,0	25,4	18,0	9,3	365,0	189,4	14,0	7,3	12,0	6,2
Total SYBARVAL	1593	107,0	1192,0	80,1	95,0	6,4	3587,0	241,0	117,0	7,9	81,0	5,4

Sources : Base BD TOPO – INSEE BPE 2017

III. Une desserte numérique à améliorer ; une arrivée de la fibre en cours

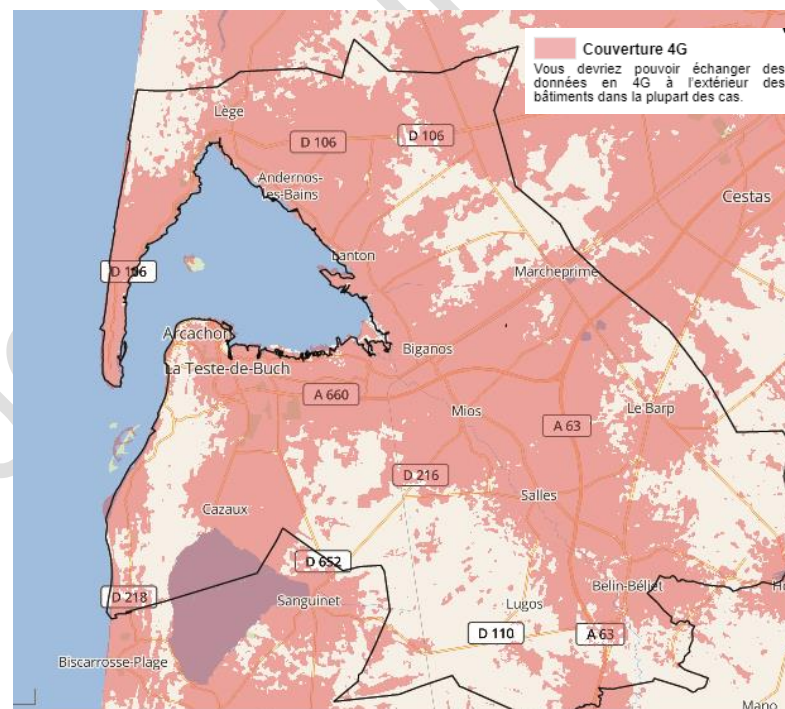
a) Une hétérogénéité de la couverture mobile (téléphonie et internet) sur le territoire

Couverture en téléphonie mobile (exemple de Free) – Source : ARCEP



Le territoire bénéficie globalement d'une bonne à très bonne couverture en téléphonie mobile. Quelques « poches » sont en revanche moins bien desservies et en particulier les secteurs rétro-littoraux d'Arès, Lanton et Audenge au nord, le sud de la Teste de Buch (forêt usagère) et les communes de Salles et Lugos.

Couverture 4G (exemple de Free) – Source : ARCEP



La 4G demeure aujourd'hui inaccessible dans certains secteurs du BARVAL, et notamment au sud (du Teich à Lugos), à l'Est (Saint-Magne) et au nord (pointe nord de Lège Cap Ferret ; Marcheprime et une partie d'Audenge).

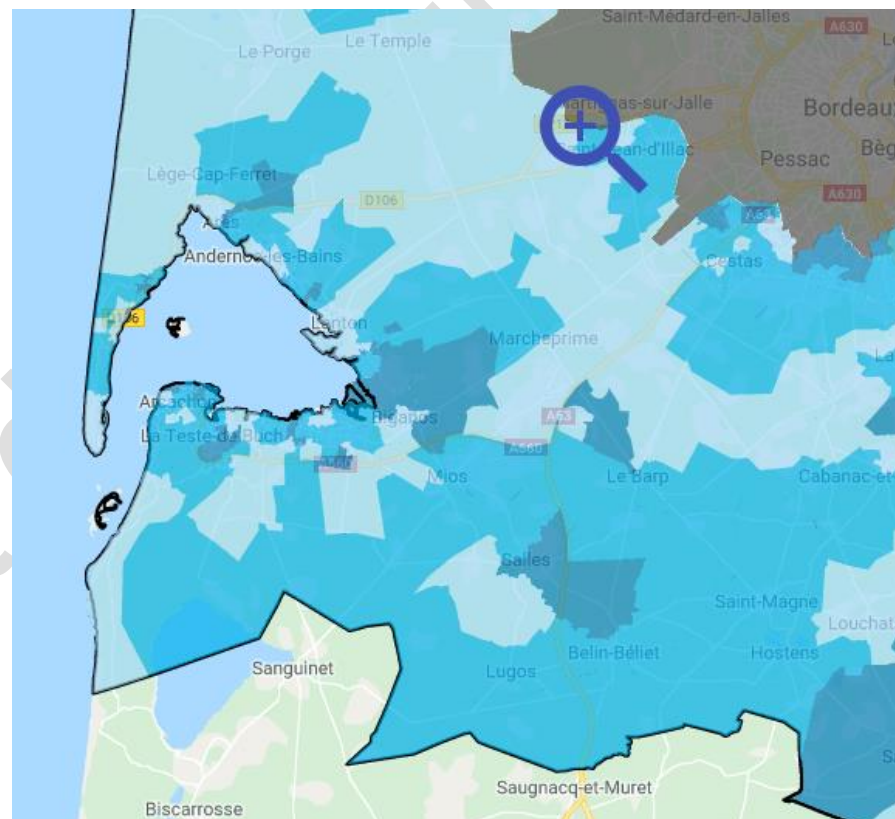
b) Un engagement des collectivités dans le déploiement de la fibre optique

Les trois EPCI du SCoT souhaitent développer la fibre optique sur leur territoire, levier d'attractivité résidentielle, économique et touristique :

- En avril 2019, la Convention Gironde Haut Méga a été signée entre la COBAN et Gironde Numérique, dans l'objectif de développer le très haut débit (supérieur à 30 Mbit/s) au sein du département. Le déploiement de la fibre sera réalisé sur 6 ans. Sur le territoire de la COBAN, le raccordement s'opérera sur 42 000 foyers.
- Depuis 2009, la COBAS s'est engagée dans un partenariat avec Gironde Numérique afin de préparer l'arrivée de la fibre sur le territoire. L'implantation de 12 Nœuds de Raccordement de Montée en Débit (NRA MED) a été réalisée, reliant les points stratégiques des 4 communes : zones d'activités, espaces publics majeurs... La Convention Gironde Haut Méga a également été signée en janvier 2016 pour le déploiement de la fibre sur la COBAS : à horizon 2017, près de 48 000 foyers du territoire devraient être couverts.
- La CdC du Val de l'Eyre est adhérente au Syndicat Gironde Numérique, souhaitant résorber les zones blanches du territoire et affichant comme priorité l'équipement haut débit des zones d'activités.



Déploiement du réseau public de fibre optique en Gironde – Source Gironde Haut Méga (Août 2019)



- ✓ **Déploiement prévisionnel**
- ✓ **1** Phase 1 : 2018 – 2020
 - ✓ **2** Phase 2 : 2020 – 2022
 - ✓ **3** Phase 3 : 2022 – 2024

Enjeux

- ⇒ Préserver le caractère multipolaire du territoire qui fait l'identité des communes pour limiter les déplacements contraints et favoriser une animation des centralités, via :
 - Une irrigation équilibrée des commerces et des services
 - Et une bonne accessibilité de l'offre (gestion du stationnement, implantation dans les centralités...)
- ⇒ Maintenir une offre élargie et complémentaire de services au sein du territoire, correspondant aux besoins en évolution des résidents et visiteurs : équipements de santé en lien avec le vieillissement de la population ; équipements scolaires et services en lien avec l'accueil de familles ; équipements de loisirs et sportifs à proximité des espaces touristiques... ;
- ⇒ Anticiper les besoins en services et commerces issus de la croissance démographique projetée du BARVAL ;
- ⇒ S'associer pour mutualiser certains équipements dans une logique intercommunale pour mettre en commun espace et financements ;
- ⇒ Proposer une offre de formations supérieures en lien avec les savoir faire locaux pour une adéquation entre les compétences et les besoins des entreprises (lycée de la mer de Gujan-Mestras, futur lycée du Barp) ;
- ⇒ Développer des services métropolitains, en lien avec la métropole bordelaise, participant de la renommée du territoire ;
- ⇒ Accompagner le déploiement de la fibre sur le territoire, et développer une offre de services numériques associés à destination des résidents, entreprises et visiteurs (e-médecine, applications touristiques, plateforme de mise en réseau des acteurs...)



4.

MOBILITES

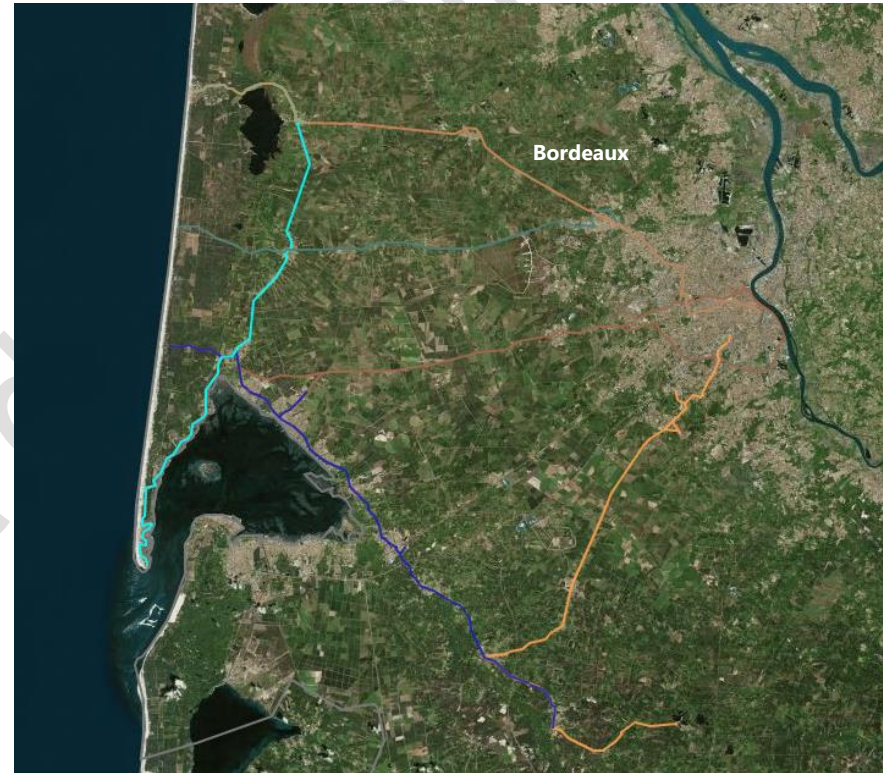
Chapitre 1.L'offre de mobilités

I. Un maillage TC particulièrement fourni sur le sud du SYBARVAL

Le réseau de transports en commun du territoire est géré par la Région pour le Val de l'Eyre et les 2 lignes structurantes de la COBAN (lignes 601 et 610). La COBAN détient cependant la compétence mobilité depuis 2018 avec le TAD, le transport scolaire. La COBAS organise quant à elle le réseau Baïa.

Les bus régionaux permettent aux populations du territoire de rejoindre l'agglomération bordelaise grâce à de nombreuses lignes de bus :

- . Ligne 601 reliant Bordeaux à Lège Cap-Ferret
- . Ligne 505 reliant Talence et Belin-Beliet,
- . Ligne 610 reliant Andernos-les-Bains à Belin-Beliet,
- . Ligne 611 reliant Lacanau Océan au nord de Lege Cap Ferret,
- . Ligne 701 reliant Lege Cap Ferret à Bordeaux,



Ligne 505 en orange ; ligne 601 en brun ; ligne 610 en bleu, 611 en bleu clair, 701 en vert, 702 en orange foncé, Source : TransGironde

<https://www.transgironde.fr/fr/plan-des-lignes/5/LinesMap>

- **Offre sur la COBAN**

Les lignes 601 et 610 existent aujourd'hui et peuvent permettre de répondre aux mobilités quotidiennes des étudiants et des actifs, notamment grâce à la liaison avec la métropole et au cadencement toutes les 15 minutes. Ces lignes peuvent également avoir une utilité pour les touristes. Ces deux lignes ont une évolution variable en fonction de leurs caractéristiques :

- La fréquentation commerciale de la ligne 601 atteint 378 187 voyages sur la période de septembre 2016 à septembre 2017, soit une augmentation de 93% de la fréquentation depuis 2013. A noter que 341 672 passagers ont été enregistrés entre septembre 2017 et septembre 2018. Elle permet la liaison avec l'agglomération de Bordeaux et de rejoindre les lieux touristiques du Bassin Nord notamment les week-ends et en période estivale. Avec un niveau de desserte élevé et orienté pour répondre aux déplacements pendulaires vers et depuis la Métropole, la ligne 601 peut être vue comme une ligne à vocation de déplacements domicile-travail. Toutefois, l'étendue de son offre attire de nombreux visiteurs pour des motifs loisirs ou tourisme.
- La fréquentation commerciale de la ligne 610 atteint 46 651 voyages sur la période de septembre 2016 à septembre 2017, soit une croissance de 97% de la fréquentation depuis l'instauration de la tarification unique mise en place en 2013. 69 141 passagers ont été recensés entre septembre 2017 et septembre 2018. Moins fréquentée que la ligne 601, elle permet néanmoins d'être une alternative à la RD3, subissant de ce fait ce report modal et lui faisant perdre en efficacité. La ligne 610 permet un rabattement sur le pôle d'échanges de Biganos à la fois depuis plusieurs communes littorales du Nord Bassin et depuis le Val de l'Eyre. La qualité de l'interconnexion reste toutefois soumise à des problématiques d'offres et de congestion routière.

Dans le cadre de la prise de compétence Mobilité, la COBAN prévoit de financer le renfort des lignes régionales 601 et 610 afin d'augmenter la fréquence aux heures de pointe.

La COBAN dispose également d'un service de transport à la demande (TAD), dont la moyenne mensuelle est de 860 voyages en 2018. Le nombre de trajets a légèrement baissé : -1,4% par an en moyenne entre 2013 et 2018 (soit un nombre de voyages passant de 11 100 à 10 359 voyages). Depuis le 1^{er} janvier 2019, le TAD est géré par la COBAN, dans le cadre de la prise de compétence Mobilité :

- TAD COBAN en porte à porte : <https://coban-atlantique.fr/vivre-au-quotidien/se-deplacer/>

Des lignes de transports scolaires, gérées de manière effective par la COBAN depuis 2019, sont présentes sur le territoire, et permettent aux élèves de rejoindre leurs lieux d'études.

- **Offre sur le Val de l'Eyre**

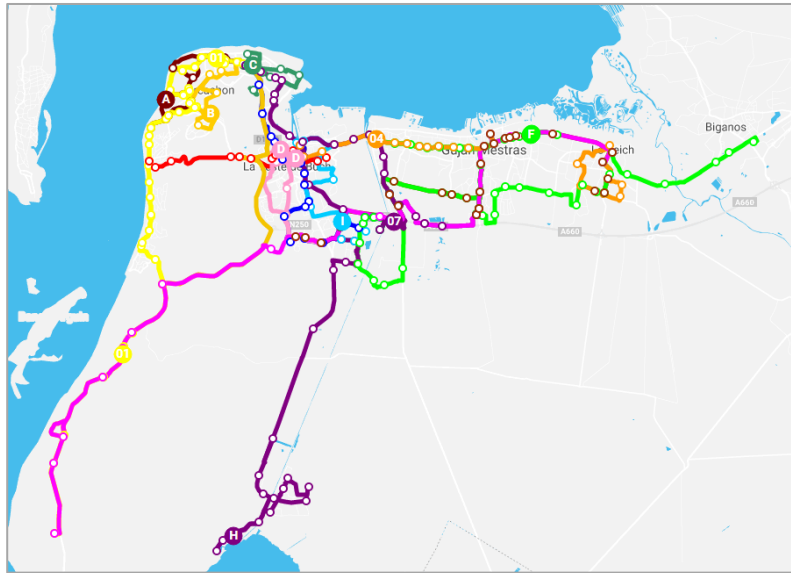
Deux lignes permettent de relier les communes du Val de l'Eyre à celui de la COBAN : la ligne 681 qui dessert Audenge, Biganos, Marcheprime et Mios, la ligne 682 qui dessert les communes d'Arès, Audenge, Biganos, Lacanau, Lanton, Lège et Marcheprime. Ces deux lignes sont cependant réservées au transport scolaire. Si les usagers commerciaux peuvent en théorie les emprunter, elles ne servent dans les faits qu'aux élèves. La commune de Saint-Magne quant à elle est accessible en transport en commun grâce à la ligne 504 (Bordeaux Peixotto, Hostens, Le Tuzan).

- **Offre sur la COBAS**

Disposant de 16 lignes de bus, la COBAS bénéficie d'une desserte relativement importante permettant de relier l'ensemble des communes entre elles et d'accéder aux sites majeurs du secteur : la côte littorale à l'ouest et le versant sud, la dune du Pilat, l'Etang de Cazaux-Sanguinet et l'aérodrome militaire de Cazaux. Une liaison directe entre la Gare d'Arcachon et la Dune du Pilat a notamment été créée (Dune Express) afin d'en faciliter l'accès pour les visiteurs.

Le réseau de transport de la COBAS (Baia) se compose de huit lignes de bus régulières ainsi que huit navettes centre-ville. Deux lignes ne circulent qu'en période estivale (juillet et août) : une ligne de bus ainsi qu'une navette centre-ville. Le réseau propose également un service de transport à la demande ainsi qu'un service dédié au transport des personnes à mobilité réduite (Transadapt).

Au Sud du territoire, un partenariat a été noué entre la base de défense de Cazaux, pôle d'emplois majeur, et la collectivité afin d'assurer la desserte du site, soumis à des problématiques d'accessibilité spécifiques.



01 Gare d'Arcachon <=> Plage de la Salie	08 La Teste Miquelots <=> Collège du teich
02 Gare de la Teste <=> Plage de la Salie	B Arcachon
03 Gare d'Arcachon <=> Pôle de Santé	C Arcachon
04 Gare de la Teste <=> Médiathèque	D La Teste de Buch
05 Pôle de Santé <=> Biganos Facture	F Gujan-Mestras
06 Plage de la Salie <=> Gare du Teich	H La Teste Cazaux
07 Gare d'Arcachon <=> Médiathèque	J La Teste de Buch
A Arcachon	G Le Teich
	DUNE Dune Express

Plan du réseau du Bassin d'Arcachon Sud – Source : Mybus

A noter que la COBAS a lancé la révision de son Plan de Déplacements Urbains (PDU) par délibération du 11 avril 2019. Les éléments relatifs au diagnostic et aux enjeux du territoire seront mis à jour en parallèle de l'élaboration de ce document.

II. Un réseau ferroviaire complémentaire au réseau routier mais inégalement réparti

Le territoire bénéficie de sept gares ferroviaires : 5 sur la COBAS (Arcachon, La Teste, La Hume, Gujan-Mestars et Le Teich) et 2 sur la COBAN (Biganos et Marcheprime). Les gares sont desservies par plusieurs lignes de niveaux variés :

a) Des lignes de train express régional (TER) ou lignes périurbaines

Les lignes TER situées sur le territoire permettent de rejoindre Bordeaux en une cinquantaine de minutes. Ces lignes desservent l'ensemble des gares citées précédemment et disposent d'une cadence régulière avec un train toutes les 30 minutes entre 6h et 8h du matin en semaine, puis toutes les heures en direction de Bordeaux jusqu'à 16h.

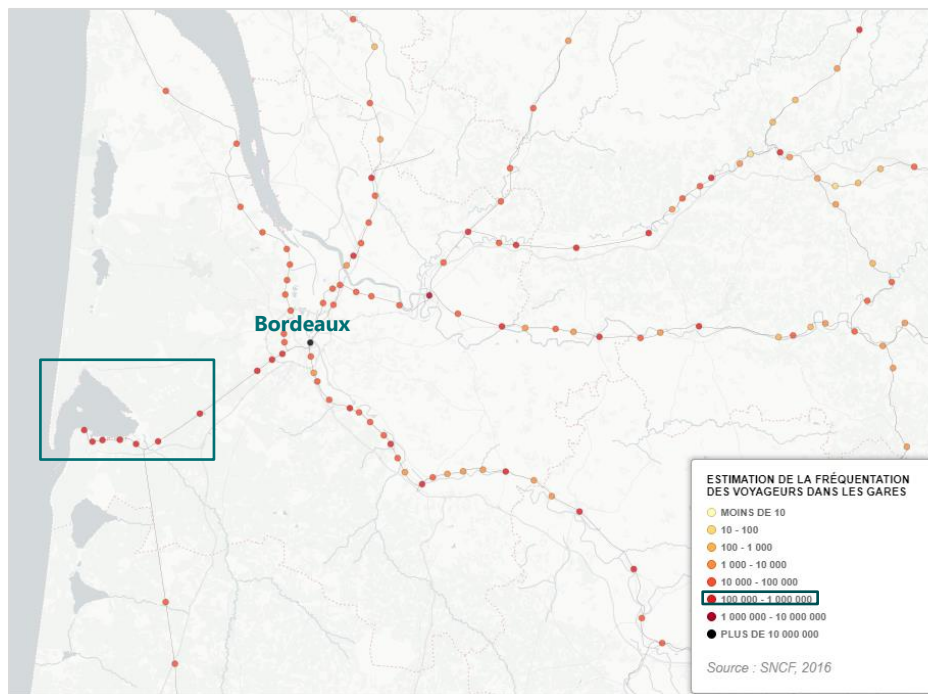
Cette desserte en direction de l'agglomération Bordelaise constitue un réel atout pour les actifs dans la mesure où le TER présente des temps de trajet avantageux en comparaison de la voiture.

Gare de départ en direction de Bordeaux	Temps de trajet moyen en train	Temps de trajet moyen en voiture
Arcachon	50 mn	1h06
Biganos	30 mn	40 mn

La fréquentation de ces gares a par ailleurs fortement augmenté entre 2016 et 2017. Si cette évolution a pu se constater sur l'ensemble du territoire national, c'est environ 3 147 000 voyageurs qui ont été comptabilisés au total en 2017 contre 2 860 000 en 2016, soit une augmentation de 10,1% de la fréquentation sur l'ensemble des gares du territoire du SCoT (Source : Fréquentation gares, SNCF Open Data). Une desserte TGV depuis Paris, davantage à vocation touristique, était assurée vers Biganos, La Teste et Arcachon les week-ends et les périodes de vacances. Une liaison directe Arcachon-Paris est prévue tous les jours de la semaine.

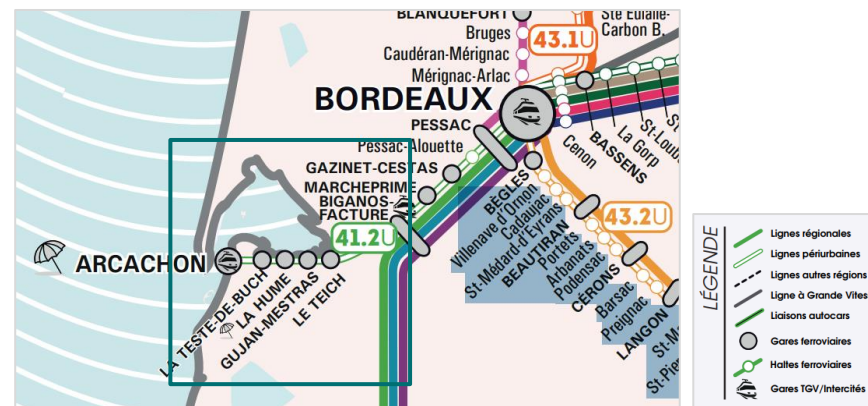
Ce sont principalement sur les gares de la COBAN que les évolutions les plus importantes ont pu être constatées, notamment à Facture-Biganos (+11,7%) et Marcheprime (+11,3%). Ces deux gares ont été transformées en pôles d'échanges intermodaux afin de mieux mixer les différents

modes de transport, bien que des améliorations soient à apporter tant sur l'offre complémentaire que sur les articulations des modes de déplacement (voir ci-après).



Sur la COBAS, l'évolution de la fréquentation des voyageurs en gare d'Arcachon (+14,8%) contribue fortement au développement observé au sein de l'ensemble du territoire. Avec plus de 10 000 voyageurs par jour en semaine et 50 TER par jour depuis juillet 2017, la ligne Bordeaux-Arcachon est la ligne express régionale la plus fréquentée de Nouvelle Aquitaine.

Enfin, la présence des gares au sein de cette intercommunalité représente un véritable point fort dans la mesure où elles sont utilisées à 25% au profit des déplacements internes à l'agglomération. De plus, le rabattement sur ces gares s'effectue surtout à pied (58%), en voiture (36%) et à vélo (6%) et pourrait constituer l'un des lieux principaux de l'intermodalité au sein du Bassin d'Arcachon Sud.



Réseau ferroviaire de la Nouvelle Aquitaine en juillet 2019 – Source : SNCF et Nouvelle Aquitaine

Par ailleurs, la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et la SNCF envisagent de développer un « RER Métropolitain » en optimisant le réseau ferroviaire TER existant. Une liaison Bordeaux-Arcachon fait partie du projet, qui constituerait ainsi une solide alternative à l'usage de la voiture individuelle.

b) Le TGV : une ouverture au reste de la France

Depuis le 2 juillet 2017, l'ouverture de la ligne à grande vitesse entre Bordeaux et Paris a permis aux communes du Bassin de se rapprocher fortement de la capitale, la rendant accessible en environ 3h lorsque le trajet est direct. L'ouverture de cette ligne constitue une opportunité pour accroître encore davantage l'attractivité du territoire du SCOT, garantissant une visibilité importante pour devenir une destination privilégiée des courts séjours par exemple.

D'autre part, l'ouverture de cette ligne est une des premières étapes au développement d'une ligne nouvelle à grande vitesse Paris-Bordeaux-Espagne, ligne reliant la péninsule ibérique au reste de l'Europe, facilitant par conséquent l'accessibilité ferroviaire de ce territoire à l'échelle nationale et européenne.

Enfin, les projets de développement des lignes à grande vitesse Bordeaux-Toulouse (prévue entre 2022 et 2037) ainsi que Bordeaux-Dax (prévue après 2037), pourraient ouvrir le territoire à des perspectives d'attractivité et d'accessibilité encore plus fortes. Ces projets permettront un

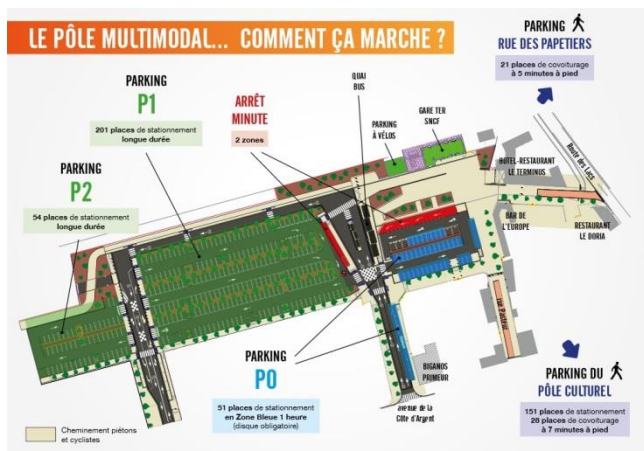
renforcement de l'offre TER entre les polarités urbaines du département et ainsi favoriseront les relations inter-cités.

Si le réseau ferré apparaît comme complémentaire au réseau routier et satisfaisant afin de desservir les gares du territoire entre elles et plus largement l'agglomération bordelaise, il n'est pas sans constater que les communes situées sur le versant nord ne disposent d'aucunes gares, les accoutumant fortement à l'utilisation de la voiture pour rejoindre les gares du territoire.

c) La mise en œuvre de pôles multimodaux en réponse à la hausse de fréquentation

En réponse à la forte fréquentation ferroviaire, la gare de Biganos bénéficie depuis 2015 d'une gare multimodale lui permettant de proposer une offre dense :

- Services TER « navettes » omnibus Bordeaux – Arcachon cadencés toutes les 30 minutes en heure de pointe, et toutes les heures en heures creuses ;
- Services TER vers Dax toutes les heures ;
- Services TGV (le week-end seulement en hiver).



Plan du nouveau pôle multimodal de Biganos – Source : infobassin.com

Cette gare a en effet fait l'objet d'un réaménagement important intégrant une gare routière, un parking de 350 places et d'un traitement qualitatif des espaces publics. Néanmoins, le parking

apparaissait déjà saturé en 2015 dans un diagnostic mobilité réalisé par le bureau d'études Ilex. Une demande avait par ailleurs été exprimée pour une meilleure offre en bus de rabattement sur cette gare. Le parking Carrerot sera livré en janvier 2020 avec 150 places supplémentaires.

Face à cette saturation, les usagers choisissent de se reporter sur la gare de Marcheprime. Cette dernière profite en effet d'une accessibilité routière satisfaisante tant depuis le Val de l'Eyre que depuis le Nord du Bassin, évitant la congestion de la RD3, pour un temps de trajet en train vers Bordeaux réduit de 7 minutes. A titre d'exemple, la gare de Marcheprime a par ailleurs également fait l'objet d'un projet de réaménagement en PEM en 2018 faisant désormais état :

- D'un parvis piétonnier ;
- De places pour le dépose-minute, les taxis, les véhicules électriques ;
- Un arrêt pour les transports en commun routiers (Si à ce jour, la gare de Marcheprime n'est pas desservie par des cars, elle pourrait l'être à l'avenir et une réflexion de la COBAN est en cours. De plus, l'arrêt aménagé sera utile pour les cars de substitution TER Nouvelle Aquitaine.) ;
- Des stationnements vélos ;
- 190 places de stationnements voitures, dont 4 places pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin, la ligne a fait l'objet d'une mise en service de nouveaux trains offrant une capacité de 600 places environ, la course la plus chargée aujourd'hui accueillant 480 passagers.

Les gares d'Arcachon, de Gujan-Mestras et du Teich font également l'objet de projet de pôles d'échanges multimodaux, portant leur nombre à 5 fin 2019.

Accessibilité aux gares

-  Limites SYBARVAL
-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Réseau

-  Réseau primaire
-  Voie ferrée
-  Gare

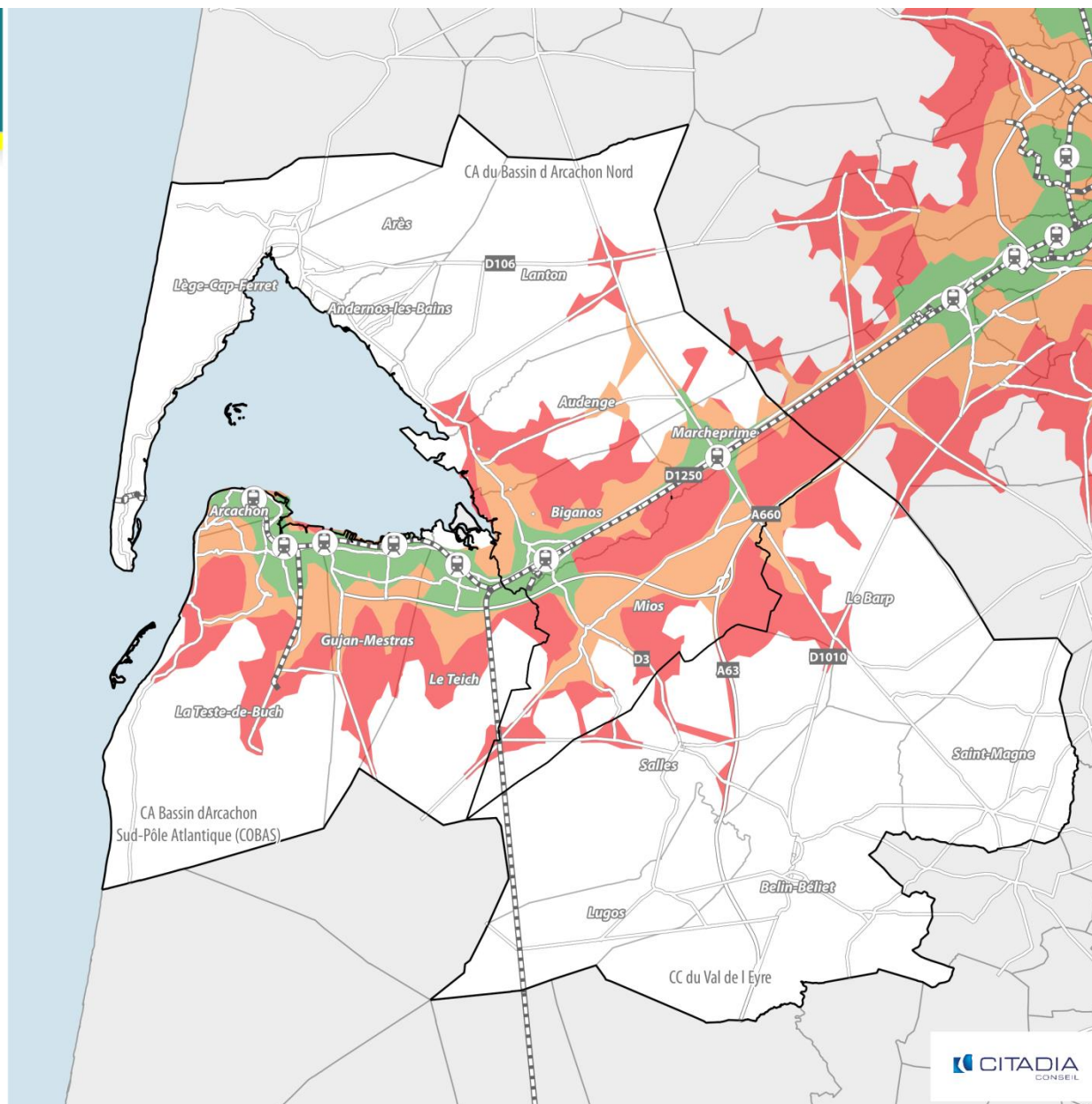
Temps de trajet en voiture

-  Moins de 5 minutes
-  Moins de 10 minutes
-  Moins de 15 minutes
-  Plus de 15 minutes

Sources : IGN - BD TOPO
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



0 1 2 3 4 km



 CITADIA
CONSEIL

III. Un réseau routier organisé en écho à la métropole bordelaise

a) Un réseau routier diversifié et garant de l'accessibilité à la métropole bordelaise

Positionné au cœur d'un triangle de villes fortement attractives que sont Bordeaux, Bayonne et Royan, le territoire entretient une relation privilégiée avec l'agglomération bordelaise. Sa localisation lui permet en effet de bénéficier d'une entrée directe avec l'intérieur des terres, et Bordeaux bénéficie en miroir d'un accès facilité aux côtes océanes.

Pour y accéder, un réseau radial se déploie de Bordeaux jusqu'au territoire du SCOT à travers divers axes majeurs :

- A63-A660 passant par les communes de Mios, Le Teich, Gujan Mestras et La Teste de Buch et enfin Arcachon, avec un débranchement de l'A63 qui permet de traverser le Val de l'Eyre en direction des Landes, du Pays Basque et de l'Espagne ;
- D1250 passant par Marcheprime et Biganos, axe historique créé au sud du Bassin ;
- D106 passant par Lanton, Andernos les Bains, Arès et Lège Cap Ferret.

En matière de mobilités transversales, le territoire dispose de diverses départementales telles que la D652, D218, D146 au Sud, la D5 à l'Est ou encore la D3 qui permet de longer les communes de la COBAN du côté du Bassin d'Arcachon. Cette dernière, très empruntée, est sujette aux engorgements lors de la période estivale. La D218, au sud, et la D106, au nord, permettent également de longer la côte littorale. Les D218 et 259 à La Teste de Buch connectent la Gironde et les Landes, desservent le Grand Site de la Dune du Pilat, les 5 campings situés derrière la dune et les plages océanes. Cette liaison routière est cependant mise à mal par l'avancée dunaire et au recul du trait de côte, ce qui interroge sur le maintien de cet axe de desserte majeur.

b) Des aménagements nécessaires pour fluidifier et sécuriser les flux

Si cette accessibilité routière apparaît comme satisfaisante grâce également aux axes secondaires qui composent le territoire du SCOT, les déplacements restent polarisés sur certains axes qui desservent majoritairement l'agglomération bordelaise.

L'autoroute A63 qui permet de relier le territoire à Bordeaux ainsi que la circulation le long du littoral en direction de Royan au Nord ou de Biscarosse au Sud de la côte, apparaissent complexes (passage par Bordeaux, peu d'accès directs), notamment en raison du manque de réseau large et rapide pour parcourir les quelques kilomètres en voitures. A cela s'ajoute également un bilan de l'accidentologie réalisé en 2017 par le département montrant une concentration importante de blessés hospitalisés et blessés légers le long de la RN250.

L'autoroute A63 du pays basque à l'agglomération bordelaise est à 2X3 voies jusqu'à la commune de Salles. Le rapport du Conseil d'orientation des infrastructures remis le 1er février 2018 à la ministre des Transports a proposé **la finalisation de la mise à 2X3 voies de l'A63 entre Salles et la rocade bordelaise.**

D'autre part, l'axe Lège Biganos assuré par la RD3 qui se caractérise par une succession de plusieurs bourgs tels que Audenge, Lanton, Andernos-les-Bains, Arès, ou encore Lège, constitue l'unique voie d'accès pour ces communes. Le fort trafic généré par les nombreux déplacements locaux, congestionne cette voie dont le trafic dense tend à s'accroître en raison de son étroitesse (2x1 voies), et du passage systématique en centre-ville, ralentissant également la circulation. Dans la continuité de ces éléments, le département de la Gironde a par ailleurs déjà pointé les problématiques suivantes :

- Les difficultés de circulation,
- L'insécurité des déplacements associés à cette situation,
- L'attractivité limitée des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- La nécessaire préservation de l'environnement du Bassin d'Arcachon.

Pour pallier cette forte contrainte, le Département de la Gironde, et la COBAN, ainsi que la Région Nouvelle Aquitaine et la Direction Interdépartementale des Routes Atlantiques ont engagé une réflexion autour des différentes mobilités sur le secteur Est du Bassin. Le projet porte ainsi 3 ambitions majeures :

- Sécuriser les déplacements sur la voie littorale Nord du Bassin,
- Développer l'attractivité des modes de déplacements alternatifs,
- Préserver l'environnement du bassin.

La phase de concertation a commencé en 2017 et se poursuit actuellement.

Enfin, conscients des différentes entraves à leur accessibilité, la COBAS a également lancé en janvier 2019 des travaux sur la RN250 entre Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch afin de

désengorger le trafic automobile. Le projet consiste à aménager deux échangeurs en lieu et place des giratoires de Césarée et de La Hume (Gujan-Mestras) et à doubler la RN 250 jusqu'au rond-point de Bissérié. La réalisation devrait s'achever au courant de décembre 2019. **Dans la suite de ces travaux, il est prévu de poursuivre le doublement de la RN250 jusqu'à Arcachon.**

Tous ces projets feront l'objet de procédures particulières qui devront s'articuler avec le projet de SCOT.

Document de travail

Réseau et trafic routier

-  Limites SYBARVAL
-  Limites d'EPCI
-  Limites communales

Réseau routier

-  Autoroute
-  Nationale
-  Départementale

Nombre de véhicules par jour



Dont part de poids lourds par jour

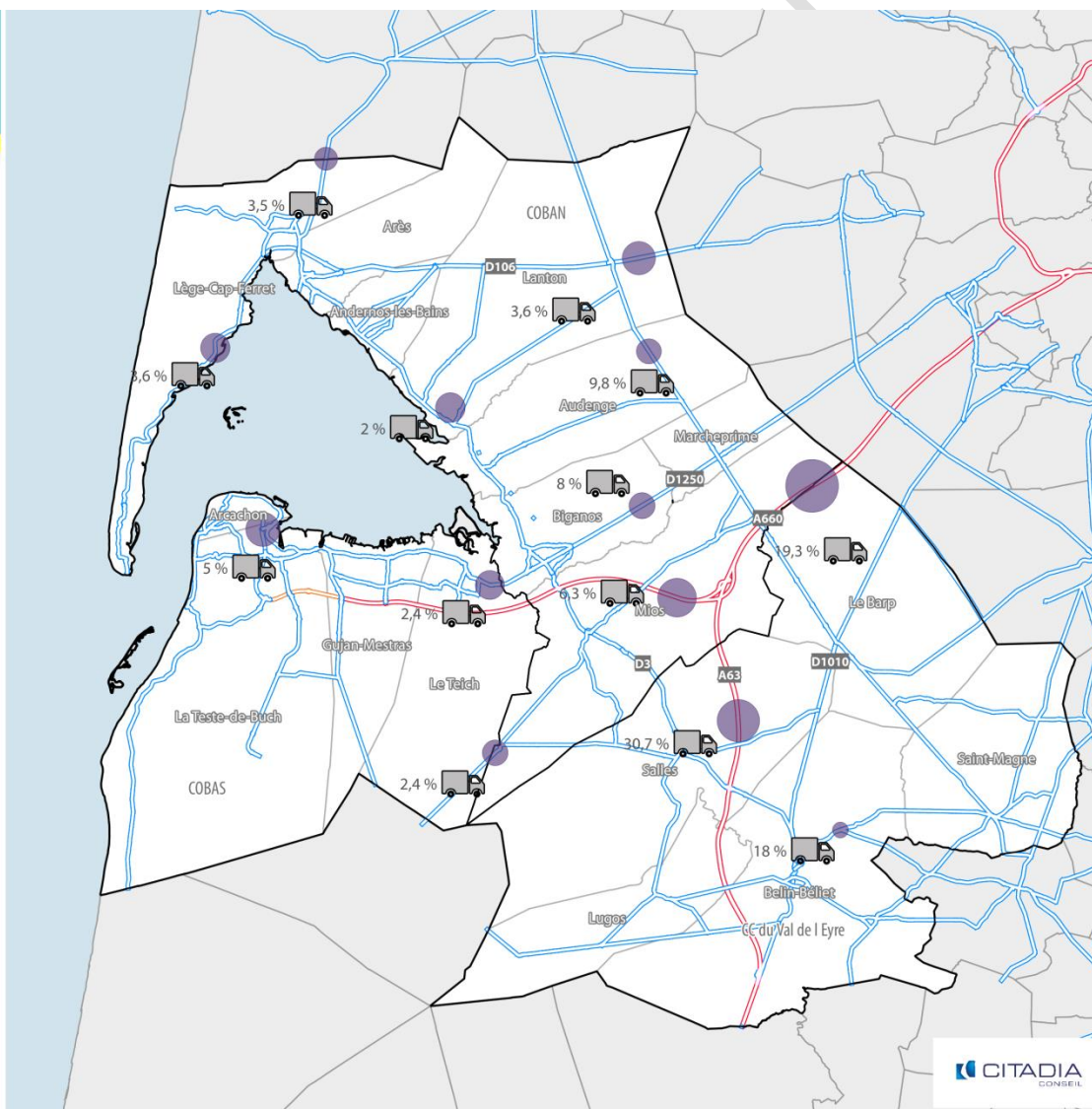


Les dernières données disponibles datent de 2018 pour les routes départementales et de 2017 pour les routes nationales.

Sources : IGN - BD TOPO, Ministère de la transition écologique et solidaire, DREAL Nouvelle Aquitaine
Réalisation : Citadia Conseil - Septembre 2019



0 1 2 3 4 km



CITADIA
CONSEIL

IV. Des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle

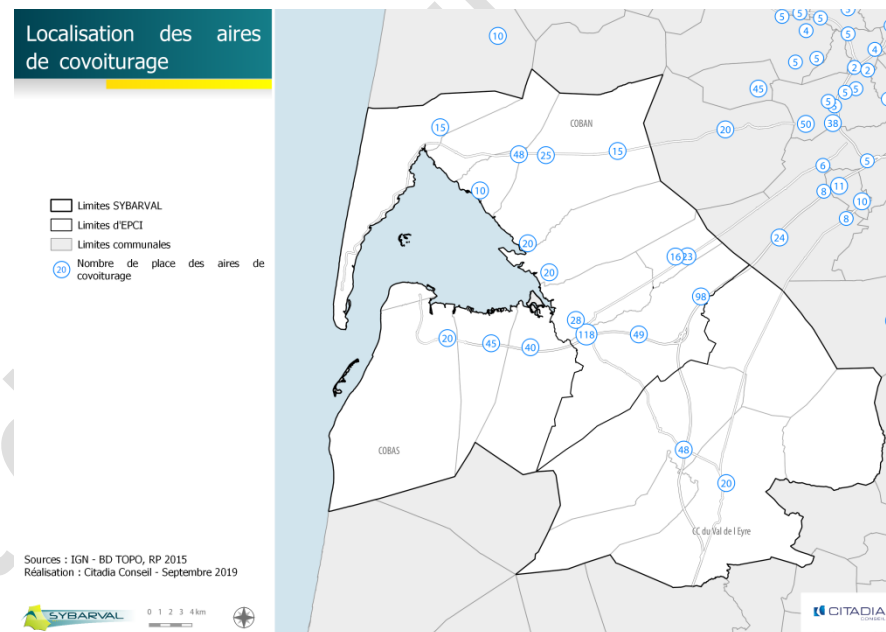
a) Le covoiturage

Le département de la Gironde dispose de nombreuses aires de covoiturage, 18 d'entre-elles sont localisées dans le SYBARVAL. Financées et construites selon les cas par le Département en association avec les EPCI et les communes, ces aires de covoiturage sont localisées sur les axes structurants du territoire, notamment sur la D3 à Lège-Cap-Ferret, Andernos-Les-Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Mios, Salles (proposant 48 places) et Belin-Beliet, à l'intersection de la D5 et de la D106 à Lanton (Blagon), sur la D5 et la D1250 à Marcheprime ainsi que la D216, sur l'A6660 à la Teste-De-Buch et Gujan Mestras.

Dans la pratique, les aires positionnées à proximité des échangeurs autoroutiers et des gares ferroviaires sont les plus fréquentées. Preuve de cela, certaines ont été récemment agrandies pour répondre à la pratique croissante. Les aires situées dans les zones urbaines peinent quant à elles à être utilisées ou sont utilisées en tant que parkings (stationnement ventouse).

Intercommunalité	Communes	Nombre de places de covoiturage
COBAS	Arcachon	-
	La Teste de Buch	20
	Gujan-Mestras	45
	Le Teich	40
COBAN	Lège Cap Ferret	15
	Arès	-
	Andernos	58
	Lanton	60
	Audenge	20
	Biganos	28
	Marcheprime	39
	Mios	265
Val de l'Eyre	Salles	48
	Le Barp	-
	Lugos	-
	Belin-Beliet	20
	Saint Magne	-
SYBARVAL		658

Un site internet dédié à l'annonce des covoiturages est accessible afin d'améliorer la lisibilité de l'offre : <http://covoiturage.transgironde.fr/vel/paysbarval>



Aires de covoiturage – Source : Département de la Gironde

b) Les voitures électriques

Le véhicule électrique s'est largement développé ces dernières années en France. N'émettant ni CO₂ ni gaz polluants lors de son utilisation, il permet une diminution nette de la pollution atmosphérique locale. Les véhicules électriques sont également très silencieux et garantissent une amélioration des conditions de vie en zone urbaine.

Le développement du véhicule électrique est conditionné par le déploiement d'une infrastructure de recharge adéquate. Les communes et EPCI du territoire, en partenariat avec le SDEEG33, se sont engagés dans le déploiement de bornes électriques après une étude d'opportunité publiée en 2014.

A l'échelle départementale, le SDEEG a choisi le scénario de déploiement de 302 points de charge. Au 1er janvier 2018, sur le SYBARVAL, 41 bornes publiques sont installées (voir détail dans le tableau ci-dessous), maillant le territoire sur les 3 EPCI.

EPCI	Communes	Lieux	Types de borne	Nb
COBAN	Andernos	Esplanade du Broustic	Borne accélérée (2h)	1
		Port ostréicole	Borne accélérée (2h)	1
		Giratoire de Querquillas	Borne rapide (30 min)	1
	Arès	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Avenue de la plage	Borne accélérée (2h)	1
	Audenge	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Parking Hortensias	Borne accélérée (2h)	1
	Biganos	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Parking PEI	Borne accélérée (2h)	1
		Parking Résistance	Borne accélérée (2h)	1
	Lanton	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Cassy	Borne accélérée (2h)	1
	Lège Cap Ferret	Mairie	Borne accélérée (2h)	2
		Claouey	Borne accélérée (2h)	1
		Cap Ferret	Borne accélérée (2h)	1

	Marcheprime	Avenue Cote d'Argent	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	1
	Mios	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Echangeur Pelouneyres les	Borne rapide (30 min)	1
		Echangeur le Masquet	Borne rapide (30 min)	1
COBAS	Arcachon	Place Carnot	Borne accélérée (2h)	1
		Place Peyneau	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	2
	Gujan-Mestras	Maire	Borne accélérée (2h)	1
		Rue du Dr Bezian	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	2
	La Teste de Buch	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Salle Gravey	Borne accélérée (2h)	1
		Port	Borne accélérée (2h)	1
		Place Carnot	Borne accélérée (2h)	1
		Pyla	Borne accélérée (2h)	1
		Avenue du Banc d'Arguin	Borne accélérée (2h)	1
		Cazaux	Borne accélérée (2h)	1
		Plaine des Sports	Borne rapide (30 min)	1
VAL DE L'EYRE	Le Teich	Mairie	Borne accélérée (2h)	1
		Gare	Borne accélérée (2h)	1
	Le Barp	Centre bourg	Borne accélérée	1
	Salles	Champ de foire	Borne accélérée (2h)	1

Pour permettre une meilleure mutualisation des bornes de recharge dans les premières phases du déploiement et assurer un meilleur service à l'usager et pour un intérêt économique, deux types de bornes ont été installés : des bornes de recharge accélérée (puissance jusqu'à 22 kVA) et bornes de recharge rapides (puissance de 43-50 kVA).

Il est précisé que le territoire bénéficie aussi de bornes privées, mises à disposition des usagers (par exemple, sur les parkings de certaines grandes surfaces ou équipements de loisirs). Sur la COBAN, un partenariat a par exemple été engagé entre l'EPCI et RENAULT Côte d'Argent qui devrait permettre la mise à disposition de deux véhicules RENAULT, au niveau du Pôle d'Echange Intermodal de Biganos, à proximité du parvis de la gare.

A Arcachon, le service privé Blue Car permet à 8 voitures électriques d'être en libre-service. L'engagement de la Ville en faveur des déplacements alternatifs ont également permis de créer une jonction entre Arcachon et Bordeaux, en voiture électrique. Quatre stations sont par ailleurs implantées sur la station balnéaire, sur la gare (37/43 avenue Gal de Gaulle), à l'Aiguillon (9 rue de la Pêcherie), Plage Péreire (2 avenue du Parc Péreire) et au Moulleau (235 boulevard de la Côte d'Argent). Chacune comprend cinq bornes de charge et une borne de réservation.

Le Syndicat Départemental d'Energie Electrique de Gironde a souhaité encourager le développement de la mobilité électrique sur son territoire. Pour y parvenir, ce dernier a mis en place deux bornes sur les communes du Barp (Place du Val de l'Eyre), ainsi qu'à Salles (Rue Va aux Champ - sur le parking du rampeau).

• Location vélo électrique

À titre expérimental, la COBAN propose depuis début juin 2019, pour une durée de 6 mois, des vélos à assistance électrique en libre-service. Ils sont disponibles au P.E.I. de Biganos (Gare), à l'aire de covoiturage d'Audenge, ainsi qu'à Mios à proximité de l'arrêt « Salle des Fêtes » de la ligne de bus 610. Le bilan de l'expérimentation permettra d'évaluer le dispositif.

V. Les voies maritimes et aériennes

a) Les navettes maritimes sur le bassin, un atout touristique certain et un moyen de palier la géographie du site

Si la configuration du territoire rend les échanges routiers difficiles entre les communes au Nord Bassin et celles du Sud, les navettes maritimes constituent une réelle alternative pour les déplacements quotidiens. De nombreuses navettes permettent aujourd'hui de traverser en moins d'une heure le Bassin (15 à 60 minutes) et sont également accessibles aux vélos toute l'année pour une partie d'entre elles :

- Arcachon-Cap Ferret
- Le Moulleau – Cap Ferret
- La Canon – Arcachon
- Andernos-Arcachon
- Dune du Pilat-Cap Ferret
- Dune du Pilat-Banc d'Arguin

Surtout utilisées par les touristes en haute saison, le territoire ne permet pas (ou peu) d'utiliser ce réseau à destination des déplacements quotidiens des habitants. A noter toutefois que l'ostréiculture pratiquée dans le Bassin constitue une contrainte forte à prendre en compte dans les déplacements maritimes. Sensibles à la pollution, l'activité nautique doit être réfléchi en lien avec le développement économique de cette ressource certaine pour le territoire du SCoT.

Par ailleurs, en matière de fret maritime, le territoire ne dispose pas de port à destination d'une activité portuaire notamment en raison de la configuration du Bassin qui ne permet pas l'accueil d'une plateforme logistique et industrielle pour les navires.

b) Des liens avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac à maintenir

Le territoire profite largement de la proximité avec l'aéroport de Bordeaux Mérignac, à seulement 1h30 en voiture, ou environ 1h15 en TER à partir de la gare de Pessac Alouette sur Bordeaux. Cet accès permet aux habitants du territoire de disposer de nombreux vols en interne à la France mais également à de nombreuses destinations en Europe et au Nord de l'Afrique

Enfin, le SYBARVAL bénéficie de deux aérodromes localisés à La Teste de Buch et à Andernos les Bains. Ils ont pour principale fonction les activités de loisirs.

VI. De nombreuses infrastructures dédiées aux liaisons douces, pour les déplacements de loisirs et les usages du quotidien

a) *Un maillage local dense*

Le territoire du SYBARVAL dispose d'un réseau cyclable important, structuré essentiellement sur le pourtour du Bassin. Ce réseau permet aux habitants mais surtout aux touristes de bénéficier de nombreux itinéraires pour découvrir le site, permettant au territoire de se doter d'un véritable atout.



Le réseau se déploie autour du Bassin pour des itinéraires locaux et de proximité, mais il permet également aux cyclistes de s'aventurer le long du littoral pour rejoindre les grands sites touristiques du département (les grands lacs médocains au Nord...).

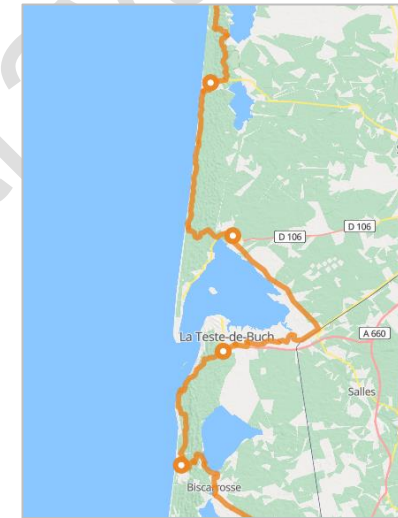


Carte des pistes à vélo – Source : site du Val de l'Eyre

b) La Vélodyssée : une véloroute de plus de 1200 km

Traversant la Bretagne et longeant l'Atlantique jusqu'à la côte Basque, la Vélodyssée relie la commune de Roscoff (département du Finistère) à la commune d'Hendaye (département des Pyrénées-Atlantiques). Il s'agit d'un tronçon d'un itinéraire cyclable européen (Atlantic On Bike, ex-EV1).

Au sein du territoire, la véloroute permet de relier La Teste-De-Buch à Lège-Cap-Ferret, en passant par les communes localisées sur le bassin. En effet, on compte environ 350 km sur l'ensemble du SYBARVAL (170 km sur la COBAN, 120 km sur COBAS et plus de 50 km sur le Val de l'Eyre). Cet itinéraire, très emprunté par les visiteurs, représente également une opportunité pour les habitants du SCoT tant en termes de loisirs que de déplacements quotidiens, domicile-travail, etc.



Parcours de Vélodyssée – Source : lavelodysee.com

c) Des territoires engagés et porteurs d'initiatives en faveur des déplacements à vélo

- **Le Val de l'Eyre : des itinéraires qui connectent le territoire aux grands sites touristiques de la Gironde**

Le Val de l'Eyre dispose d'une départementale (D802) de 22 km de long qui se connecte à la Vélodyssée à Biganos et se prolonge vers Hostens et Bazas, voie constituant un itinéraire structurant en Gironde. A cela s'ajoute plusieurs parcours cyclables à l'écart de la circulation automobile, reliant le Bassin d'Arcachon au Bazadais. Aménagée sur une ancienne voie ferrée,

la piste traverse une partie du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, et relie différentes communes entre elles :

- Salles-Mios : 8 km
- Salles-Belin-Beliet (Centre du Graoux) : 9,5 km
- Salles-Hostens (hors SCoT) : 22,5 km

Plus largement, le Val de l'Eyre est traversé par Le Tour de Gironde à vélo, soit environ 30km de voies vertes sécurisées sur les 480km du département, qui permettent aux habitants comme aux visiteurs de traverser les landes de Gascogne, les vignobles, le Bassin et le littoral.

Carte des voies cyclables sur le Val de l'Eyre en cours

• La COBAS : une facilitatrice à l'usage du vélo

Dans la perspective d'améliorer et de faciliter la vie des usagers, la COBAS s'est engagée pour la mise en œuvre d'un schéma de jalonnement de voies cyclables afin d'optimiser leur accessibilité, leur continuité, et la complémentarité des circuits (source : COBAS). Un programme a par ailleurs été engagé en 2018 afin de conforter l'engagement de ce schéma à travers 100km de pistes sur le Sud Bassin, et plus de 9 stations de gonflage gratuites mises en place. Un schéma de jalonnement a également été mis en place afin de garantir le maillage des pistes.



Jalonnement de l'itinéraire côtier – Source : site de la COBAS

• La COBAN : un schéma cyclable comme outil au service des usagers du quotidien

En 2018, la COBAN se dote d'un schéma des modes doux à destination des déplacements quotidiens et touristiques. Celui-ci fait état de plusieurs atouts sur le territoire du SCoT et plus spécifiquement sur celui de la COBAN :

- De nombreux aménagements cyclables directs et sécurisés, utilisés quotidiennement pour des déplacements en direction du travail, études, achats... mais aussi ponctuellement ;
- Une part modale importante destinée à l'utilisation du vélo identifiée chez les jeunes et les personnes âgées.

En se dotant d'un schéma cyclable sur la COBAN et plus largement à l'échelle intercommunale, le territoire permet de créer des conditions optimales à l'utilisation du vélo en :

- Diminuant la dépendance vis-à-vis de la voiture ;
- Inciter et accompagner les changements de comportements vers des solutions de mobilité durable ;
- Créer les conditions de report modal ;
- Conforter la présence d'offres de transport structurantes pour le territoire ;
- Conforter et développer les écosystèmes modes doux en créant des conditions favorables à leur pratique ;
- Repenser les centre-bourgs pour favoriser la multimodalité ;
- Maintenir l'attractivité du territoire, tant touristique qu'économique, et conforter l'accessibilité pour faciliter la mobilité de tous ;
- Construire les conditions de l'organisation de la mobilité sur le territoire.



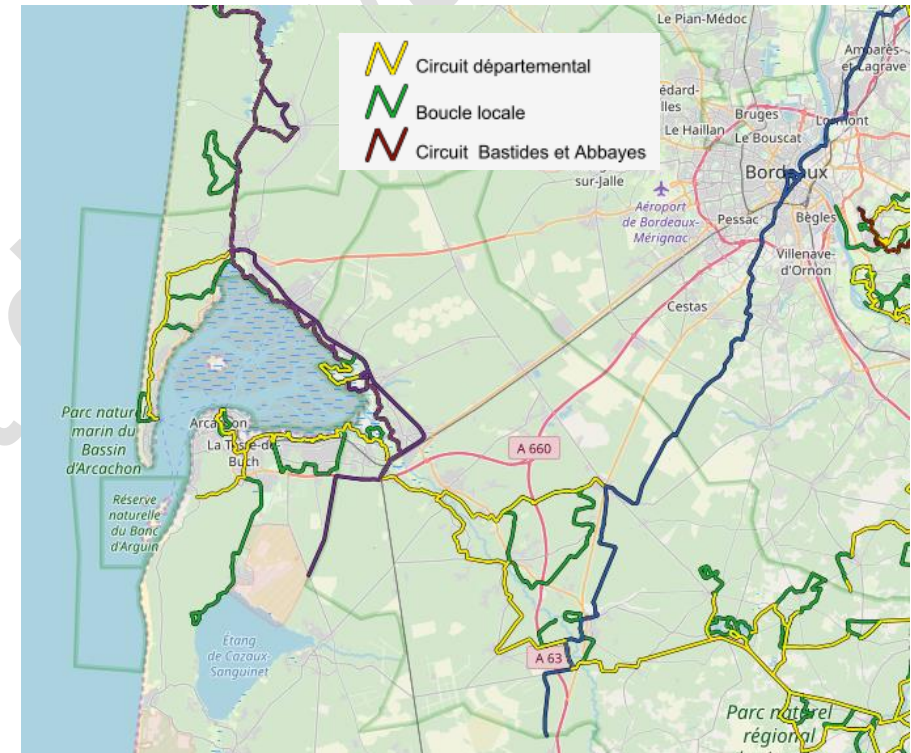
Afin de favoriser les pratiques, les collectivités devront veiller à la sécurisation des usagers (conflits d'usages observables sur la RD3), à la continuité des itinéraires et à une offre en stationnement vélo suffisante et sécurisée. En effet, les stationnements sécurisés sont aujourd'hui peu nombreux, même si les gares sont progressivement équipées en la matière.

A différentes échelles, le territoire s'investit afin d'améliorer le réseau cyclable, comme en témoignent les réponses à l'appel à projet de l'ADEME « Vélo et territoires »... A titre d'illustration, le plan pluriannuel d'investissement de la COBAN liste sur dix ans les pistes cyclables supplémentaires à créer dont la première Marcheprime-Biard a été mise en service le 17 septembre 2019.

d) Les chemins de randonnée

Le BARVAL est traversé par plusieurs parcours pédestre : des circuits départementaux, mais aussi des boucles locales, à destination des voyageurs comme des résidents.

Les chemins apparaissant au PDIPR – Source : CG33



Focus sur le schéma des mobilités du territoire du bassin d'Arcachon Nord :

En 2018, la COBAN a réalisé un diagnostic de la mobilité sur son territoire, et a élaboré sur ces bases un plan d'actions en 5 axes déclinés en 10 actions clés :

La COBAN, un territoire accueillant et fait pour la pratique cyclable

1. Tendre vers l'harmonisation du jalonnement et de la signalétique
2. Les petits aménagements cyclables permis par le Plan d'Actions pour les Mobilités Actives pour rompre les discontinuités cyclables ponctuelles
3. Offrir des conditions d'accueil vélo attractives

La promotion et l'accompagnement des plans de mobilité

4. Animer – Impulser des plans de mobilité scolaire

La mobilité et la vie urbaine

5. Apaiser les traversées de bourg en créant des zones de circulation apaisée

L'intermodalité, multimodalité et lieux de mobilités

6. Améliorer des points d'arrêts sur le territoire
7. Identifier et développer des pôles d'échanges de proximité / secondaire
8. Améliorer le fonctionnement du PEI de Biganos

Les offres de transports collectifs

9. Faire du report modal par du TC en boucle grâce à des lignes fixes
10. Harmoniser les fonctionnalités du TAD sur le Pays ou le redimensionner

Chapitre 2. Les pratiques de mobilité

I. Le SYBARVAL, un territoire marqué par une forte mobilité

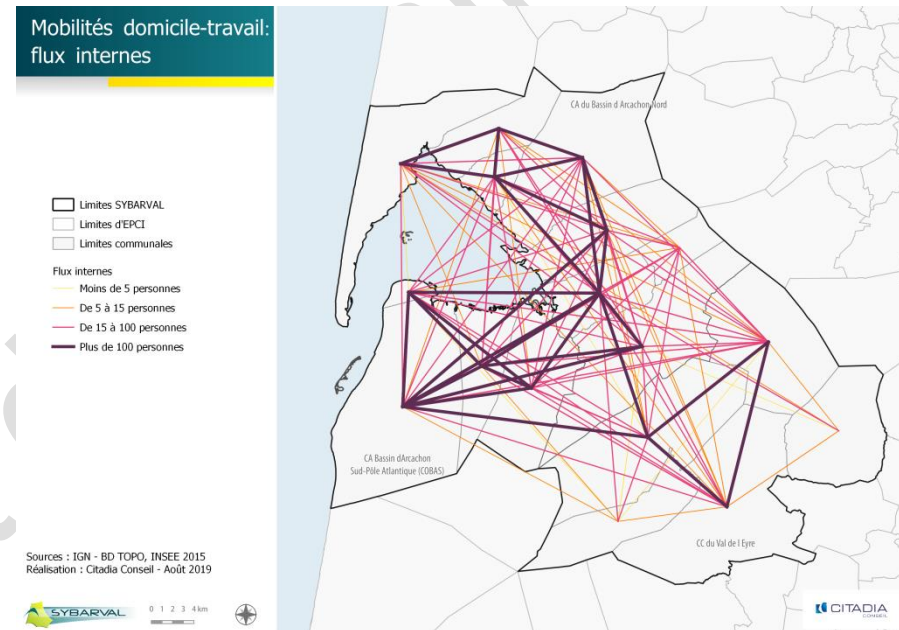
a) Des liens domicile-travail forts avec la métropole bordelaise et les territoires limitrophes

Au total, ce sont :

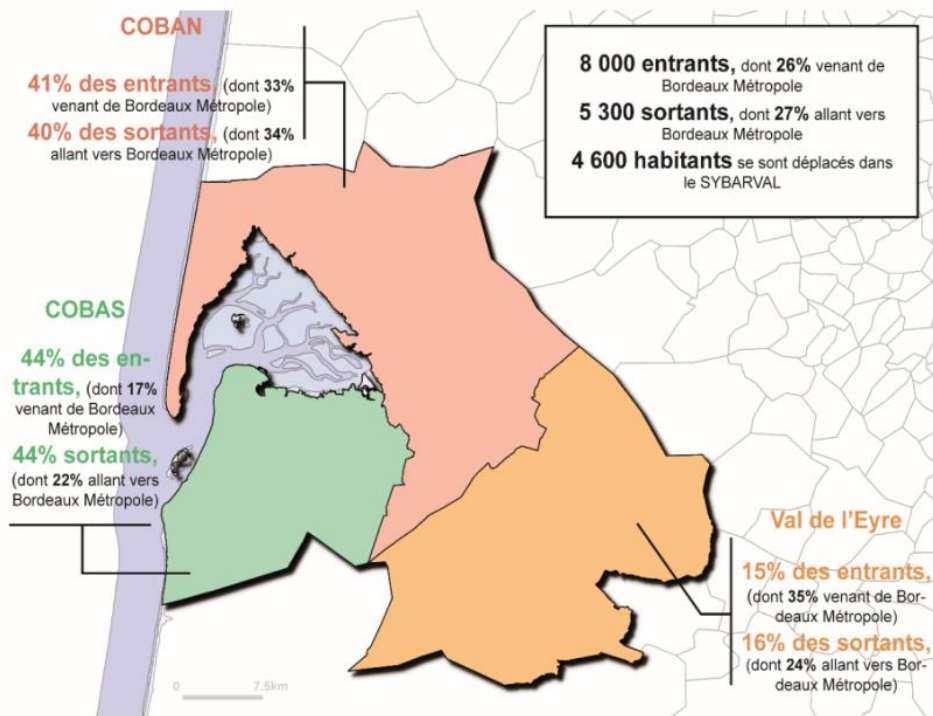
- **5 300 habitants du SYBARVAL qui partent travailler à l'extérieur du territoire** dont 27% en direction de Bordeaux : 44% proviennent d'abord de la COBAS, 40% de la COBAN et enfin 16% du Val de l'Eyre.

La carte ci-après permet de mettre en lumière les communes limitrophes qui captent le plus d'actifs. Parmi ces dernières, le quadrant Nord-Est est le plus sollicité puisque plus de 50 actifs se déplacent quotidiennement pour aller travailler à Cestas, Saint-Jean-d'Ilac, ou encore le Porge. Près de la COBAS, ce sont Sanguinet, Biscarosse et Parentis-en-Born qui détiennent les pôles d'emplois attractifs pour les actifs du SYBARVAL.

- **8 000 personnes viennent travailler sur le territoire du SCoT** dont 26% en provenance de Bordeaux : 44% d'entre eux viennent travailler sur la COBAS, 41% sur la COBAN et seulement 15% sur le Val de l'Eyre. C'est pourtant sur cet EPCI que la provenance des Bordelais est la plus importante (35%). En écho aux actifs sortant du territoire, ce sont majoritairement les mêmes communes qui drainent des actifs en faveur du SYBARVAL. Ces échanges permettent de montrer l'interdépendance importante du territoire avec les communes limitrophes et les nombreux déplacements générés.
- **Au sein du territoire, ce sont 4 600 habitants qui profitent des pôles d'emplois du territoire.**



La carte ci-dessus montre le niveau de liaisons entre les communes, démontrant la dynamique des mobilités au sein du territoire.



Bordeaux et son agglomération connaissent une pression foncière importante : une offre inférieure à la demande, une hausse du prix de l'immobilier qui pousse les populations à s'installer dans des communes périphériques et financièrement plus accessibles... Le BARVAL proposant un cadre de vie de qualité, il bénéficie ainsi également du desserrement de l'agglomération bordelaise, et se trouve ainsi soumis à une forte croissance démographique qui engendre sur le long terme une extension de l'urbanisation et un déploiement des zones d'habitation.

Des conséquences directes peuvent être observées sur les déplacements, dont une augmentation du trafic routier créant des phénomènes de congestion en raison des migrations pendulaires. En particulier, dans le Val de l'Eyre, les déplacements quotidiens sont très

nombreux, majoritairement dominés par les déplacements domicile-travail. Les échanges y sont denses avec l'agglomération bordelaise (66% des actifs y ont un emploi en 2015) mais aussi avec les autres EPCI du BARVAL puisque seulement un tiers des actifs résidents du Val de l'Eyre restent y travailler.

Par ailleurs, près de 70% des actifs résidant dans la COBAN mais travaillant ailleurs que dans le SYBARVAL se rendent dans la métropole bordelaise. En ce qui concerne ceux qui travaillent au sein du SYBARVAL, 62% restent travailler dans la COBAN, 31% vont dans la COBAS, et 7% dans le Val de l'Eyre.

La COBAS fonctionne de manière plus autonome puisque 80% des actifs habitant la COBAS y travaillent également. 16% d'entre eux se déplacent vers la COBAN et seulement 4% dans le Val de l'Eyre. Ceux travaillant hors du BARVAL rejoignent majoritairement l'agglomération bordelaise (64%).

Il est important de souligner le nombre de plus en plus important de salariés provenant du Nord des Landes (Biscarosse, Sanguinet...) qui viennent travailler notamment sur le sud du bassin d'Arcachon, ou traversent le territoire pour aller travailler dans la métropole bordelaise.

En termes de déplacement domicile-travail, on compte donc deux aires d'influence majeures :

- l'agglomération bordelaise attirant notamment les populations venant de la COBAN et du Val de l'Eyre ;
- la COBAS, attirant des flux de populations venant à la fois de l'agglomération de Bordeaux, mais également des communes de la COBAN et du Val de l'Eyre.

Parmi les nombreux déplacements réalisés, ce sont ceux générés pour les loisirs qui sont les plus fréquents, et en particulier les sites touristiques localisés autour du Bassin d'Arcachon qui attirent les populations de l'agglomération bordelaise, plus spécifiquement durant la période estivale. Si les sites les plus touristiques sont accessibles en transports en commun ou modes doux, les autres sites sont surtout accessibles par voies routières.

Lieu de travail des actifs allant travailler hors du territoire

Limites SYBARVAL

Limites d'EPCI

Route primaire

Nombre d'actifs

Moins de 5 personnes

De 5 à 15 personnes

De 15 à 30 personnes

De 30 à 50 personnes

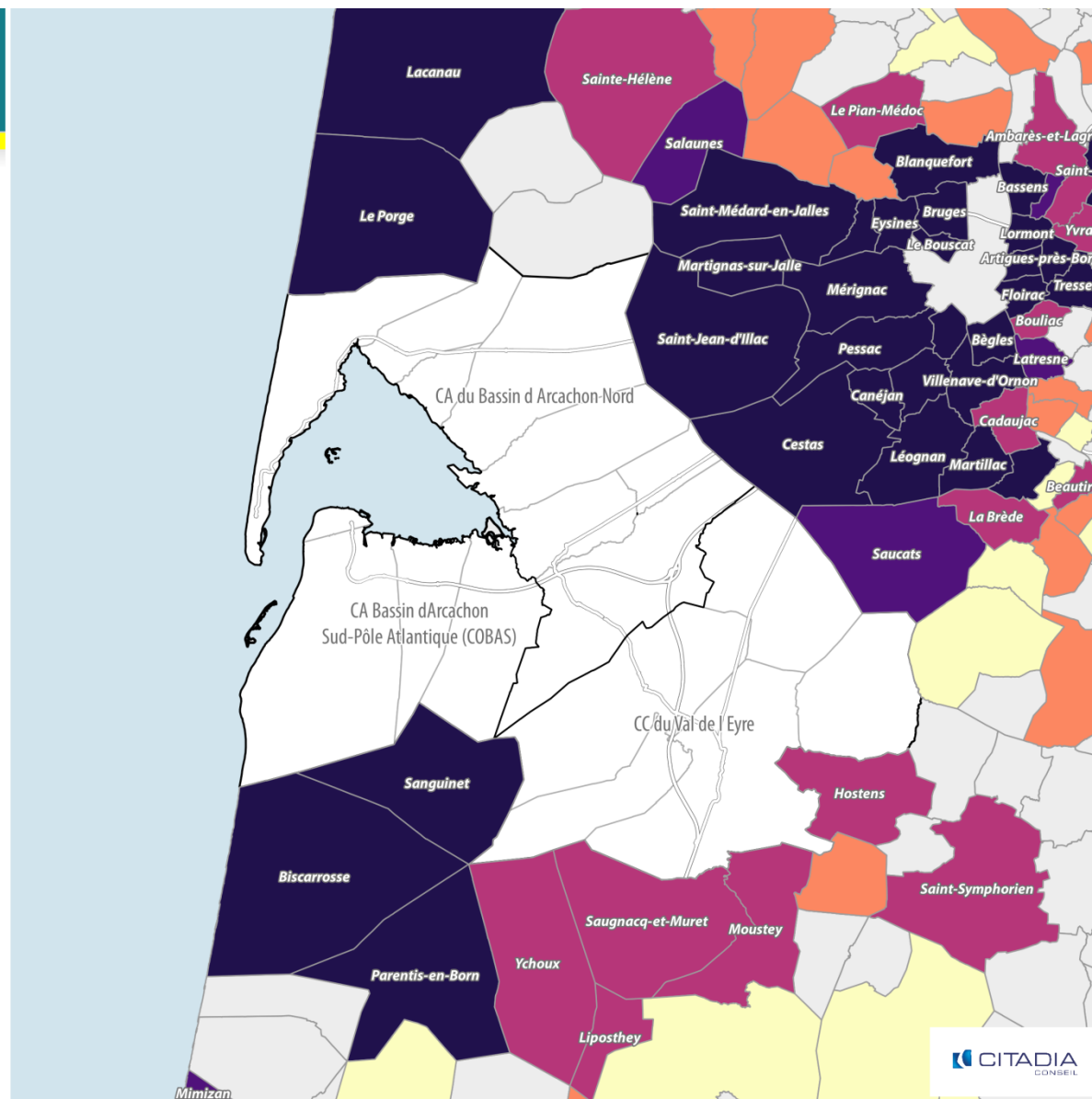
Plus de 50 personnes

Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



0 1 2 3 4 km

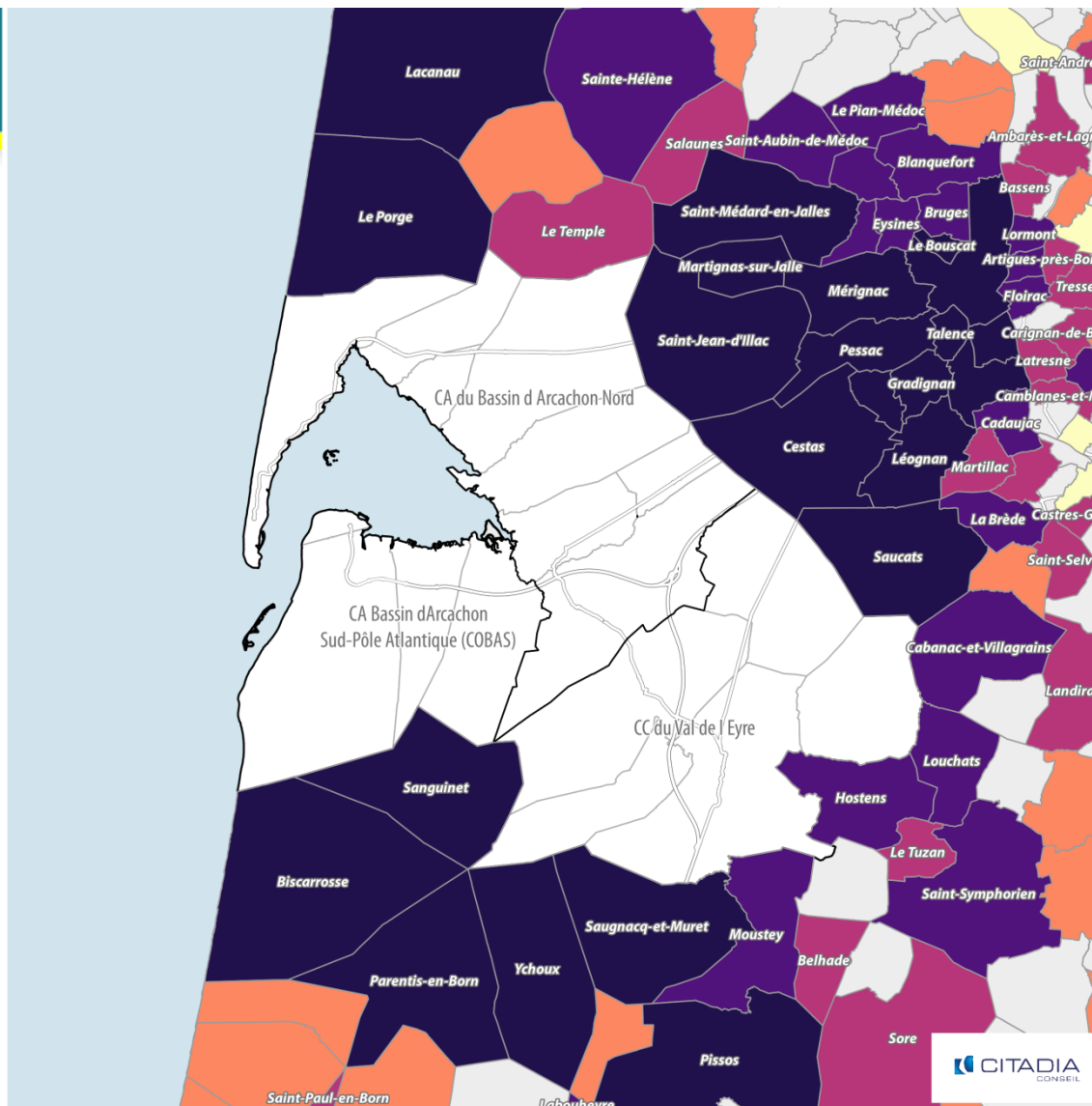


CITADIA
CONSEIL

Lieu de résidences des actifs venant travailler sur le territoire

-  Limites SYBARVAL
-  Limites d'EPCI
-  Réseau primaire
- Nombre d'actifs
-  Moins de 5 personnes
-  De 5 à 10 personnes
-  De 10 à 20 personnes
-  De 20 à 50 personnes
-  Plus de 50 personnes
-  Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



b) Des déplacements journaliers nombreux, et sur de longues distances

Le nombre important de déplacements à l'extérieur ou au sein du SYBARVAL montre que ces derniers profitent en effet des aires d'influence de proximité et effectuent de nombreux trajets : 4,03 déplacements par jour et par personne sont enregistrés au sein du territoire, lorsque les habitants hors agglomération effectuent 3,84 déplacements en moyenne sur l'ensemble des périmètres hors agglomération. Ces derniers se font majoritairement en voiture individuelle, la part modale de la voiture atteignant 72%, un chiffre supérieur à celui de l'ensemble du territoire national qui est de 70% en 2015.

En plus d'une mobilité journalière importante, les actifs effectuent des distances quotidiennes particulièrement élevées, soit environ 43 km. Ces phénomènes s'expliquent notamment par des pratiques ancrées de l'utilisation de la voiture dans les déplacements au quotidien, mais sans doute aussi en raison d'une accessibilité restreinte aux moyens de transports en commun (manque de stationnements par exemple). Les cartes ci-dessus montrent également la part de plus en plus importante des salariés habitant dans le Nord des Landes venant travailler sur le territoire du bassin d'Arcachon val de l'Eyre ou le traversant pour aller dans la métropole bordelaise.

c) Les déplacements scolaires et commerciaux

Concernant les déplacements scolaires domicile-écoles-collèges-lycées, ils se font majoritairement au sein de l'intercommunalité. Lorsque le choix est fait de sortir du territoire, ce sont les communes du territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui génèrent le plus de déplacements scolaires, notamment en direction de Cestas, Pessac, ou encore Mérignac, avec plus de 50 élèves venant étudier. En matière de déplacements des étudiants, ils se font essentiellement sur Bordeaux où l'offre plus importante permet de drainer d'avantage d'étudiants (*voir cartes pages suivantes*).

Les transports scolaires sont assurés par les intercommunalités (COBAS et COBAN) ou la Région Nouvelle-Aquitaine. Certaines communes disposent également d'une délégation pour le transport des primaires.

Enfin, en ce qui concerne les déplacements domicile-commerces, le Bassin d'Arcachon (COBAN et COBAS) est très autonome, les communes du Val de l'Eyre quant à elles, dépendent principalement de la COBAN et de l'agglomération bordelaise. L'évasion commerciale est en effet très faible sur le territoire (*voir partie commerce du diagnostic*).

Destination des scolaires du territoire pour la suite de leurs études (école primaire, collège, lycée)

Limites SYBARVAL

Limites d'EPCI

Route primaire

Autoroute

Nationale

Départementale

Nombre de personnes

Moins de 5 personnes

De 5 à 15 personnes

De 15 à 30 personnes

De 30 à 50 personnes

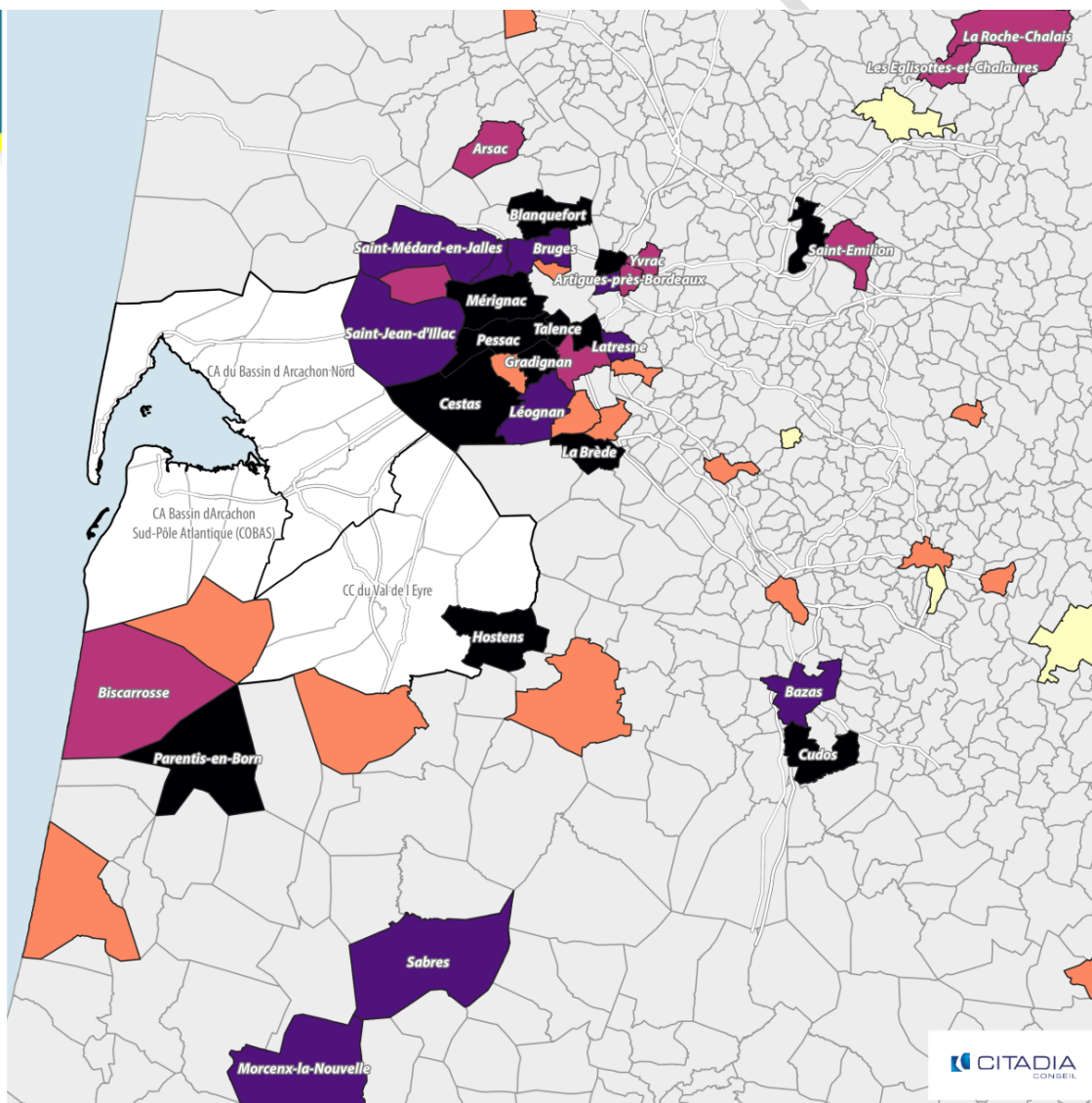
Plus de 50 personnes

Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019



0 1 2 3 4 km



CITADIA
CONSEIL

Destination des étudiants du territoire pour la suite de leurs études (études supérieures)

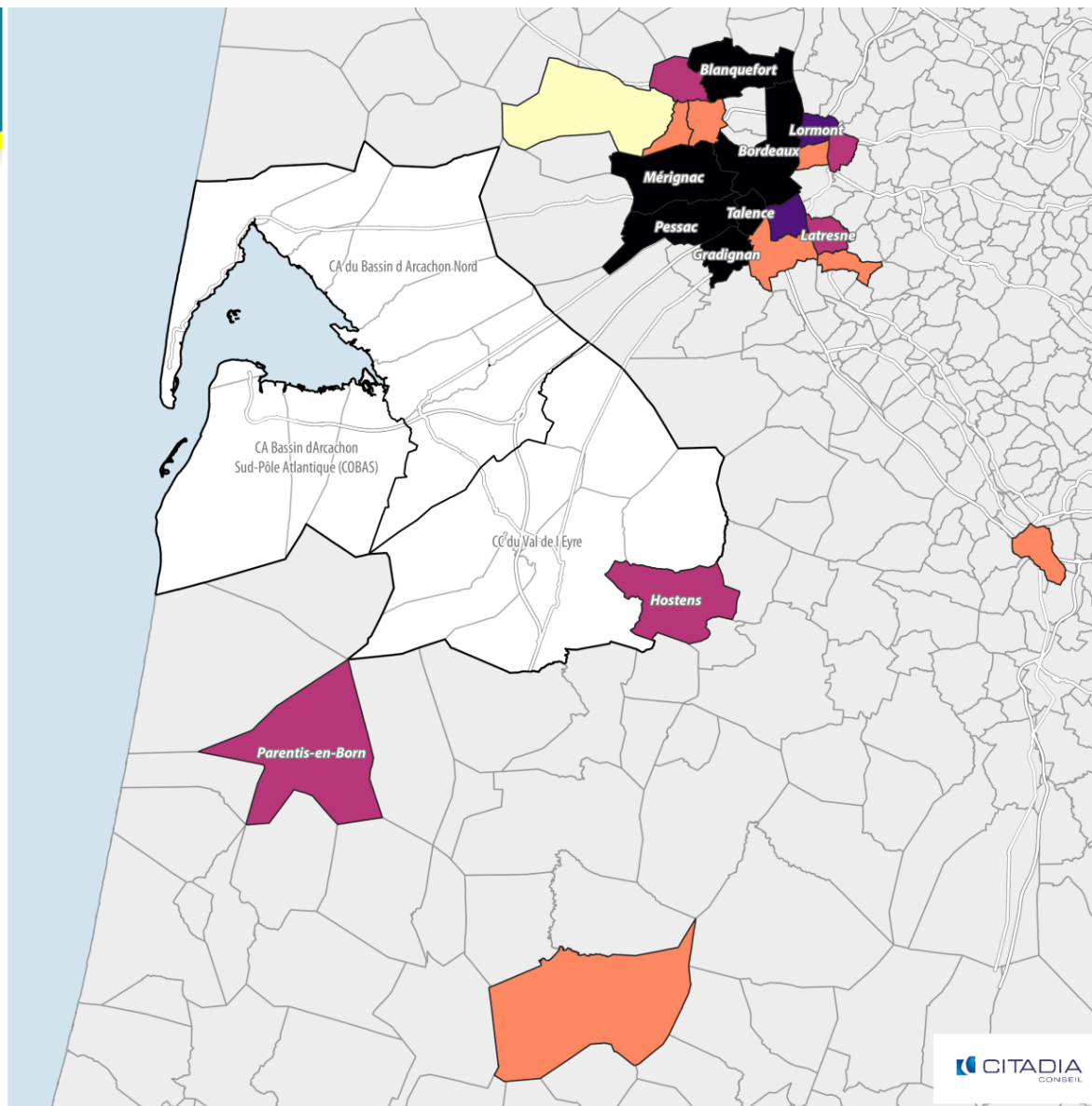
 Limites SYBARVAL
 Limites d'EPCI

Route primaire
 Autoroute
 Nationale
 Départementale

Nombre de personnes
 Moins de 5 personnes
 De 5 à 15 personnes
 De 15 à 30 personnes
 De 30 à 50 personnes
 Plus de 50 personnes
 Pas de flux

Sources : IGN - BD TOPO, INSEE 2015
 Réalisation : Citadia Conseil - Août 2019

 0 1 2 3 4 km



 CITADIA
CONSEIL

II. Une forte dépendance à la voiture individuelle, entraînant des effets de congestion routière

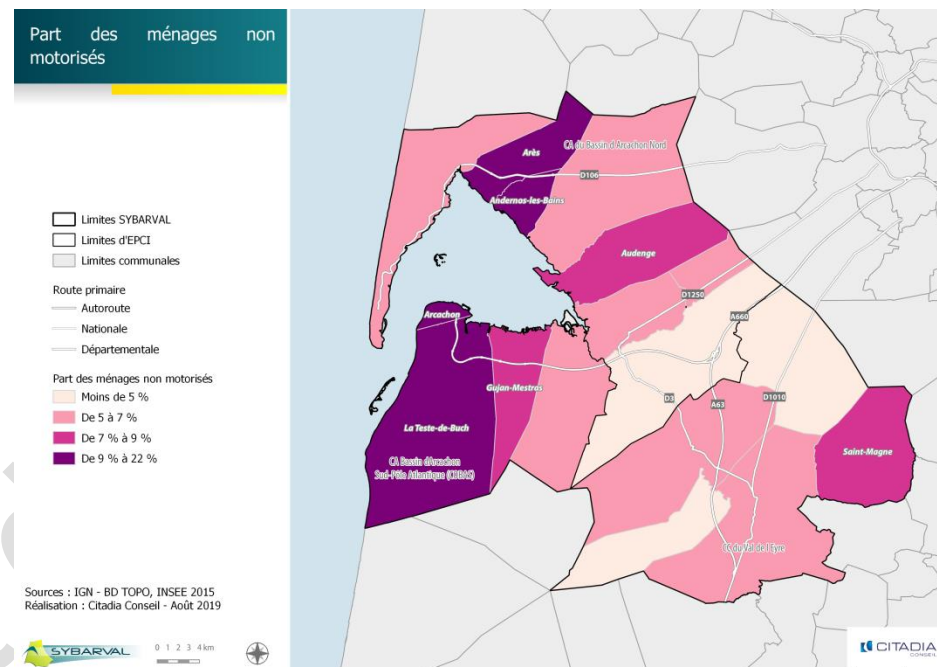
a) Une motorisation des ménages de plus en plus forte

La croissance démographique fulgurante enregistrée ces 40 dernières années provoque une augmentation des déplacements de tous types et surtout un accroissement de la mobilité individuelle, c'est-à-dire le nombre de déplacement par jour et par individu.

Au sein du territoire, les déplacements en véhicule individuel sont dominants, avec un taux de motorisation des ménages relativement élevé. Près d'un tiers des ménages disposent de deux véhicules ou plus, contre 37% en Gironde. Les communes du Sud du territoire (Val de l'Eyre, Biganos, Mios) sont les plus concernées.

Evolution du taux de motorisation des ménages entre 2006 et 2015 : Source : INSEE RGP 2006-2015 – traitement CCIBG mars 2019

	Sybarval 2015	Evolution 2006-2015	Solde 2006-2015 Gironde
0 voiture	8,6	-2,1	-0,1
1 voiture	46,9	-1	-0,7
2 voitures	31,5	-4,6	+0,5
3 voitures ou +	6,4	+1,1	+0,3



b) Un trafic variable selon les axes et les saisons

Avec plus de 19 400 véhicules comptabilisés par jour sur l'A63 à Arcachon et 18 000 sur la D106 à Blagon, ces axes routiers sont les plus fréquentés du territoire en 2018. La part des poids-lourds y est relativement importante, s'élevant à 12,6% sur la D106 à Blagon et à 5% sur A63 au niveau d'Arcachon.

Par ailleurs, le trafic durant la période estivale est particulièrement marqué au sein des accès permettant de rejoindre les communes littorales : +50% sur la RD106 à Lège-Cap-Ferret, +300% au niveau de l'avenue du Pont des Chèvres à Lanton. Le RD106 connaît globalement une hausse de fréquentation de +40%. Sur la RD3, le trafic augmente de façon plus marquée entre Andernos et Lège (+25%) qu'entre Biganos et Andernos (des variations inférieures à 15%). L'augmentation du trafic routier reste également importante sur la RD3e9 (+20%) et la RD216 (+25%).

Quelques chiffres clés

DEPLACEMENTS

- ⇒ 4,03 déplacements par jour et par personne comptabilisés en moyenne sur le territoire
- ⇒ 72% des déplacements s'effectuent en voiture individuelle
- ⇒ 43 km parcourus en moyenne par jour et par personne
- ⇒ 55% des actifs vivant dans le Val de l'Eyre ont un emploi dans la métropole bordelaise, 32% pour la COBAN
- ⇒ 76% des actifs résidants dans la COBAS y ont un emploi

MOTORISATION ET FREQUENTATION

- ⇒ +32% des ménages disposent de deux voitures ou plus
- ⇒ 19 400 véhicules comptabilisés par jour sur l'A63 à Arcachon

TRANSPORTS EN COMMUN ET MOBILITES DOUCES

- ⇒ 6 lignes de bus régionaux
- ⇒ 16 lignes Baïa (COBAS)
- ⇒ Une offre en transport à la demande (TAD) sur tout le territoire
- ⇒ 3 147 000 voyageurs en gare sur l'ensemble du territoire en 2017, soit +10,3% de la fréquentation depuis 2016
- ⇒ 18 aires de covoiturage
- ⇒ 7 pôles d'échanges multimodaux : Arcachon, La Teste de Buch, La Hume, Gujan-Mestras, Le Teich, Biganos, Marcheprime
- ⇒ +350 km de pistes cyclables sur l'ensemble du SYBARVAL

SYNTHESE DIAGNOSTIC TRANSPORTS ET MOBILITES

1. Liaisons entre le SYBARVAL et les territoires extérieurs

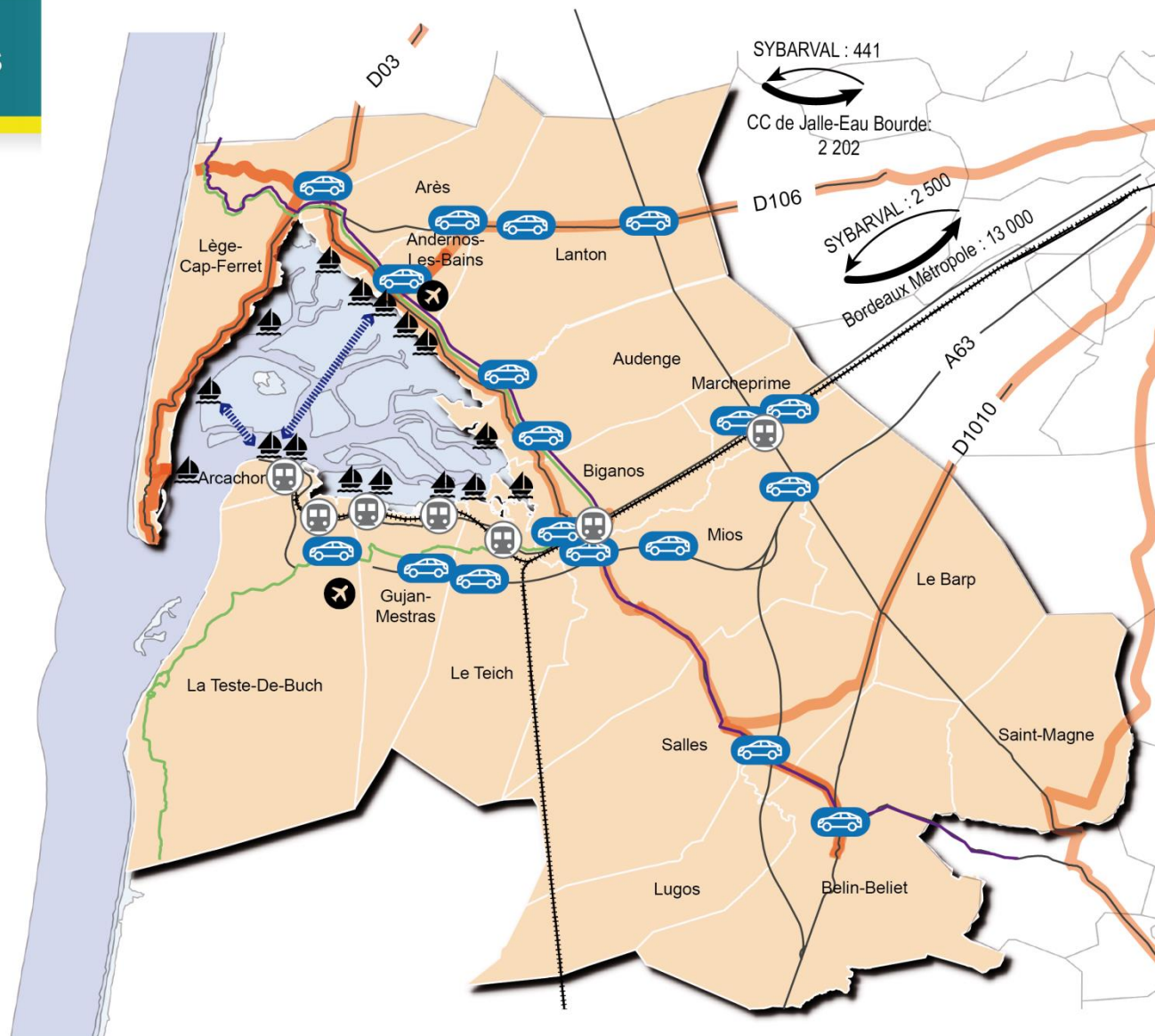
-  Route principale
-  Voie ferrée
-  Halte TER/TGV
-  Ligne de transport Transgironde
-  Aérodrome
-  Principaux flux domicile-travail
-  17 300 déplacements internes

2. Développement des transports alternatifs à la voiture individuelle

-  Aire de covoiturage
-  Liaison cyclable Véloodyssée
-  Tour de Gironde en vélo

3. Déplacements lacustres

-  Port
-  Navette maritime :
Arcachon - Lège-Cap-Ferret
Arcachon - Andernos-Les-Bains



Enjeux

Fluidifier les flux depuis et vers le territoire

- ⇒ Maintenir des infrastructures routières et ferrées efficaces notamment vers et depuis l'agglomération bordelaise avec laquelle le territoire entretient de forts liens économiques (déplacements domicile-travail), et aussi avec le nord des Landes : aménagements pour une adaptation aux volumes de fréquentation et au gabarit des véhicules (poids lourds, flux liés aux activités nautiques...) et une sécurisation des flux ;
- ⇒ Compléter si nécessaire le maillage routier afin de fluidifier les mobilités, tout en veillant à l'intégration paysagère des infrastructures et à limiter leurs impacts sur le fonctionnement écologique du territoire, en lien avec les actions préconisées au sein du PCAET ;
- ⇒ Veiller à la bonne accessibilité des espaces économiques du SYBARVAL, notamment par les salariés et les poids lourds ;
- ⇒ Organiser les flux en période estivale pour limiter les risques d'engorgements, en particulier vers le bassin ;
- ⇒ Veiller à un bon accès aux stations littorales et aux plages ;

Faire des transports en communs un moyen de déplacement privilégié pour les habitants du territoire

- ⇒ Faire des gares de véritables lieux d'intermodalité, dans la continuité des aménagements des gares de Marcheprime et de Biganos : offre de stationnement voiture / vélo ; accessibilité piétons ; connexions au réseau de transports en communs (signalétique...) ; articulation des horaires...
- ⇒ Renforcer l'offre de transport en commun afin de développer les liaisons aussi bien en interne qu'avec les espaces voisins (via la mise en place de partenariats entre les différentes autorités organisatrices de transport), et notamment l'agglomération bordelaise, pour une coordination du transport à grande échelle (dans la continuité des actions menées par Nouvelle Aquitaine Mobilité) ;

Entretien de bonnes conditions pour favoriser l'utilisation de moyens alternatifs à la voiture individuelle

- ⇒ Encourager les utilisations différenciées de la voiture individuelle : aires de covoiturage, plateformes pour mettre en contact les particuliers, promotion des nouvelles mobilités, équipement du territoire en bornes de recharge... ;
- ⇒ Sécuriser les itinéraires cyclables et piétons et veiller à leur continuité afin d'encourager les mobilités actives et éviter les conflits d'usages (voies dédiées...), et développer les équipements et services vélo (stations de gonflage, espaces de stationnement sécurisés...) ;
- ⇒ Apaiser les mobilités dans les centre-ville pour mieux faire cohabiter les différents modes et faire évoluer les espaces publics de façon à créer les conditions d'une mobilité plus locale, mieux partagée...
- ⇒ Poursuivre le développement du maillage cyclable en lien avec les grands itinéraires existants (Vélodyssée...) afin que l'usage du vélo ait une visibilité auprès des visiteurs du territoire mais soit également un véritablement moyen de déplacement quotidien



5.

AMENAGEMENT

Chapitre 1. La consommation des espaces NAF

I. Cadrage méthodologique

a) La définition des enveloppes urbaines

« Art. L141-3 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Dans un premier temps a été réalisée la définition des enveloppes urbaines 2009 et 2019, afin d'être en mesure de calculer la consommation des espaces sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du SCoT, conformément au code de l'urbanisme.

. **Traitement géomatique – enveloppes brutes**

Par traitement géomatique, à partir des fichiers fonciers 2009 (pour l'enveloppe urbaine de 2009) et 2017 (pour l'enveloppe urbaine de 2019, anticipée grâce au recensement des PC et PA par les collectivités – voir ci-après), les enveloppes urbaines ont été créées autour du bâti. Leurs limites ont été ajustées au parcellaire.

Différents critères ont été pris en compte dans le traitement géomatique :

- . Distance entre les bâtiments inférieure à 30 mètres pour ne pas inclure dans l'enveloppe des bâtiments isolés ;
- . Intégration des équipements dans l'enveloppe ;
- . Exclusion de l'enveloppe des parcelles de 2ha non urbanisés (parcs urbains...) ;
- . Suppression des enveloppes comportant moins de 10 constructions (hors annexes) ;
- . Exclusion des bâtiments agricoles, qui impliquent un périmètre de réciprocité. Pour ce faire, exclusion des bâtiments où le coefficient d'occupation des sols est inférieur à 50% de la parcelle.

. **Vérification orthophoto pour des ajustements de l'enveloppe**

Des ajustements après traitement géomatique ont été réalisés en comparant les enveloppes issues du script avec l'orthophoto du territoire, afin de corriger les éventuelles erreurs.

Dans la définition des enveloppes 2019, intégration des permis d'aménager et de construire géolocalisés, afin d'anticiper les développements prévus avant arrêt du SCoT. Les espaces allotés, même si non encore bâtis, ont également été intégrés prévisionnellement à l'enveloppe.

b) L'analyse de la consommation d'espaces

. **Comparaison des enveloppes N-10 et N**

Une comparaison des enveloppes sera réalisée afin :

- . De faire ressortir les développements en intensification / en extension du tissu ;
- . D'identifier la vocation des constructions. Trois vocations ont été proposées : économie / habitat / équipements

Sur cette base sera calculée la consommation d'espaces des communes des 10 années précédant l'arrêt du SCOT, selon la vocation de ces espaces et leur localisation par rapport au tissu urbain initial.

II. Analyse de la consommation d'espaces

Comme précisé dans la méthodologie, le calcul de la consommation d'espaces se fera sur les dix années précédant l'arrêt du SCOT.

Ce chapitre sera complété une fois les données fixées et le cadre de calcul (période des dix années) défini.

Document de travail

Chapitre 2. Le potentiel foncier du BARVAL

I. Cadrage méthodologique

Le calcul du potentiel foncier sert à estimer les surfaces potentiellement mobilisables au sein du tissu urbain à horizon 2040. Il comprend à la fois les dents creuses (parcelles vides au sein du bâti), mais aussi les parcelles potentiellement divisibles.

a) Le potentiel foncier brut

Les critères suivants ont servi à la définition du potentiel foncier brut :

- Des seuils différenciés ont été appliqués selon les morphologies des communes, en observant notamment les tailles médianes des parcelles construites au cours des 10 dernières années :

Commune	Seuil minimal dents creuses	Seuil minimal parcelles potentiellement divisibles
Arcachon	500 m ²	1 000 m ²
La Teste de Buch, Gujan-Mestras, Le Teich, Mios, Biganos, Marcheprime, Audenge, Lanton, Andernos-les-Bains, Arès, Lège-Cap-Ferret	600 m ²	1 200 m ²
Lugos, Salles, Saint-Magne, Belin-Béliet	1 000 m ²	2 000 m ²

- Les parcs urbains ont été exclus du calcul, afin de conserver des espaces de respiration au sein du bâti ;
- Les parcelles sont situées à moins de 50 mètres de la voirie, pour pouvoir être accessibles.
- Enfin, les dents creuses peuvent regrouper plusieurs parcelles accolées. Elles ont été regroupées lorsqu'elles étaient en continuité et du même type.

b) Le potentiel foncier net

Des filtres environnementaux sont appliqués au potentiel foncier brut pour apprécier à combien s'élève le potentiel foncier réellement mobilisable.

Ces filtres peuvent être exclusants (PPR mouvements de terrain, technologiques, inondations, inscription dans la trame verte et bleue, sites Natura 2000, zones humides identifiées par les SAGE...) ou limitants pour l'urbanisation (espaces naturels remarquables, protection archéologique, vues remarquables, sites classés et inscrits, ZNIEFF de type 1 et 2...)

Un taux paysager – garant de la préservation du cadre de vie – et de rétention foncière – les propriétaires ne souhaitant pas toujours vendre – est ensuite appliqué, nous permettant d'estimer le potentiel foncier net.

II. Le potentiel foncier du SYBARVAL

Le calcul du potentiel foncier brut et net sera réalisé en parallèle du calcul de la consommation d'espaces.

Ce chapitre sera complété une fois les données fixées et le cadre de calcul (période des dix années) défini.