



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.2 Rapport de Présentation Diagnostic



Élaboration du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 09/12/2019

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 13/01/2025 au 14/02/2025

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





Préambule	5
1. Contexte territorial.....	7
1.1. Positionnement géographique et contexte urbain du territoire	7
1.2. Environnement institutionnel	9
2. Les évolutions et structures démographiques.....	12
2.1. Les évolutions démographiques globales	12
2.2. Les évolutions démographiques par commune	15
2.3. La structure des ménages et par âges de la population	18
3. L'habitat.....	23
3.1. Cadrage de la politique de l'habitat	23
3.2. Le Parc de logements et la construction résidentielle	26
3.3. Le profil des résidences principales et le parc social.....	28
3.4. Les résidences secondaires	31
3.5. Les logements vacants	33
3.6. Le marché de l'habitat.....	34
3.7. Scénarii d'évolution démographique et besoin en logements	41
3.8. Formulation des enjeux pour l'habitat.....	46
4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS	47
4.1. Cadrage supra communal.....	47
Principales caractéristiques des actifs	51
4.2. Principales caractéristiques de l'emploi.....	52
4.3. Les caractéristiques du tissu économique local	55
4.4. Spatialisation des sites d'activités industrielles, artisanales et commerciales	75
4.5. L'activité touristique.....	76
4.6. Formulation des enjeux pour les activités économiques et l'emploi.....	90
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION.....	91
5.1. Les commerces et services marchands	91
5.2. Les équipements et services à la petite enfance	92
5.3. Les équipements scolaires	93
5.4. Les équipements extra-scolaires	95
5.5. Les équipements et services aux aînés	96
5.6. L'offre en santé.....	97
5.7. Formulation des enjeux pour les équipements et services.....	98
6. LES DEPLACEMENTS, LES MOBILITES, LES CAPACITES DE STATIONNEMENT	99
6.1. Caractéristiques de la demande en déplacements	99



6.2. Les réseaux routiers et la circulation automobile	105
6.3. Les routes classées à grande circulation et l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme 112	
6.4. Les capacités de stationnement public	115
6.5. Les transports collectifs et les déplacements mutualisés	124
6.6. Les déplacements doux et les réseaux cyclables	126
6.7. Formulation des enjeux pour les déplacements et la mobilité.....	130
7. PATRIMOINE ET PAYSAGE.....	131
7.1. Inventaires patrimoniaux et servitudes réglementaires	131
7.2. Analyse paysagère et urbaine	165
8. Bilan de la consommation d'espace	201
8.1. Consommation d'espaces sur la période 2011-2022 (12 ans)	201
8.2. Consommation d'espaces sur les 10 dernières années – 2014-2023	207
8.3. 547,72 hectares d'espaces libres dans les documents d'urbanisme existants (10 communes).....	210
8.4. Des problématiques urbaines à traiter	215
9. Synthèse	218
9.1. Démographie et habitat	218
9.2. Economie et services	218
9.3. Mobilités.....	219
9.4. Patrimoine et paysages	219
9.5. Bilan de la consommation d'espaces et des espaces libres	219

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, et en déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale déjà existant, la Communauté de Communes Côte Landes Nature a décidé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), par délibération du 9 décembre 2019.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi sont :

- Accueillir des habitants supplémentaires tout en ménageant le territoire ;
- Préserver les grands équilibres entre espaces bâtis et naturels en limitant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers ;
- Organiser les déplacements et développer des mobilités respectueuses de l'environnement ;
- Permettre un développement économique adapté au territoire ;
- Diversifier l'offre touristique ;
- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles ;
- Traduire les enjeux de la loi littoral.

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités mais aussi les contraintes existantes pour définir un projet cohérent et raisonné pour les prochaines années.

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme indique que *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Un diagnostic a été réalisé dans un premier temps en 2021 par le Créham (rendu septembre 2021). C'est sur la base de ce diagnostic et des enjeux qui en sont ressortis que la déclinaison du PADD puis des règlements a été réalisée avec Métropolis. Ce diagnostic est actualisé pour l'arrêt au premier semestre 2024.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





1. CONTEXTE TERRITORIAL

1.1. POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE ET CONTEXTE URBAIN DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes de Côte de Landes Nature se localise dans le sud-ouest du département des Landes. C'est une intercommunalité de faible densité de population, avec environ 12.200 habitants répartis sur 610 km², soit 20 habitants au km², moitié moins que l'ensemble du département (45 habitants au km²).

Son territoire se répartit sur deux grandes entités géographiques et naturelles caractéristiques de l'espace aquitain :

- Le littoral atlantique, sur lequel il s'étend sur 28 km de plages et lui confère un fort attrait touristique. Cet espace côtier se prolonge vers l'est sous la forme d'espaces dunaires fortement boisés, d'espaces humides associés à l'étang de Léon et aux cours d'eau, et de zones habitées ;
- Le plateau forestier de pins maritimes, générateur d'activités d'exploitation et industrielles, qui occupe les deux-tiers Est du territoire. Ce vaste espace présente un paysage caractéristique du massif des Landes de Gascogne, c'est-à-dire un paysage forestier omniprésent, seulement localement interrompu par les zones urbanisées des bourgs, principaux quartiers ou sites d'activités, avec en revanche des espaces agricoles peu étendus.

Cette géographie, l'absence de véritable contrainte topographique hormis au niveau des dunes littorales, et le bon niveau d'irrigation routière facilite les interrelations résidentielles, économiques et touristiques avec les aires urbaines environnantes.

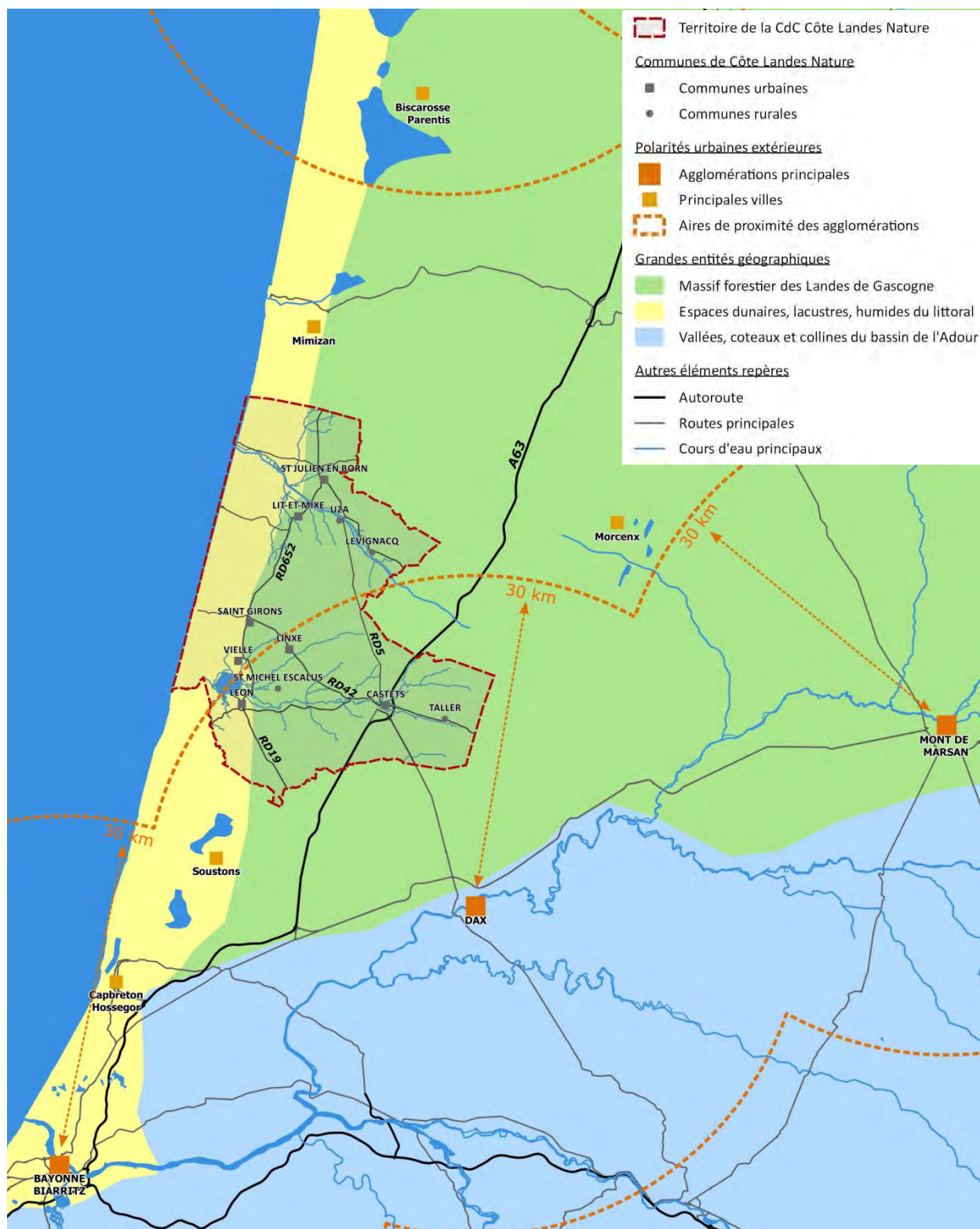
C'est le cas en premier lieu avec deux secteurs de Soustons-MACS et de Mimizan qui encadrent Côte Landes Nature au sud et au nord, qui partagent la même géographie à la fois littorale et forestière.

La partie sud de Côte Landes Nature s'inscrit également dans l'aire de proximité (moins de 30 km de distance) de l'agglomération dacquoise, qui constitue l'un des principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois du département.

L'autoroute A63 constitue enfin un axe facilitateur d'entrées et de liaisons régionales pour Côte Landes Nature, au profit surtout de ses activités touristiques et industrielles. À ce niveau, la ville de Castets constitue la "tête de pont" du territoire du fait de sa position au niveau de l'échangeur autoroutier, ce qui a permis un développement diversifié d'activités et son confortement en tant que commune la plus peuplée du territoire.



Positionnement et environnement régional du territoire de Côte Landes Nature





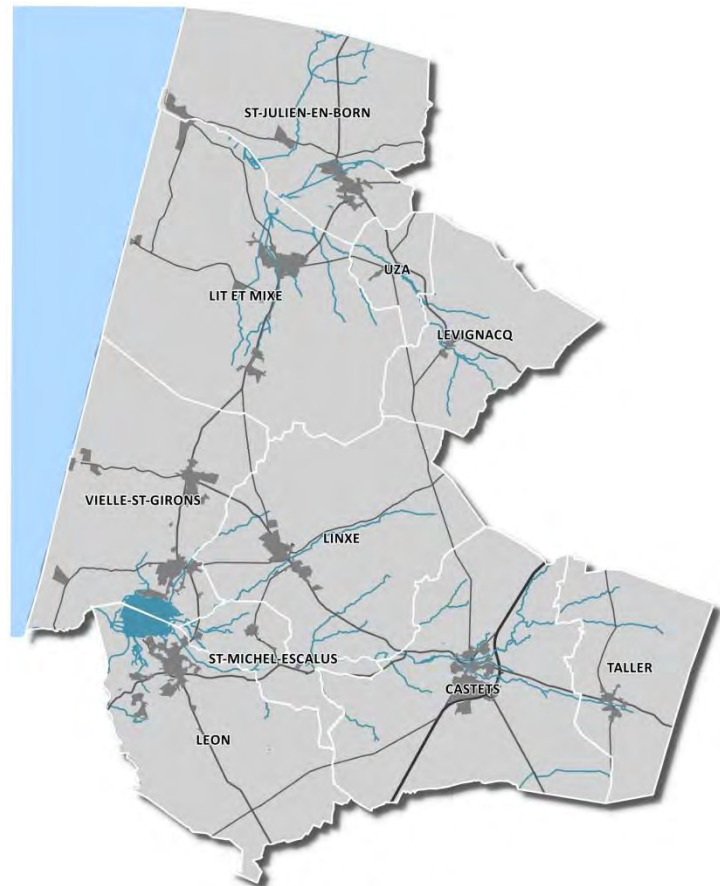
1.2. ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

1.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE LANDES NATURE

La Communauté de communes a été créée le 21 décembre 2001. Elle recouvre les 10 communes suivantes issues de l'ancien canton de Castets :

- Castets
- Léon
- Lévignacq
- Linxe
- Lit-et-Mixe
- Saint-Julien-en-Born
- Saint-Michel-Escalus
- Taller
- Uza
- Vielle-Saint-Girons

Composition et localisation des principaux espaces urbanisés de la CdC Côte Landes Nature



Après une première démarche non aboutie, l'intercommunalité a décidé par délibération du 21 octobre 2013 de relancer l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), à partir du périmètre intercommunal délimité par arrêté préfectoral de février 2004.

Le SCOT a été approuvé par le Conseil Communautaire le 5 juin 2018.

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, ce SCOT établi sur le périmètre d'un seul EPCI pourra perdurer et être modifié ou révisé.

Les compétences communautaires sont les suivantes :

▪ **Compétences obligatoires**

- Aménagement de l'espace : Pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et de secteur, plan local d'urbanisme.
- Actions de développement économique : Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, politique locale du commerce et du soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire, promotion du tourisme donc la création d'offices du tourisme.
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

▪ **Compétences optionnelles :**

- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de la maîtrise de la demande d'énergie.
- Politique du logement et du cadre de vie.
- Création, aménagement et entretien de la voirie



- Action sociale d'intérêt communautaire.

- **Compétences facultatives :**

- Petite enfance
 - Le fonctionnement et la gestion du Relais Petite Enfance et du Lieu d'Accueil Parents/Enfants sont de compétence communautaire.
Côte Landes Nature assure l'ensemble des frais de fonctionnement inhérents à ces deux structures : rémunération du personnel et autres frais.
 - La Communauté de communes finance tout ou partie des frais d'investissement liés aux travaux à effectuer sur les différents sites pour le RPE et le Lieu d'Accueil Parents/Enfants.
- Déplacements doux
 - Participation à l'élaboration du Plan départemental de randonnée et d'itinéraires de promenade pour le territoire de la Communauté de communes : randonnées pédestres, équestres et pistes cyclables.
- Sport et culture
 - Soutien aux manifestations en matière culturelle, sportive et patrimoniale d'intérêt communautaire.
 - Soutien aux associations d'intérêts communautaires.
- Étude et actions permettant de résoudre le problème des animaux errants sur le territoire communautaire
 - Adhésion à une fourrière.
- Jeunesse
 - Projet Éducatif Communautaire
 - Point Information Jeunesse
 - Mise en réseau des structures éducatives
- Relations et coordination avec le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du "Pays Landes Nature Côte d'Argent"
- Aménagement numérique
 - Établissement des réseaux au sens du 3° et du 15° de l'article L. 32 du Code des Postes et Communications Électroniques ;
 - Exploitation de ces infrastructures ;
 - Acquisition de droits d'usage ou d'infrastructures ou réseaux existants;
 - Exploitation technique et maintenance de ces infrastructures et réseaux y compris des réseaux existants de ses membres;
 - Commercialisation de ces infrastructures et réseaux auprès d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants.
- Création, entretien et exploitation des infrastructures de charge pour véhicules électriques.



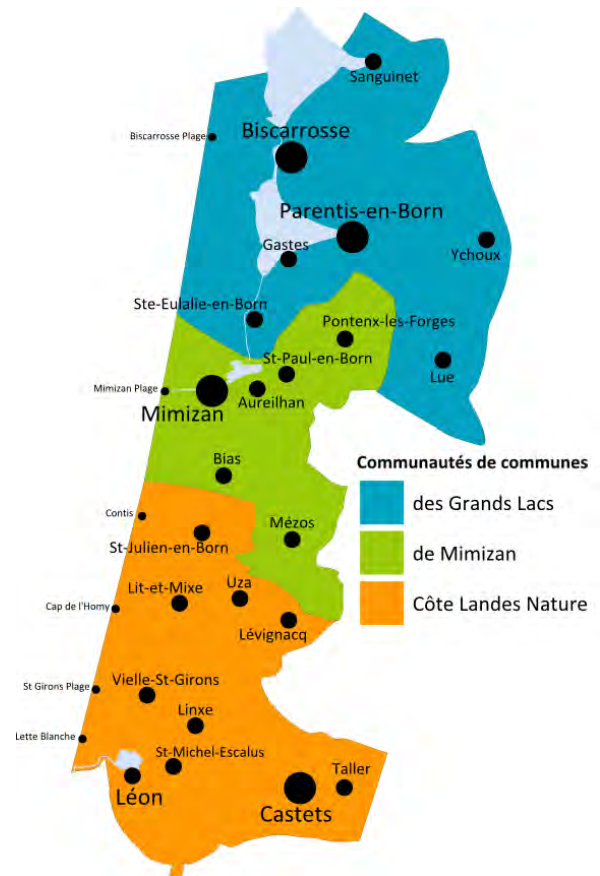
1.2.2. LE PAYS LANDES NATURE CÔTE D'ARGENT

La CdC Côte Landes Nature est membre du Pays Landes Nature Côte d'Argent, devenue Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) depuis 2015, au côté des CdC de Mimizan et des Grands Lacs.

Le Pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du Pays.

La charte du Pays définit 4 grands axes :

- *un territoire maîtrisé* dont les objectifs sont la gestion des conflits d'usage, le contrôle de l'urbanisation et le maillage du territoire pour une utilisation harmonieuse des espaces,
- *un territoire partagé* dont les objectifs sont la réduction des écarts dans l'accès au territoire et le renforcement de l'identité culturelle du Pays au service d'une amélioration du niveau des solidarités,
- *un territoire diversifié* notamment dans ses activités productives, ses retombées économiques locales et l'employabilité des actifs,
- *un territoire préservé* grâce à une importante réflexion sur le cadre de vie et la consolidation de l'identité du territoire.



**Composition du Pays Landes Nature
Côte d'Argent**



2. LES EVOLUTIONS ET STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES

Les analyses qui suivent ont été mises à jour sur la base des données de l'INSEE les plus récentes disponibles à la date de leur mise en œuvre, c'est-à-dire celles issues du recensement de la population "année 2020" publiées en milieu d'année 2023.

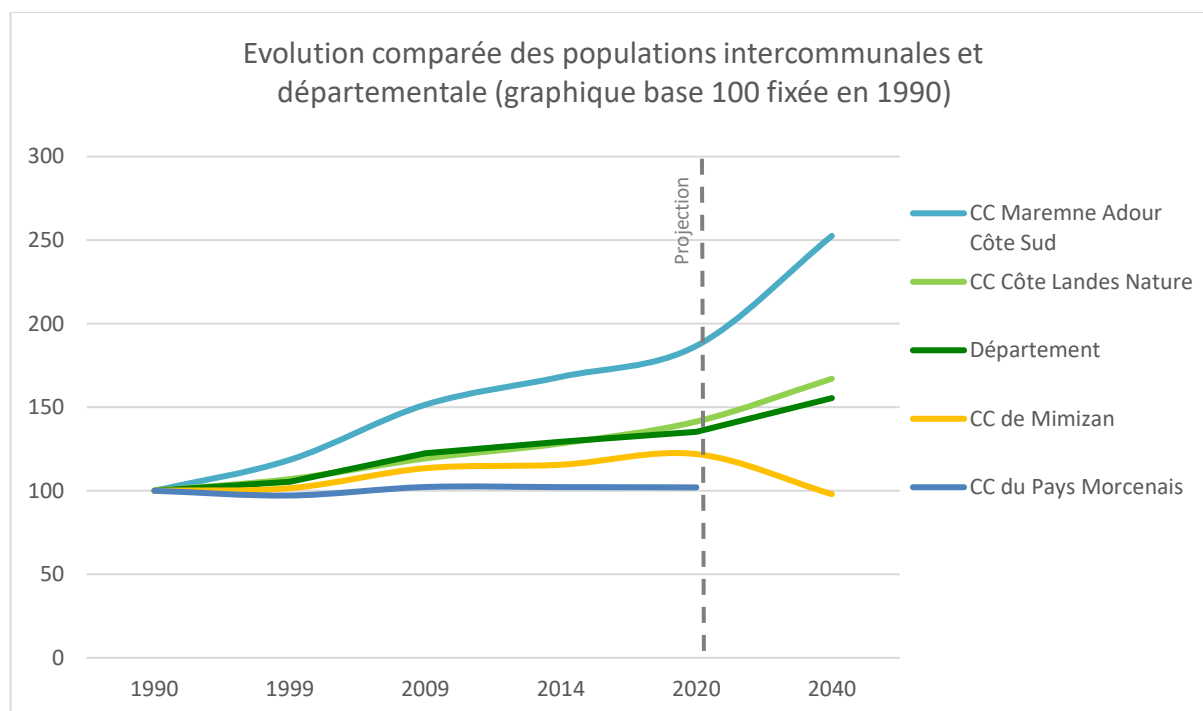
2.1. LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES GLOBALES

Les 10 communes qui composent le territoire de la communauté de Côte Landes Nature comptent un total de **12.235 habitants en 2020**, soit une progression de 1 910 habitants par rapport à la population résidente 10 ans auparavant (10.325 habitants en 2009).

La croissance démographique moyenne sur 10 ans s'établit ainsi à **+ 1,56% par an** sur Côte Landes Nature, une progression qui apparaît à la fois :

- relativement régulière sur cette période 2009 - 2020 au vu des recensements intermédiaires,
- de plus en plus importante que celle des décennies précédentes, qui étaient de + 0,7 à + 1,1 % sur les années 1982 à 2009, alors qu'elles étaient négatives auparavant,
- nettement supérieure à la moyenne départementale (+0,7%/an entre 2014 et 2020) et de territoires intérieurs comparables (tel que -0,027%/an sur la CdC du Morcenais entre 2014 et 2020), se rapprochant de celle des territoires littoraux et urbains les plus dynamiques des Landes (notamment Marenne-Adour-Côte-Sud à + 1,758%/an ou la CC du Seignanx +1,613%/an).

Evolution comparée de long terme des populations intercommunales et départementale (graphique avec base 100 fixée en 1990)



Sources : INSEE, étude Démographie GIP littoral, Omphale, 2020



Les projections démographiques pour les années 2030 à 2040 actuellement établies dans le SCOT Côte Landes Nature, ainsi que dans les modélisations d'autres SCOT/PLUi ou bien de plus grande échelle (étude GIP Littoral 2020, Modèle OMPHALE), **envisagent des progressions démographiques globalement plus mesurées** (cf. graphique ci-avant).

Plusieurs facteurs ont été pris en compte dans ces projections :

- une volonté de plus forte maîtrise du développement exprimée par les collectivités concernées dans leurs SCOT ou PLUi, restant toutefois relativement élevées sur les territoires à plus faible développement,
- les contraintes territoriales notamment pour les territoires en contexte littoral,
- des effets du vieillissement structurel de la population, plus marqués en dehors des principales agglomérations départementales.

Territoire	Données INSEE 2009-2020	Projection démographique SCOT ou PLUi	Projection démographique GIP Littoral / OMPHALE
CdC Côte Landes Nature	+ 1,56% par an	15.928 habitants en 2040 + 1,5% par an (rapporté à la population 2020)	14452 habitants en 2040 + 0,9% par an (rapporté à la population 2020)
CdC MACS	+ 1,92% par an	81.960 habitants en 2030 + 0,9% par an (rapporté à la population 2020)	93.972 habitants en 2040 + 1,8% par an (rapporté à la population 2020)
CdC de Mimizan	+ 0,66% par an	16.170 en 2035 + 1,9% par an (rapporté à la population 2020)	10.152 habitants en 2040 - 1% par an (rapporté à la population 2020)
CdC du Morcenais	- 0,02% par an	10.085 en 2030 + 0,7% par an (rapporté à la population 2020)	/
Dpt des Landes	+ 0,91% par an	/	469.320 habitants en 2040 + 0,75% par an (rapporté à la population 2017)

Pour rappel, **le scénario choisi par Côte Landes Nature dans le cadre du SCOT approuvé en juin 2018** projette l'accueil de 5.000 habitants supplémentaires en 2040, soit + 1,37% par an, par rapport à la situation 2013, dans l'optique d'un développement en cohérence avec :

- le projet politique des élus,
- la tendance démographique longue, couvrant une période de 14 ans,
- un contexte économique et social dans lequel doit s'inscrire le territoire,
- un développement démographique aquitain plus fort près des côtes,
- la situation géographique du territoire considérée comme stratégique pour les années à venir.



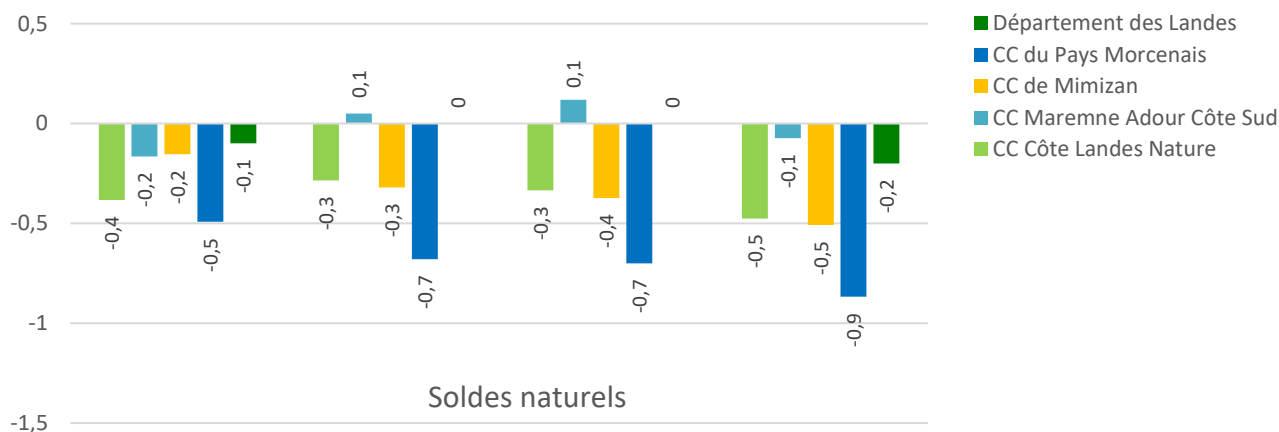
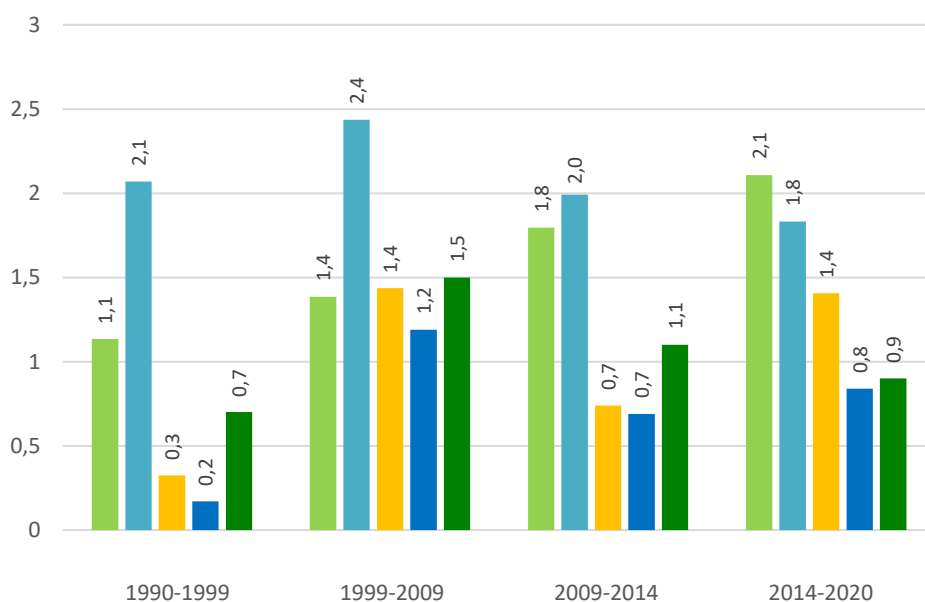
Le solde migratoire positif (surplus des arrivées par rapport aux départs d'habitants) est le moteur de la croissance démographique sur les territoires landais, particulièrement dans ses parties littorales/rétro-littorales.

Sur le territoire de Côte Landes Nature, le solde migratoire a nettement augmenté sur la dernière décennie, et atteint 2 % soit 1,5 à 2 fois supérieure aux périodes précédentes.

Les soldes naturels demeurent par contre négatifs (surplus du nombre de décès sur le nombre de naissances) sur Côte Landes Nature, comme sur nombre de secteurs littoraux et ruraux des Landes. Cette situation marque une problématique plus ou moins marquée de ces territoires, dont Côte Landes Nature, qui peinent à accueillir (ou maintenir) une proportion de jeunes ménages suffisante pour compenser le vieillissement naturel de leur population

On peut toutefois constater que les soldes naturels sont proches de l'équilibre voire positifs sur les secteurs de développements urbains et périurbains importants (tel que la CdC MACS) et à l'échelle départementale.

Evolution comparée des taux de variation annuels moyens
Soldes migratoires



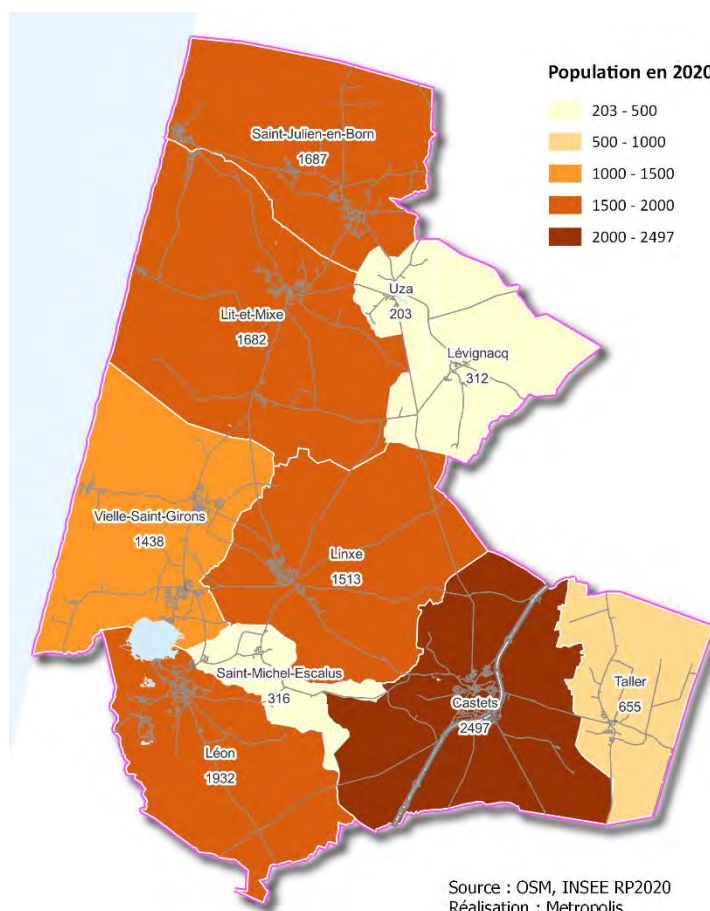
2.2. LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES PAR COMMUNE

Côte Landes Nature se présente comme **un territoire intercommunal sans pôle démographique réellement dominant**, comme peuvent le présenter d'autres territoires organisés plus classiquement autour d'une agglomération centrale.

La commune de Castets est la plus importante avec près de 2.500 habitants, mais on compte un total de 6 communes pouvant être considérées comme des "gros bourgs" ou "petites villes", comprises entre 1400 à 2500 habitants (chiffres 2020).

Nombres d'habitants et évolutions démographiques communales

	1990	1999	2009	2014	2020	Evolution 1990-2020		Evolution 2009-2020	
						Nombre	%/an	Nombre	%/an
Castets	1719	1808	1945	1992	2497	+778	+1,5%	+552	+2,6%
Léon	1330	1453	1830	1974	1932	+602	+1,5%	+102	+0,5%
Lévignacq	330	346	363	315	312	-18	-0,2%	-51	-1,3%
Linxe	980	1056	1236	1395	1513	+533	+1,8%	+277	+2,0%
Lit-et-Mixe	1408	1441	1497	1576	1682	+274	+0,6%	+185	+1,1%
Saint-Julien-en-Born	1285	1316	1450	1564	1687	+402	+1,0%	+237	+1,5%
Saint-Michel-Escalus	161	231	289	294	316	+155	+3,2%	+27	+0,8%
Taller	396	418	402	606	655	+259	+2,2%	+253	+5,7%
Uza	184	160	153	161	203	+19	+0,3%	+50	+3,0%
Vielle-Saint-Girons	859	1026	1160	1225	1438	+579	+2,2%	+278	+2,2%



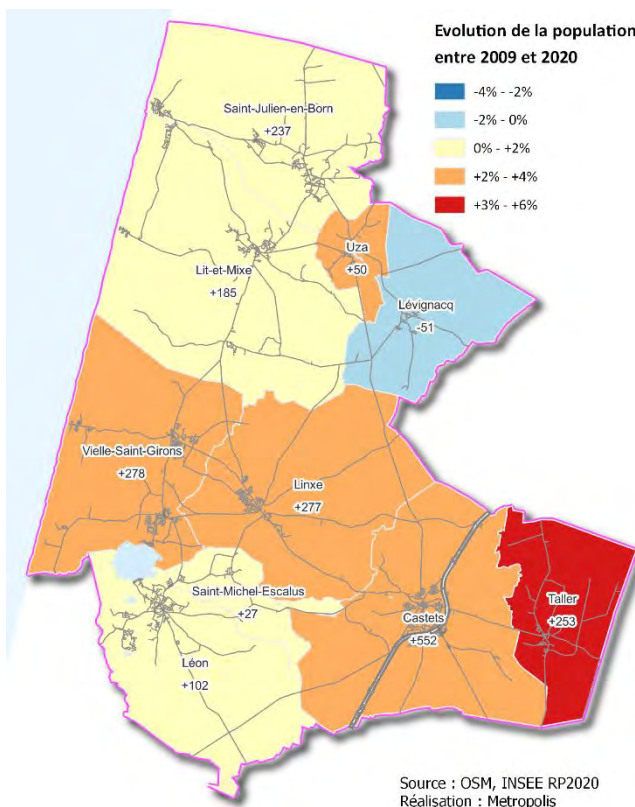
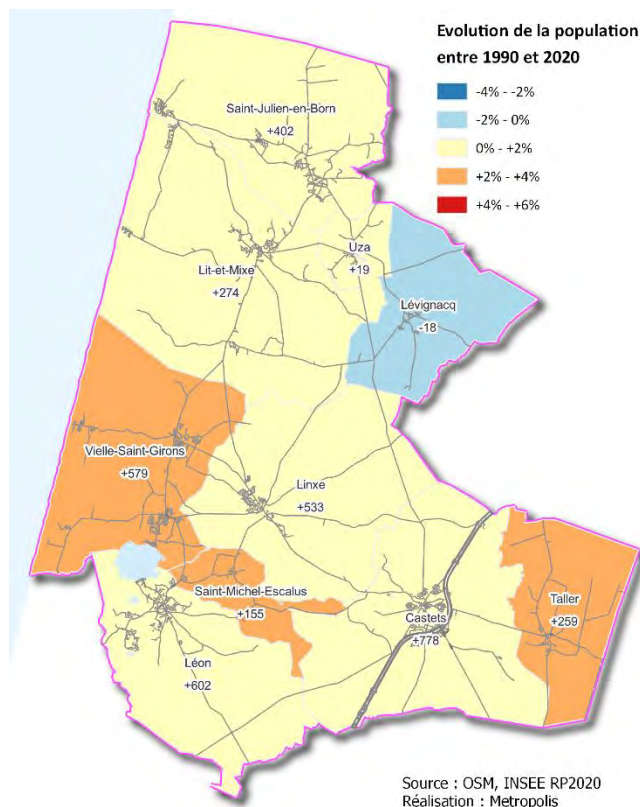
Les évolutions démographiques notables sur Castets (+ 778 hab.) et sur Léon, Vielle-Saint-Girons, Linxe, Saint-Julien-en-Born (+ 600 hab. supplémentaires cumulées entre 1990 et 2020, accompagnées de fortes croissances résidentielles et/ou d'activités (pour Castets), semblent affirmer certaines communes comme **l'ensemble urbain principal**.

Cette décennie met également en évidence **l'attractivité résidentielle renforcée des communes de proximité littorale** (St Julien-En-Born, Lit-et-Mixe, Vielle-St-Girons, Léon), avec un nombre cumulé de résidents à l'année et une croissance annuelle en progressions par rapport à la décennie précédente.

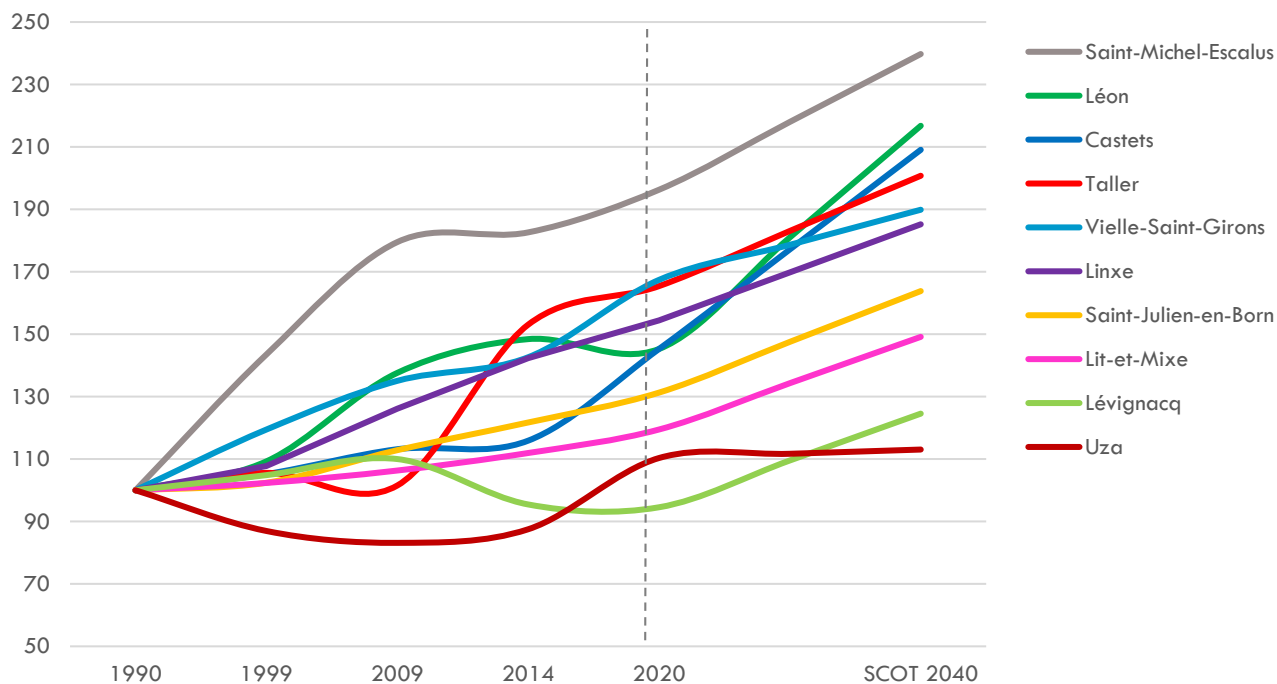
Sur les plus petites communes (Lévignacq, St Michel Escalus, Taller, Uza), les variations démographiques semblent s'être opérées "par à-coup", au gré des créations et remplissages d'opérations, sur les périodes passées (tel que sur St Michel-Escalus) ou plus récentes (tel que sur Taller et Uza). Lévignacq est la seule commune dont la population a régressé sur le long terme, comme sur le court terme



Taux d'évolution annuelle des populations communales



Evolution comparée des populations communales Base 100 fixée en 1990





Le graphique ci-avant et le tableau suivant intègre **les projections d'évolutions communales issues du DOO du SCOT approuvé en juin 2018**. Pour rappel, ces projections correspondent à une perspective globale de + 5000 habitants en 2040 par rapport au recensement 2013, et à un taux de croissance annuel (TCAM) de + 1,37 %.

Ces projections ramenées à 2030 et leur recalage au regard des populations effectivement recensées en 2030 permettent les constats suivants :

- Les objectifs du SCOT traduisent **un renforcement supplémentaire des deux communes les plus peuplées (Castets et Léon)** et plus généralement **un lissage des croissances** entre les différentes communes sur le long terme, en fonction de leur population initiale ;
- Les écarts constatés à ce stade entre les taux de croissance envisagés par le SCOT (établies à partir des données antérieures à 2013) et les taux de croissance effectifs constatés entre 2009 – 2020 concernent **principalement des petites communes (Lévignacq, Tallier, Uza)**, donc sur des valeurs absolues de populations relativement réduites, mais aussi sur **Léon**, dont la dynamique a été faible par le passé, et **Vielle-Saint-Girons** où le taux d'évolution a été très élevé.
- L'évolution démographique envisagée par le SCOT (environ + 1,3 % par an) est **globalement inférieure à celle constatée sur le dernier recensement disponible (+ 1,56 % par an)**. Le suivi des recensements plus récents doit permettre de vérifier la poursuite de ce niveau de croissance, ce que semble confirmer les données recueillies auprès des communes (questionnaire passé au cours de l'étude Diagnostic).

Rappel et recalage des projections démographiques du SCOT approuvé

	INSEE 2020	Projection SCOT recalée 2030	Projection SCOT recalée 2035	Projection SCOT 2040	Taux d'évolution annuel entre 2020 et 2040	Taux d'évolution annuel entre 2009 et 2020
Castets	2497	3046	3320	3594	2,2%	2,3%
Léon	1932	2408	2645	2883	2,5%	0,5%
Lévignacq	312	362	386	411	1,6%	-1,4%
Linxe	1513	1664	1740	1815	1,0%	1,9%
Lit-et-Mixe	1682	1891	1996	2100	1,2%	1,1%
Saint-Julien-en-Born	1687	1896	2001	2105	1,2%	1,4%
Saint-Michel-Escalus	316	351	369	386	1,1%	0,8%
Tallier	655	725	760	795	1,1%	4,5%
Uza	203	206	207	208	0,1%	2,6%
Vielle-Saint-Girons	1438	1535	1583	1631	0,7%	2,0%

Sources : DOO SCOT, INSEE



2.3. LA STRUCTURE DES MENAGES ET PAR AGES DE LA POPULATION

2.3.1. LES MENAGES

L'augmentation de la population résidente au cours des dernières décennies s'est accompagnée d'une augmentation plus importante du nombre de ménages.

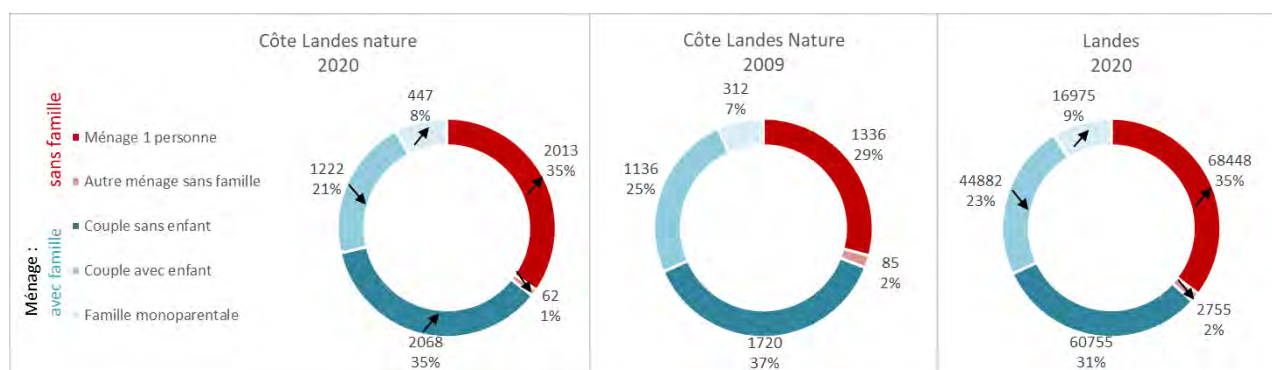
Les 5.812 ménages installés sur Côte Landes Nature en 2020 correspondent ainsi à **une moyenne de 2,06 personnes par ménages**, une taille en baisse tendancielle (2,17 en 2014, 2,21 en 2009) et similaire aux moyennes constatées sur les intercommunalités proches et sur le département des Landes.

Aux échelles communales, les tailles moyennes de ménages sont généralement plus élevées (2,2 à 2,5) **sur les communes positionnées en partie Est (rétro-littorale) du territoire** et plus généralement celles bénéficiant des populations structurellement les plus jeunes.

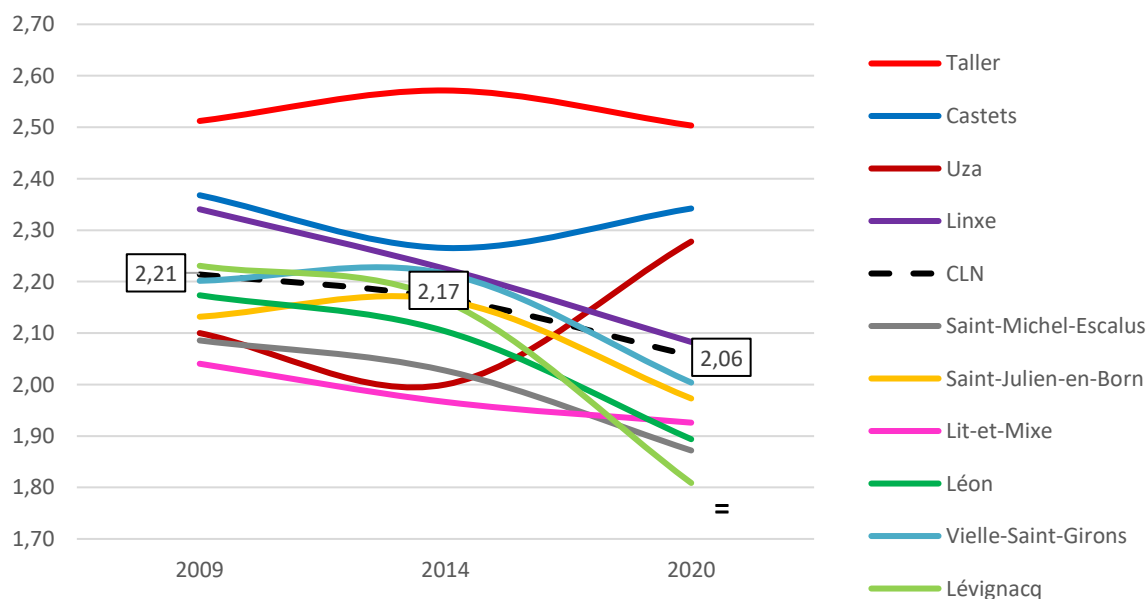
L'examen de la composition des ménages met en évidence deux éléments notables :

- **Les petits ménages** sont largement dominants sur Côte Landes Nature, comme à l'échelle du département, avec plus des deux-tiers composés de 2 personnes maximum et plus d'un tiers composé d'une seule personne (une catégorie dont la progression est la plus importante depuis 2009) ;
- **Le nombre de couples avec enfant(s)** a baissé entre 2009 et 2020 (- 86 ménages) ce qui se traduit par une chute de leur taux passant de 25% des ménages à 21%, soit une moins forte représentativité qu'au niveau départemental.

Evolution de la composition des ménages



Taille des ménages





2.3.2. LA STRUCTURE PAR AGES

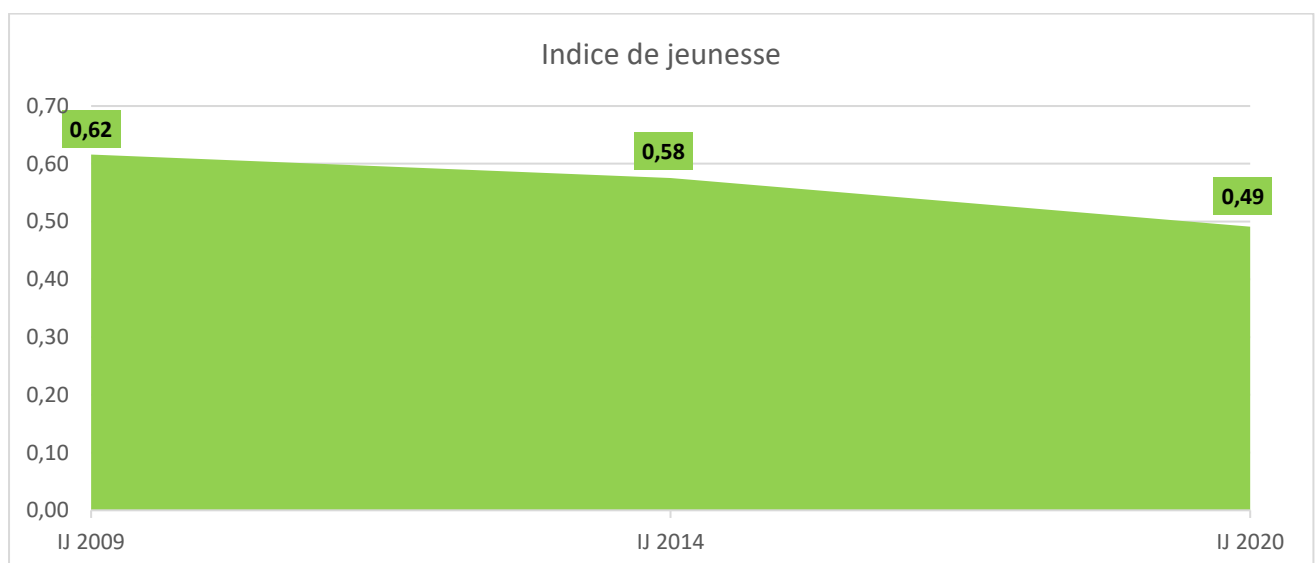
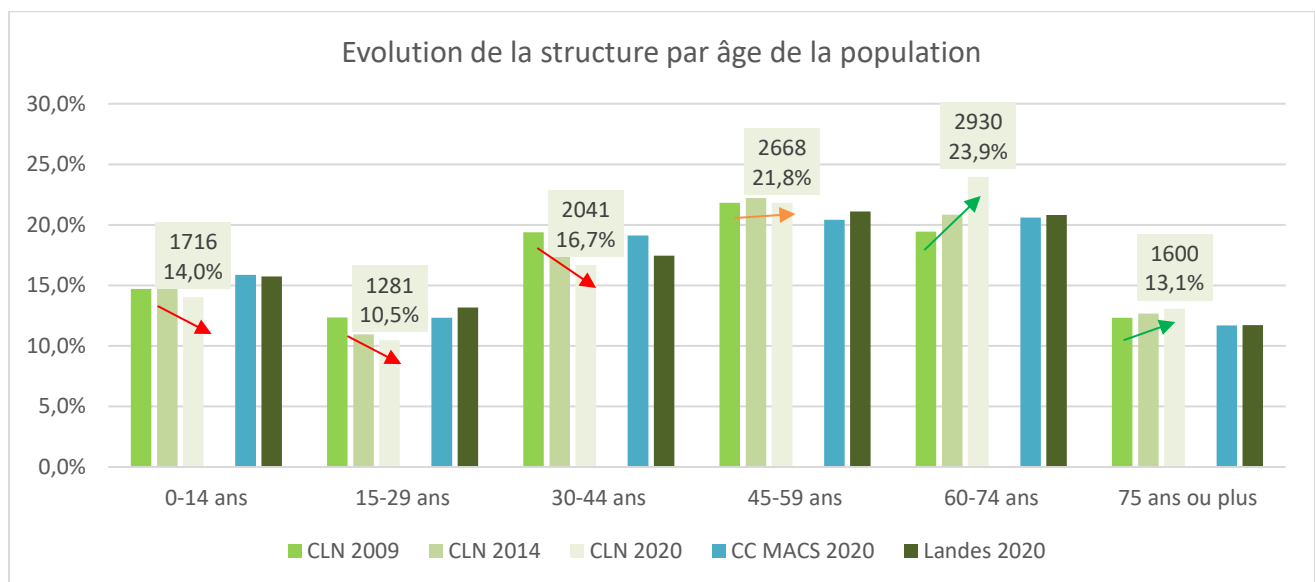
En termes de structures par âges, **le vieillissement global de la population s'est poursuivi sur les derniers recensements** sur Côte Landes nature, à l'image des tendances nationales, mais à un niveau plus marqué sur le territoire comparé à la moyenne départementale.

On constate ainsi un glissement général des classes d'âges de moins de 45 ans (51% des habitants en 1999, 42,5 % en 2017) vers les plus de 45 ans (49% des habitants en 1999, 57,5% en 2017),

L'évolution la plus notable sur Côte Landes Nature concerne les 30-44 ans, classe d'âge qui concentre la plus grande partie des "actifs" : sa proportion est en baisse de près de 4 points entre 1999 et 2017 et a augmenté de seulement 72 personnes de plus sur vingt ans malgré le développement global de la population.

Les pyramides d'âges par commune apparaissent globalement similaires, sans différences notables dans leurs structures. On peut toutefois distinguer en 2017 :

- les communes de Saint-Michel-Escalus (50% de plus de 60 ans), de Lévignacq et de Lit-et-Mixe dont les populations sont structurellement les plus âgées ;
- les communes de Taller, de Castets et d'Uza dont les populations sont structurellement les plus jeunes (un tiers environ de moins de 30 ans).





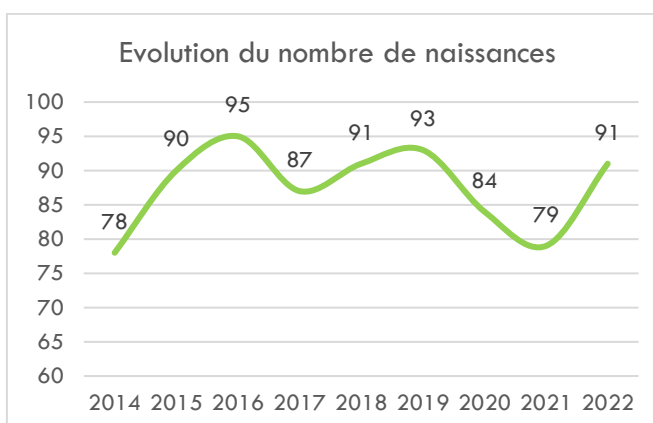
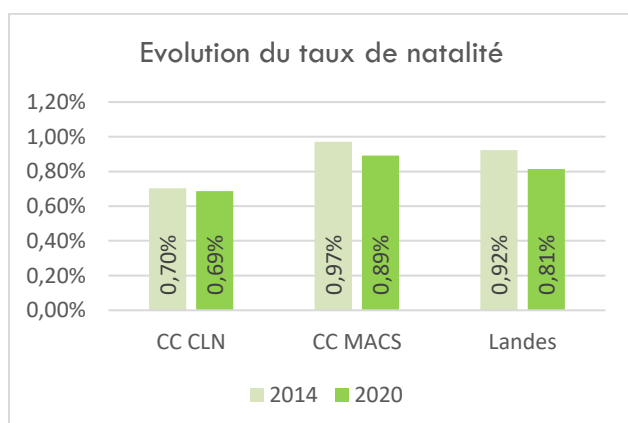
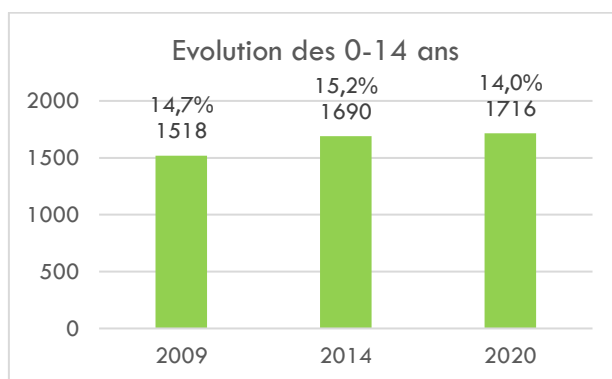
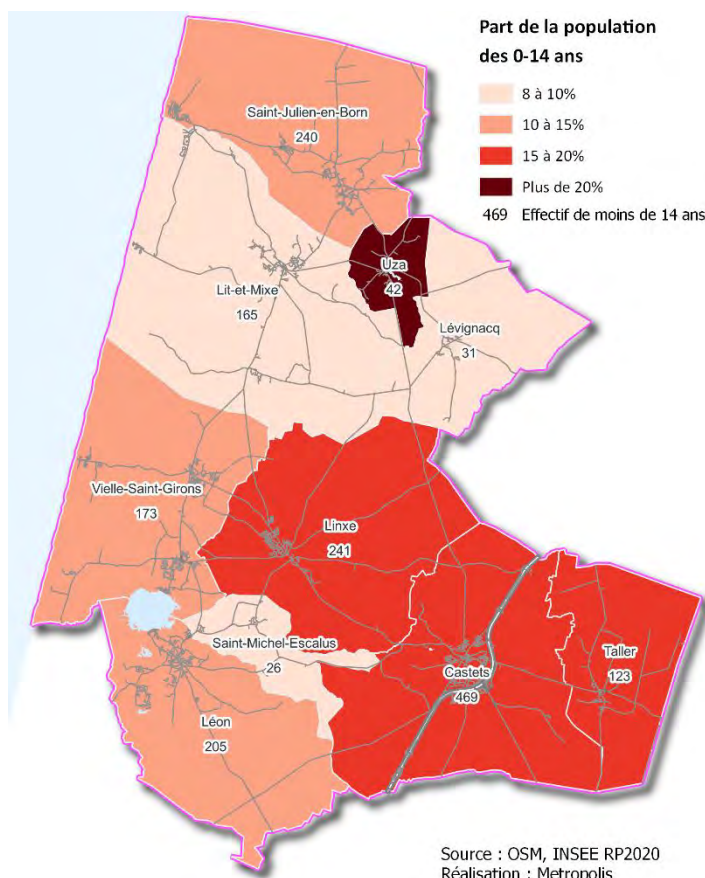
L'indice de jeunesse (nombre des 60 ans et + comparé au nombre des moins de 20 ans) **est de 0,45** sur Cote Lande Nature en 2020, et témoigne de la forte proportion des aînés sur le territoire. Cet indice de jeunesse, observe une diminution rapide, essentiellement du fait de la hausse des 60 ans et plus.

2.3.3. LA POPULATION DES JEUNES ET LA NATALITE

Le territoire CNL accueille en 2020 **1 716 jeunes de moins de 14 ans représentant 14% de la population totale**. Cette proportion est inférieure à près de 2 points par rapport au Département des Landes (15,7%) et à la Communauté de Communes MACS proche (15,9%).

La proportion de mineurs apparaît en 2020 davantage présente sur les communes rétro-littorales, notamment sur Castets (22%), Linxe (20%), Uza (25%) et Taller (23%).

Cette population est restée globalement stable entre 2009 et 2020 (- 0,7% entre ces deux années), mais avec un nombre qui a augmenté (passant de 1518 à 1716).





Le taux de natalité (nombre de naissances de l'année / population totale de l'année) sur Côte Landes Nature en 2020 est de 0,69%, soit 69 naissances pour 10.000 habitants.

Ce taux est :

- en baisse par rapport à 2014, comme sur les EPCI voisins et le département,
- inférieur par rapport à des communautés de communes voisines (CC MACS),
- inférieure par rapport à la moyenne départementale.

En effet, **le nombre des naissances** (84 en 2020) s'est globalement maintenu sur le territoire ces 10 dernières années sur le territoire de Côte Landes Nature, même si 2020 fait partie des années où il y a eu le moins de naissances sur la période.

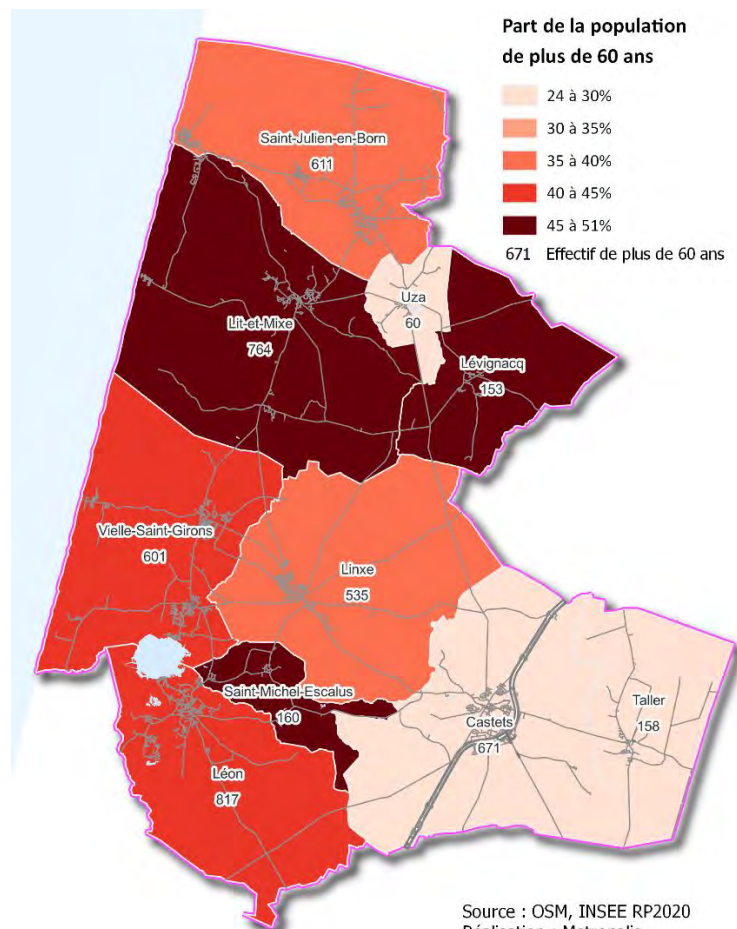
2.3.4. LA POPULATION DES SENIORS

Le territoire compte 4 529 habitants âgés de 60 ans et plus, soit 37 % de la population totale, une proportion :

- en augmentation de 3,5 points par rapport à 2014, et de 5,3 points par rapport à 2009,
- supérieure de 4,5 points par rapport à la moyenne départementale (32,5%) et de 4,7% par rapport à la moyenne de la CdC MACS proche (32,3%).

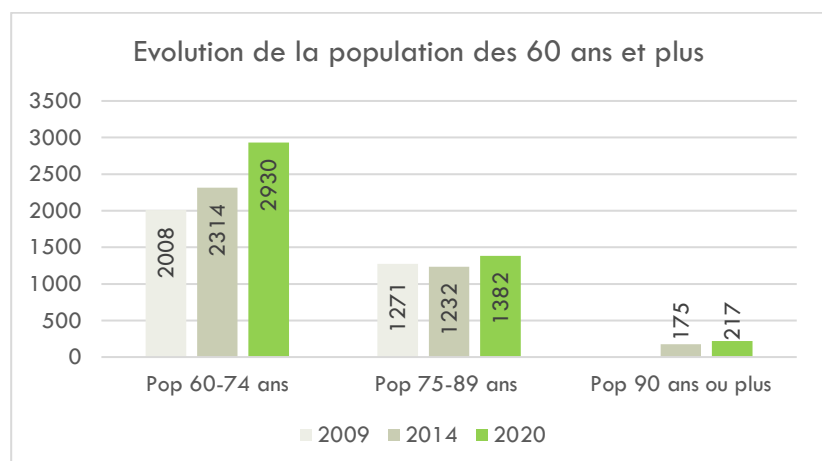
La population sénior est particulièrement présente en proportion **sur les communes littorales et les plus petites communes** : Saint-Michel-Escalus, Lévigacq, Lit-et-Mixe, Vieille-Saint-Girons, Léon, qui comptent plus de 40% des habitants âgés de 60 ans et plus.

On peut noter que 35% des séniors résident en 2020 sur les communes de Léon et Lit-et-Mixe.



Source : OSM, INSEE RP2020
Réalisation : Metropolis

En rapport avec la baisse de la taille moyenne des ménages, on constate que 400 personnes âgées de 80 ans et plus vivent seules, soit 46% (contre 44,3% en moyenne départementale).





Compte tenu du vieillissement de la population et au regard des évolutions projetées, il est estimé que :

- l'augmentation des 85 ans et plus (personnes potentiellement à aider) devrait se poursuivre sous l'impulsion notamment des baby-boomers,
- tandis que le nombre des 55-64 ans (aidants potentiels) devrait augmenter, pour éventuellement diminuer aux environs de 2030.

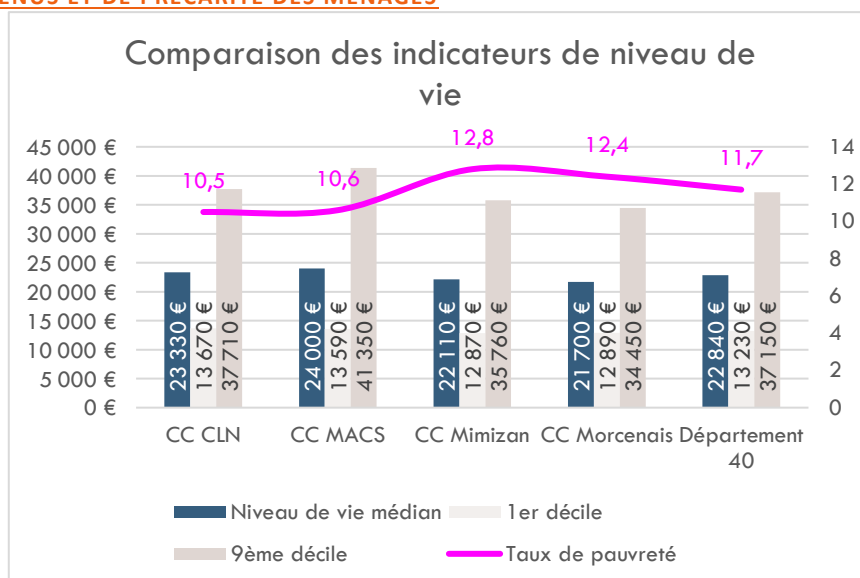
Ainsi, **le ratio aidants/aidés (55-64 ans/85 ans et +) pourrait diminuer pour atteindre 2,3 en 2032**. Cette diminution des possibilités de soutien interroge ainsi les conditions de maintien à domicile des plus âgés.

2.3.5. LES NIVEAUX DE REVENUS ET DE PRECARITE DES MENAGES

Le niveau de vie médian* est évalué à **23 300 €** sur CLN en 2021,

Cet indicateur de niveau de vie est supérieur à ceux observés sur le département et l'ensemble des intercommunalités voisines excepté celle de MACS.

Le taux de pauvreté de la population* (10,5%) est le plus faible observé. Il se situe 1,2 point en dessous du niveau départemental.



On estime qu'environ 1 285 « personnes pauvres » résident sur le territoire de CLN en 2021, concernant majoritairement ménages jeunes, de moins de 40 ans.

10% de la population de CLN vit avec moins de 1 139€ par mois et 10% avec plus de 3 142€ mensuels. Si ce seuil en deçà duquel se situent 10% des ménages le plus faible niveau de vie (1^{er} décile) varie peu sur les territoires comparés voisins, les différences des niveaux au-dessus desquels se situent 10 % des ressources des ménages les plus aisés (9^{ème} décile) sont en revanche plus marquées.

*Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC).

* La médiane du niveau de vie signifie que la moitié des habitants vivent avec moins de 1 809 €, l'autre moitié bénéficie d'un revenu supérieur à ce seuil

* Le taux de pauvreté : le pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, soit 60 % du niveau de vie médian : 1 063 € mensuel en 2018.

3. L'HABITAT

3.1. CADRAGE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

3.1.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La Communauté de Communes Côte Landes Nature était dotée jusqu'en 2012 d'un Programme Local de l'Habitat. Parallèlement à la procédure d'élaboration du PLUi, l'intercommunalité a lancé l'élaboration d'un nouveau PLH.

Trois grandes orientations ont ainsi été définies :

- Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT en diversifiant l'offre de logements, en renforçant l'accès abordable dans un contexte de marché tendu.
- Proposer des solutions de logement / hébergement diversifiées et accompagner les ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.
- S'engager pour la transition écologique en poursuivant les actions d'amélioration sur le parc de moindre qualité, public et privé.
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

3.1.2. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DES LANDES

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2021 – 2027 a été élaboré par le département des Landes. A la date d'établissement du présent diagnostic, il n'a toutefois pas bénéficié de l'ensemble de son processus de validation, notamment son passage en CRHH.

Les engagements prévus au projet de PDH s'organisent autour de 4 grandes orientations :

- ***Orientation 1 : Accompagner le développement des territoires pour mieux répondre aux besoins en logement des landais.***

L'enjeu mis en avant ici porte sur la difficulté qu'éprouvent de nombreux publics landais à se loger, conformément à leurs revenus, leur choix de localisation et leurs attentes de parcours résidentiel.

Pour l'ensemble de la façade ouest du département dans lequel s'inscrit Côte Landes Nature, le tropisme du littoral et la pression résidentielle qui en découlent s'accroissent, en lien avec le desserrement des agglomérations.

Le scénario démographique choisi par le PDH pour les 6 ans à venir est un taux de croissance annuel de 0,7% à l'échelle départementale (+ 3000 habitants), soit un relatif fléchissement du rythme constaté actuellement.

Pour le secteur Landes Nature Côte d'Argent, ce scénario correspond à un gain de 740 habitants par an, et un besoin annuel de 523 résidences principales par an.

- ***Orientation 2 : Maintenir la production de logements sociaux à haut niveau en locatif et accession.***

L'enjeu retenu par le PDH consiste en premier lieu à intensifier l'effort sur le développement du parc locatif, qui a représenté près de 20% de l'activité de construction à l'échelle du département (hors résidences secondaires) sur les années 2016 à 2018, pour répondre à l'importance des besoins et à leur différenciation selon les territoires. Il est ainsi mis en avant la nécessité d'un ajustement de la production en fonction des marchés locaux.

Les objectifs quantitatifs retenus à l'échelle départementale consistent en une production maintenue à plus de 700 logements locatifs PLUS/PLAI par an (soit 25% des besoins globaux en logements), et autour de 350 logements par an en accession sociale à la propriété (soit à hauteur de 40% des besoins en logements).

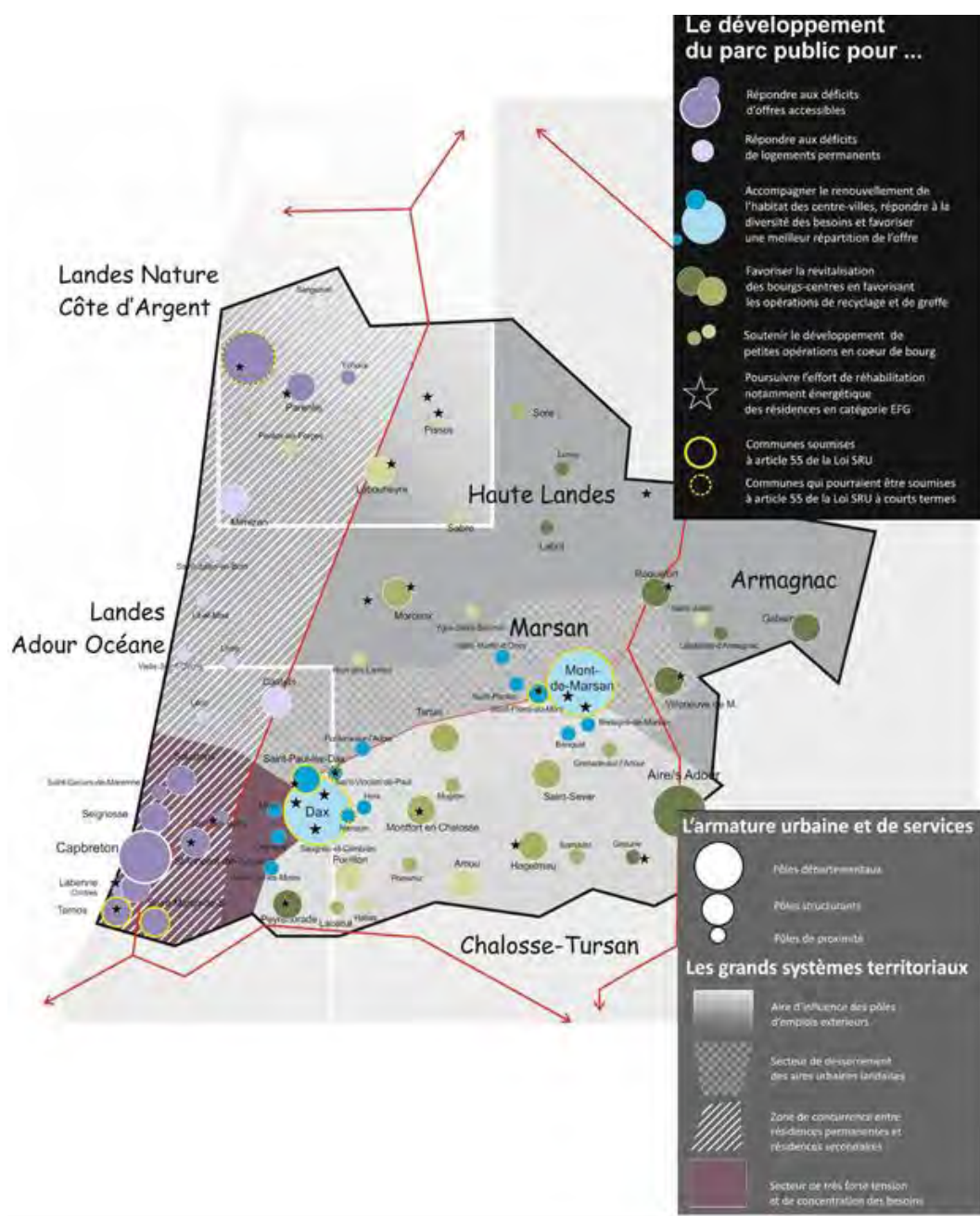


Le déploiement de cette offre sur Landes Nature Côte d'Argent consiste en une stratégie active de développement du parc locatif social où les besoins de diversité subit les effets sélectifs de la pression résidentielle.

Sur ce secteur, les objectifs sont évalués à 157 logements locatifs sociaux par an (30% des besoins annuels sur le secteur, 22% de la production départementale) et 52 logements en accession sociale (10% des besoins annuels sur le secteur).

L'action et la maîtrise foncière s'articulent avec ces objectifs et sont affichés par le PDH comme un axe fort de ses orientations. L'ensemble des acteurs de l'habitat et les collectivités en premier lieu, sont invités à mobiliser les outils disponibles : PLH/PLUi intégrant des diagnostics fonciers, les mesures juridiques et réglementaires (OAP, SMS ...), acquisition foncières, fonds locaux d'action foncière, outils de l'EPF des Landes.

Document illustratif issu du projet de PDH (Orientation 2)



Source : PDH des Landes 2021-2027 – agence PLACE

▪ **Orientation 3 : Améliorer, adapter et qualifier l'habitat existant.**

L'enjeu mis en avant est la nécessité d'amplifier les actions de requalification du parc de logements anciens, pour faire face aux défis du changement climatique, atténuer les charges énergétiques, répondre aux besoins de valorisation des centres et bourgs.

Ces questions s'articulent avec la problématique de la vacance qui se maintient à un haut niveau, notamment dans les centres d'agglomérations et dans les secteurs Est et Sud-Est du département.

Le PDH retient comme objectifs :

- l'accélération ("*massification*") de la rénovation énergétique de tous les logements, au travers de l'accompagnement des propriétaires, la structuration et qualification des réseaux d'entreprises et artisans locaux,
- l'amplification de la lutte contre le mal logement, dans le cadre du PDALHPD,
- l'affirmation de la revitalisation des centres et des bourgs,
- le bouclage de la réhabilitation du parc HLM d'XL Habitat

▪ **Orientation 4 : Répondre à la diversité des situations résidentielles.**

Cette orientation porte sur les publics les plus fragiles ou précaires, visés par les dispositifs du PDALHPD et du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage, mais également les publics dont les parcours résidentiels sont bloqués ou contraints par des difficultés particulières : personnes âgées, jeunes, travailleurs saisonniers

Pour les personnes âgées, le PDH invite les acteurs et collectivités à accélérer la stratégie de maintien à domicile en agissant sur plusieurs leviers : l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie, les services d'appui à la mobilité, l'information et la coordination de l'accompagnement, le développement d'offres locatives à coût accessibles.

Pour le logement des jeunes, le PDH soutient les initiatives différenciées prenant appui sur l'association des acteurs et la mise en œuvre de démarches de projet d'ensemble : la captation de logements privés et communaux, la réservation de logements HLM, les démarches spécifiques d'accompagnement ...

Pour le logement des travailleurs saisonniers, il s'agit d'avancer sur des réponses concrètes à un enjeu stratégique pour le fonctionnement et l'attractivité de filières majeures de l'économie locale. La stratégie départementale porte tout d'abord sur une connaissance territorialisée et partagée des besoins, permettant l'engagement d'un volet opérationnel renouvelé et des solutions adaptées à chaque situation territoriale : dans le parc privé ou communal, les internats, des offres dédiées, des colocations ou cohabitations choisies, le développement de services dédiés ...

Pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, le PDH vise le développement de solutions adaptées et accompagnées répondant aux besoins d'ancrage et de sédentarisation, au travers de la mise en place de terrains familiaux locatifs ou de programmes adaptés de logements sociaux.

3.1.3. LE PLAN DEPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES DES LANDES

Le PDALHPD 2017 – 2023 du département des Landes fixe les objectifs et actions suivantes :

- **La prise en charge sanitaire des publics vulnérables, par :**
 - la prise en compte de la santé des usagers des dispositifs AHI (Accueil, Hébergement, Insertion)
 - l'amélioration de l'accompagnement et de l'accès aux soins des usagers des dispositifs AHI souffrant de troubles psychiques ou psychiatriques
- **Adapter l'offre d'hébergement et de logement accompagné à la diversité des publics :**
 - améliorer la diversification et la territorialisation de l'offre d'hébergement
 - déployer le dispositif d'hébergement des demandeurs d'asile et faciliter l'intégration des nouveaux réfugiés



- limiter le recours au dispositif hôtelier
- optimiser et développer l'offre de logement accompagné
- **Favoriser le maintien des ménages défavorisés dans un logement décent, adapté à la composition et aux revenus du ménage, avec des coûts maîtrisés :**
 - l'accès et le maintien dans le logement (social et privé)
 - la prévention et le traitement des expulsions locatives
 - la lutte contre les situations de mal logement
 - l'habitat adapté des gens du voyage
- **La gouvernance et la coordination entre les acteurs pour l'amélioration et la fluidité des parcours des ménages**
 - simplifier la comitologie
 - conforter le SIAO dans ses missions de coordination et de régulation du secteur AHI
 - l'accroissement du rôle des intercommunalités en matière de politique d'attribution des logements sociaux et la notion de coordination des réservataires
 - mettre en place une communication adaptée

3.2. LE PARC DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION RESIDENTIELLE

3.2.1. LES DONNEES INSEE DU PARC DE LOGEMENTS

Côte Landes Nature accueille un total de **10.798 logements** dénombrés au recensement 2020, en augmentation d'environ 1700 logements sur 10 ans.

Evolution du parc de logements sur Côte Landes Nature

	Logements en 2009	Logements en 2014	Logements en 2020	Evolution annuelle 2009-2014	Evolution annuelle 2014-2020	Evolution annuelle 2009-2020
Castets	950	1000	1269	10	45	29
Léon	2206	2208	2391	1	30	17
Lévignacq	245	248	281	1	5	3
Linxe	748	864	1005	23	24	23
Lit-et-Mixe	1603	1761	1874	31	19	25
Saint-Julien-en-Born	1598	1636	1842	8	34	22
Saint-Michel-Escalus	219	241	265	4	4	4
Taller	208	280	312	14	5	9
Uza	141	149	143	2	-1	0
Vielle-Saint-Girons	1197	1248	1418	10	28	20
CC CLN	9114	9635	10798	104	194	153

Source : INSEE

Sur la base des données INSEE, le rythme moyen d'évolution du parc résidentiel est **en augmentation annuelle moyenne de 153 logements** (nombre comprenant créations, démolitions ou changement de destinations) entre les recensements de 2009 et 2020, avec une accélération de la production de logements sur la décennie 2014-2020 par rapport à la période intercensitaire précédente.

A l'échelon communal, on constate :

- des évolutions moyennes proches entre les 6 principales communes, avec des augmentations de rythmes annuels sur Castets, Léon, Saint-Julien-en-Born, et Vielle-Saint-Girons,
- une réduction ou une stabilité du nombre de logements produits par an à Lit-et-Mixe et à Linxe entre 2014 et 2020.
- des évolutions apparentes relativement faibles sur les quatre plus petites communes (Lévignacq, Saint-Michel-Escalus, Taller).



3.2.2. LES DONNEES SITADEL DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La base de données SITADEL recense les productions de logements à partir de l'agrégation des autorisations de construire délivrées annuellement. Elle permet une évaluation de la croissance du parc résidentiel (logements principaux ou secondaires) plus précise que les données INSEE, dont la distinction entre constructions neuves et création à partir du bâti existant.

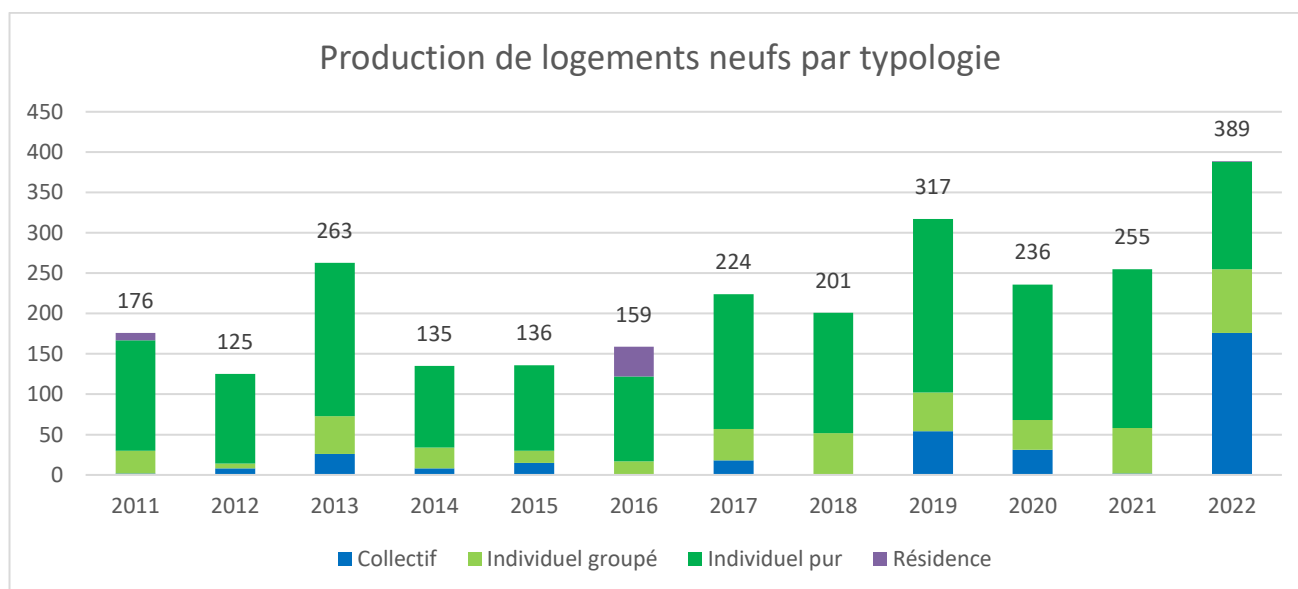
Selon les données SITADEL recueillies pour les années 2011 à 2022 (soit 12 années pleines), il a été autorisé un total de 2616 logements en construction neuve sur Côte Landes Nature sur cette période, soit **une moyenne de 218 logements produits par an**.

On constate **une nette accélération de la construction à partir de 2017**, également ressentie par la plupart des communes (*hormis Castets et Saint-Michel-Escalus selon les questionnaires recueillis*), avec des moyennes annuelles passant de 165 logements entre 2011 et 2014, **à 270 logements entre 2017 et 2022**.

Il est à noter que l'année 2022 atteint le plus haut niveau de logements enregistrés sur le territoire par SITADEL avec 389 unités autorisées, après l'année 2019 (317).

Les autorisations délivrées en 2020-2021 semblent demeurer à un niveau également élevé, avec environ 250 logements (sous réserve d'ajustements ultérieurs), malgré les contraintes sanitaires successives.

Evolution et typologie de la construction de logements sur Côte Landes Nature



Source : données SITADEL (logements autorisés)

Les logements individuels purs (hors opérations groupées) représentent l'essentiel de la production sur cette décennie, avec 68% des permis délivrés à l'échelle de Côte Landes Nature. Néanmoins, la part cumulée des logements groupés et collectifs a légèrement progressée ces dernières années, et représentent environ 30% de la production globale de logements.

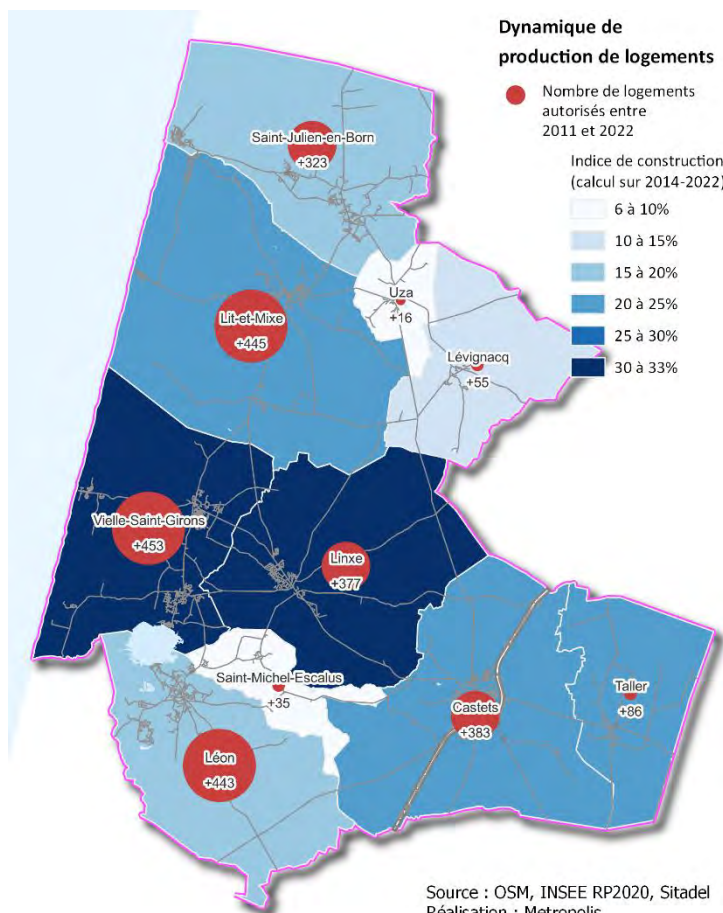


La construction de logements par commune entre 2011-2022 et la proportion de logements autorisés depuis 2014 au regard du parc existant en 2014

Comme relevé dans les données INSEE, les 6 principales communes connaissent des rythmes annuels de construction relativement similaires, de l'ordre de **27 à 38 logements en moyenne par an**.

Léon, Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons se détachent toutefois avec un total de près de 450 logements produits entre 2011 et 2022, à la faveur de quelques opérations d'envergure ces derniers 5 ans. Un peu moins de logements ont été produits sur Castets, avec 383 logements autorisés et une moyenne de 32 logements par an, malgré des pics de production en 2013 et 2019.

Entre 2014 et 2022, le parc de logements a augmenté plus rapidement et avec le plus d'impact sur les communes de Linxe et de Vielle-Saint-Girons au regard de l'importance des parcs de logements en début de période (2014) sur ces communes : pour celles-ci, la construction en 10 ans a représenté jusqu'à 32 % du nombre existant de logements en début de période.



3.3. LE PROFIL DES RESIDENCES PRINCIPALES ET LE PARC SOCIAL

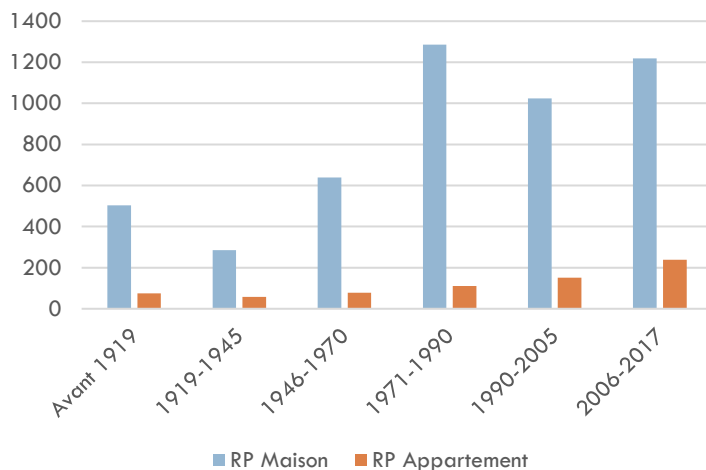
Côte Landes Nature accueille plus de **5800 résidences principales en 2020**, soit environ 54% du parc total de logements.

Les résidences principales sur Côte Landes Nature sont de manière prédominante :

- **des maisons individuelles** à 87% (contre 72% sur les Landes), avec toutefois **une part d'appartements** (13%) qui tend à croître depuis le début des années 1990. Cette accélération est visible notamment dans la production de logements avec une part du collectif qui augmente, et particulièrement sur l'année 2022 ;
- **des logements de relativement grande taille**, avec 77% de 4 pièces ou plus (soit 4 points de plus qu'à l'échelle départementale),
- **des bâtiments généralement récents**, puisqu'achevés après 2006 pour plus d'un quart d'entre eux (contre 13% des logements datant d'avant 1970). La commune d'Uza se détache avec un parc majoritairement ancien, dû à la faiblesse de la construction neuve sur son territoire.



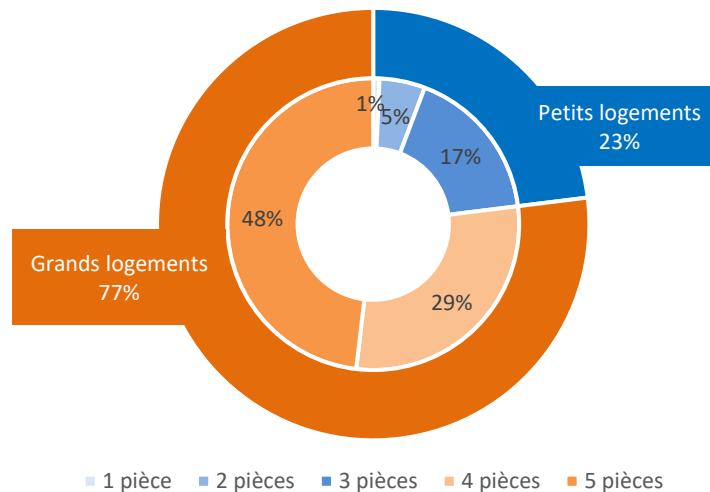
Résidences principales selon le type de logements et la période d'achèvement



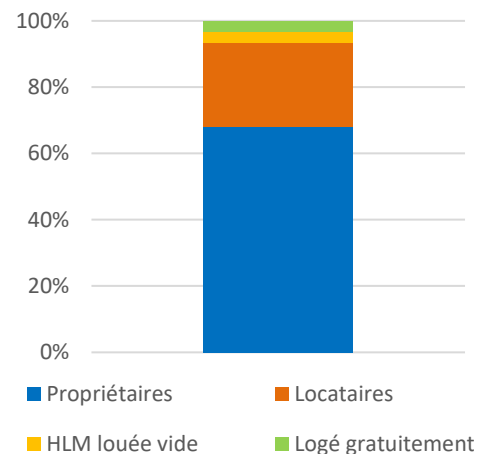
Ancienneté des résidences principales

Commune	Bâti achevé avant 1970	Bâti achevé après 2006
Castets	30%	29%
Léon	27%	23%
Lévignacq	33%	23%
Linxe	29%	30%
Lit-et-Mixe	25%	25%
Saint-Julien-en-Born	35%	23%
Saint-Michel-Escalus	19%	20%
Taller	32%	36%
Uza	58%	11%
Vielle-Saint-Girons	23%	25%

Taille des logements



Occupation des résidences principales



Nombres de résidences principales et logements locatifs par commune

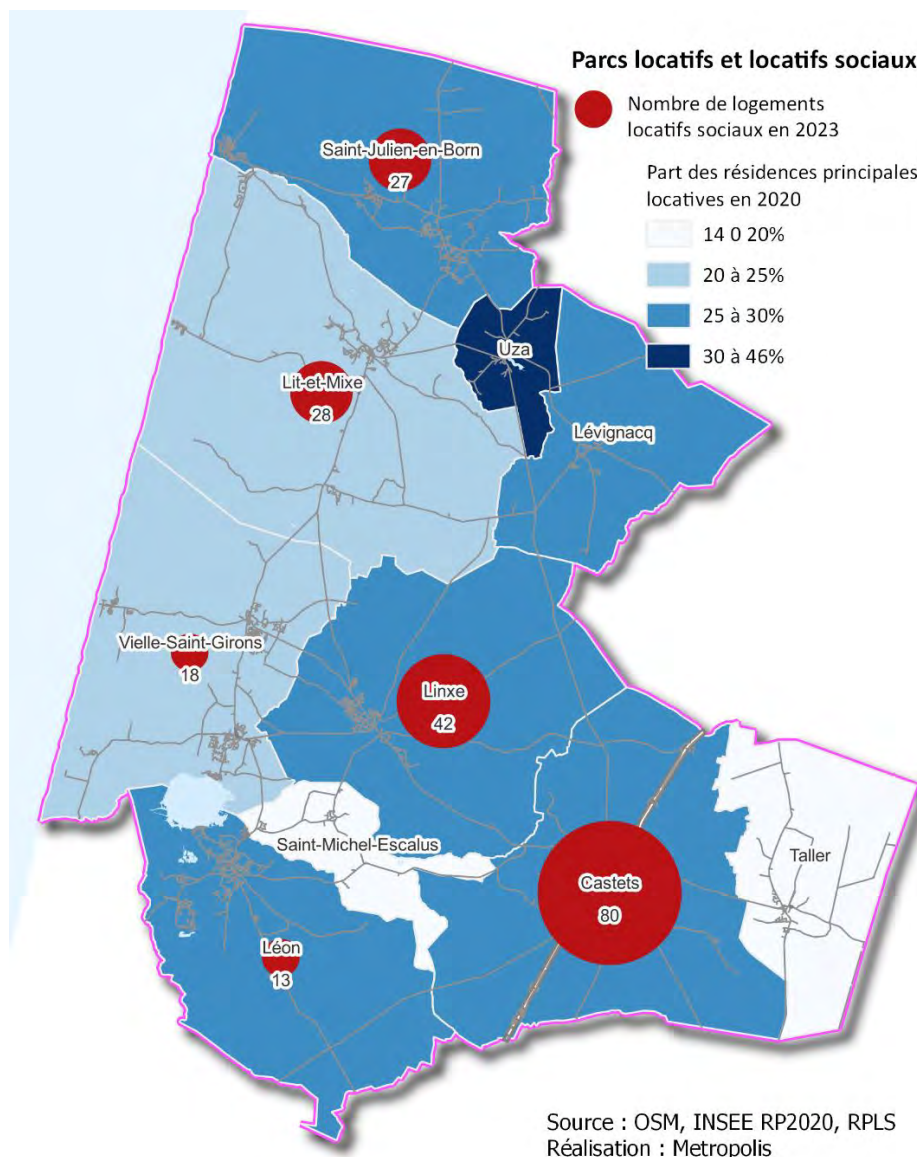
Commune	Résidences principales			Logements locatifs			
	2009	2014	2020	2009	2014	2020	Part en 2020
Castets	792	846	1034	296	303	382	37%
Léon	843	934	1023	231	323	320	31%
Lévignacq	159	150	170	47	33	46	27%
Linxe	532	624	723	165	190	225	31%
Lit-et-Mixe	688	745	813	151	217	228	28%
Saint-Julien-en-Born	678	727	849	219	212	248	29%
Saint-Michel-Escalus	139	146	168	32	35	32	19%
Taller	163	234	258	36	35	37	14%
Uza	75	78	92	25	24	43	47%
Vielle-Saint-Girons	515	540	687	115	147	165	24%
Total CLN	4584	5025	5817	1316	1519	1727	30%



Les logements locatifs représentent un peu plus d'un quart (29% dont 3% de HLM) du parc de résidences principales sur Côte Landes Nature, soit une sous-représentation en comparaison à la moyenne départementale et aux territoires intercommunaux proches (30 à 32% des parcs).

Le parc locatif (public+ privé) a en effet augmenté de seulement 266 unités entre 2009 et 2020, à un rythme similaire que celui des logements "propriétaires occupants".

Le constat fait dans le diagnostic du SCOT en 2013, d'une surreprésentation de logements occupés par leur propriétaire, s'est donc confirmé depuis.



Aucune des communes de Côte Landes Nature n'entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, qui prescrit 20% ou 25% de logements locatifs sociaux dans les EPCI de plus de 50.000 habitants.

Selon le RPLS (*Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux*), Côte Landes Nature compte **208 logements locatifs sociaux en 2020**. Ce nombre est en croissance notable sur la dernière décennie (+ 100 logements environ) et se traduit par un parc social récent : 42% des logements ont moins de 10 ans.

L'offre demeure toutefois faible (3,6% des résidences principales) et **regroupée principalement sur 2 communes, Castets (80 LLS) et Linxe (42 LLS)** où les taux de logements locatifs sociaux atteignent 7 à 10%. Certaines communes, comme Linxe et Vielle-Saint-Girons ont un taux de LLS supérieur (11,5% environ), mais cela s'explique par le nombre de résidences secondaires qui est important sur ces communes.

Le parc social privé (logements conventionnés) comptait pour sa part 76 logements à la fin d'année 2016 (chiffre SCOT non actualisé).

3.4. LES RESIDENCES SECONDAIRES

L'importance du parc de résidences secondaires est une caractéristique récurrente des territoires touristique, tout particulièrement en contexte littoral.

Selon les données INSEE, les résidences secondaires sont ainsi **plus nombreuses que les logements à l'année sur les 4 communes de proximité littorale** (du nord au sud : Saint-Julien en Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons, Léon), ce qui se traduit par des proportions proches ou supérieures à 50 % (jusqu'à 54% à Léon et 52% à Lit-et-mixe) au sein des parcs totaux de logements (y compris logements vacants).

Cette proportion demeure relativement élevée (supérieure à 20% du parc) et ainsi plus élevée que la moyenne départementale **sur les communes d'arrière-littoral** (jusqu'à 30% à Uza), à l'exception de Castets et de Taller (environ 9 à 11% de résidences secondaires).

Le marché de la résidence secondaire contribue à **la construction d'appartements puisque 63% des logements collectifs sont produits sur les 4 communes de proximité du littoral**.

Les données issues du fichier de taxe d'habitation mettent en lumière la **difficulté d'un recensement précis de ce type de logements** (source déclarative ou non, difficulté de qualification exacte, écarts de temps des données ...) : les parcs secondaires sont généralement moins élevés selon ce fichier pour certaines communes.

Nombre de résidences secondaires par commune

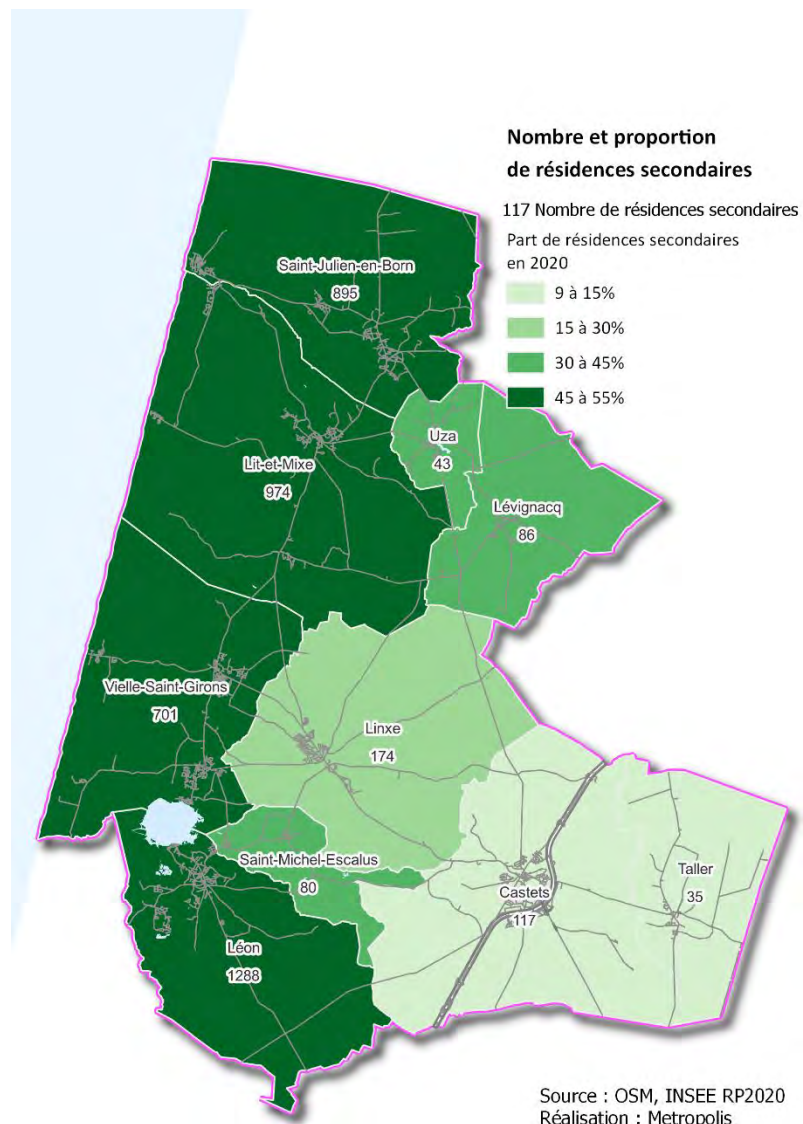
Commune	Rés secondaires et logts occasionnels 2020	Fichier TH 2020
Castets	117	97
Léon	1288	754
Lévignacq	86	87
Linxe	174	204
Lit-et-Mixe	974	856
Saint-Julien-en-Born	895	792
Saint-Michel-Escalus	80	64
Taller	35	29
Uza	43	46
Vielle-Saint-Girons	701	588

Sources : INSEE, fichier Taxes d'habitation

La part de résidences secondaires au sein du parc de logements semble connaître **une baisse sur le long terme**, de manière globale à l'échelle intercommunale (de 46% en 1999 à 41% en 2020), ainsi que sur une majorité de communes.

A partir des données INSEE, on peut estimer que les résidences secondaires représentent 29% des logements créés entre 1999 et 2020.

Cette tendance limitée peut s'expliquer par **la croissance de la demande résidentielle à l'année sur le territoire**, plutôt que par un tassement de l'intérêt touristique, qui demeure fort avec + 46 résidences secondaires créés en moyenne par an.





Dans une situation où plus de 40% des logements sur l'intercommunalité, et plus de 50% sur certaines communes, ne répondent à des besoins d'habitat permanent mais plutôt secondaire, **il importe de comprendre les processus qui mènent à la création de résidences secondaires, pour si possible les maîtriser et les infléchir.**

En effet, s'il est incontestable que ce marché contribue à la richesse du territoire par l'apport de multiples ressources (au travers des taxes locales, des filières de la construction, du fonctionnement des commerces ...), c'est également un fait générateur de perturbations dont il faut tenir compte dans le cadre des politiques d'aménagement et d'habitat menées sur le territoire.

On citera en particulier :

- l'aggravation des déséquilibres sur des marchés fonciers et immobiliers déjà tendus (hausse des prix, déficit récurrent en logements disponibles ...),
- des consommations d'espaces excessives, de par la nécessité de répondre aux besoins d'habitat à l'année, générant ainsi une démultiplication des besoins en construction,
- des déséquilibres sociodémographiques, induits par le type de ménages le plus souvent associés aux résidences secondaires (ménages plutôt âgés et aisés).

Le schéma ci-après vise à synthétiser des processus courants de créations de résidences secondaires, pouvant être spécifique ou non à un territoire littoral tel que Côte Landes Nature.

Origine du propriétaire ?			
• Locale	• Régionale	• Nationale	• Etrangère
Facteur de création ?			
• Héritage (maison de famille)	• Investissement familial (parcours résidentiel moyen terme)	• Investissement financier (occup. occasionnelle + location)	
Type de bien ?			
• Bâtisse ancienne	• Construction récente banalisée ("pavillon en lotissement")	• Bien spécifique (appartement en résidence ...)	
Evolutions d'usage ?			
• Remise sur le marché et achat en rés. principale	• Conservation et transformation en résidence principale	• Revente avec maintien en résidence secondaire	

On constate que ces processus contribuent à retirer du marché une diversité de types de logements (anciens, maisons en lotissement, appartements), mais peuvent également mener à terme à un retour des logements concernés en tant que résidences principales.



3.5. LES LOGEMENTS VACANTS

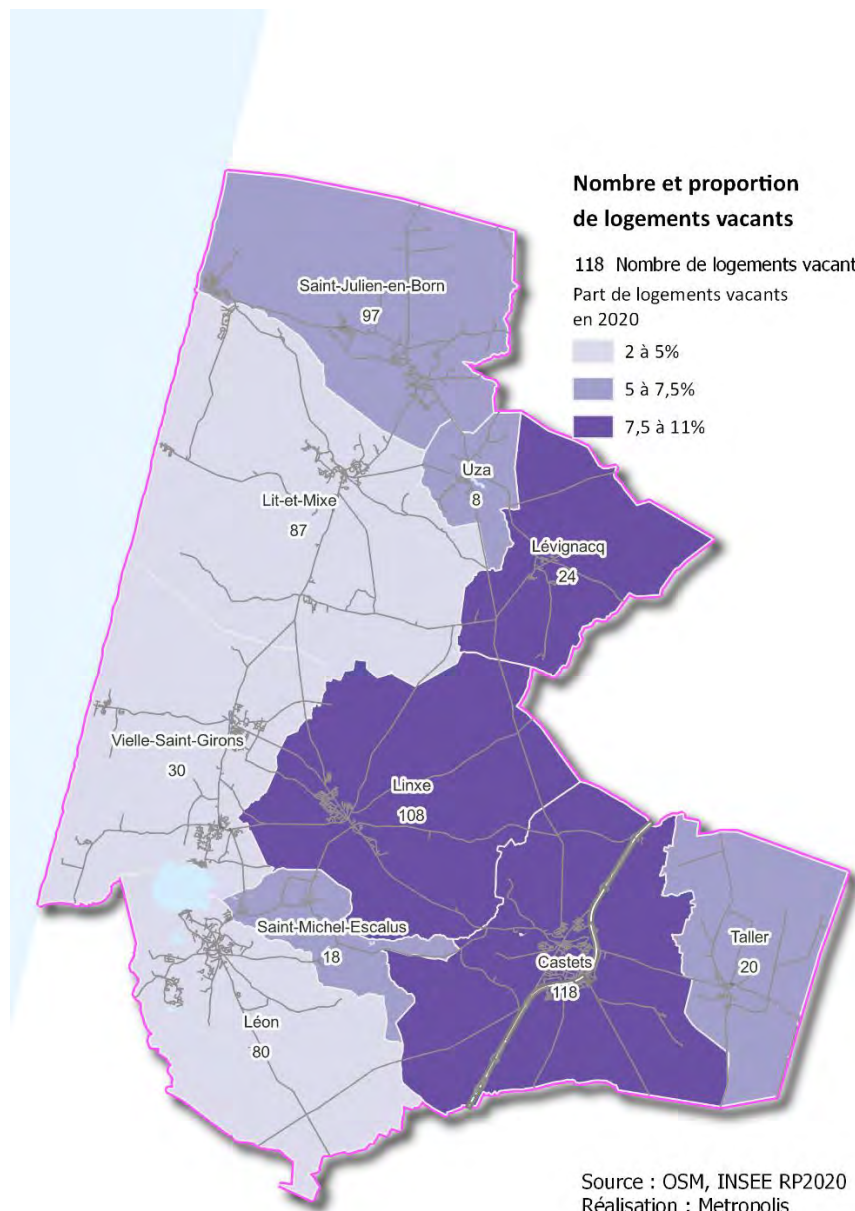
Côte Lande Nature compte **588 logements vacants** selon le recensement INSEE de l'année 2020. La part de la vacance dans le parc de logements est ainsi globalement faible, puisqu'elle atteint seulement 5,5% en 2020, et inférieure à la moyenne départementale (6,6%).

L'examen des derniers recensements met toutefois en évidence une augmentation de leur nombre, déjà mise en évidence dans le SCOT, **avec 16 logements vacants supplémentaires environ par an** depuis 1999. Cette augmentation concerne l'ensemble des communes, hormis Uza et Vielle-Saint-Girons.

Les situations de vacances durables sont identifiées par les communes à Castets, Lévigacq, St Julien-en-Born et Taller, concernant des maisons de bourgs, des logements communaux ou de l'habitat ancien en quartiers, le plus souvent en raison de leur état dégradé.

Une connaissance des localisations et des phénomènes de vacance apparaît nécessaire à améliorer, notamment sur les communes qui semblent les plus concernées sur la période récente : Castets, Lévigacq et Linxe où le taux de vacance approche ou atteint 9% en 2020 ; Léon, Lit-Et-Mixe et Saint-Julien-en-Born où le nombre de logements vacants dépasse 80 unités.

Nombre et proportions de logements vacants par commune





3.6. LE MARCHÉ DE L'HABITAT

3.6.1. ÉVALUATION DES PRIX

L'évaluation des prix fonciers et immobilier d'habitat sur Côte Landes Nature a été effectuée à partir de la base de données "Demande de Valeur foncière" (DVF).

L'évaluation a porté sur une sélection de secteurs délimités sur chacune des communes, généralement les bourgs, les secteurs péri-centraux aux bourgs, ainsi que des quartiers de lotissements récents ou en cours de commercialisation.

Il a été pris en compte les opérations de ventes effectuées du 01/01/2014 au 30/06/2020, portant sur des maisons, des appartements ou des terrains à bâtir.

Les prix relevés sont "net vendeur", c'est-à-dire hors frais d'agence et de notaire, soit un différentiel de 10 à 15% en moyenne pour le prix "acheteur".

Récapitulatif des données DVF recueillies

Commune	Secteurs pris en compte	transactions "Maisons" recueillies	transactions "Appartements" recueillies	transactions "Terrains à bâtir" recueillies
Castets	Centre-bourg, Fontaine Vive, Mouncaout, Semelioun, Lageste	51	5	45
Léon	Centre-bourg, Sud Lac, Gaouchoun, V.V. Les Pins	139	22	33
Lévignacq	Bourg, Cantregrit	18	1	20
Linxe	Bourg, Goujon	75	7	79
Lit-et-Mixe	Bourg élargi, Mixe, Contis Sud	89	14	89
St-Julien-en-Born	Bourg, Tuculeyre, La Lette, Contis	80	15	74
St-Michel-Escalus	Ensemble Bourg élargi	13	0	5
Taller	Bourg, Charpentière, Route de Lespéron	32	1	39
Uza	Bourg	5	1	0
Vielle-St-Girons	St Girons-bourg, Mestejouan, Vielle, St- Girons-plage	98	13	140
Total CLN		600	79	546

■ Les terrains à bâtir

- Les niveaux de prix relevés traduisent **une hausse générale par rapport aux données du SCOT**, une évolution également signalée par les communes.

La proximité littorale influe fortement sur les tarifs pratiques, avec des prix moyen dépassant les 100 € / m² sur Léon et Saint Julien-en-Born et atteignant environ 80 € / m² sur Lit-et-Mixe et Veille-Saint-Girons. Les hausses constatées sur cette période concernent toutefois proportionnellement de manière plus importante les communes d'arrière littoral (notamment Linxe, Taller, Castets), ce qui contribue ainsi à **une atténuation des différentiels entre littoral, rétro-littoral et rural**.

La disponibilité de terrains du fait du nombre d'opérations réalisées sur la période, mais également la maîtrise publique de ces prix au travers des de lotissements communaux sont également des facteurs important de fluctuation des prix d'une année à l'autre.

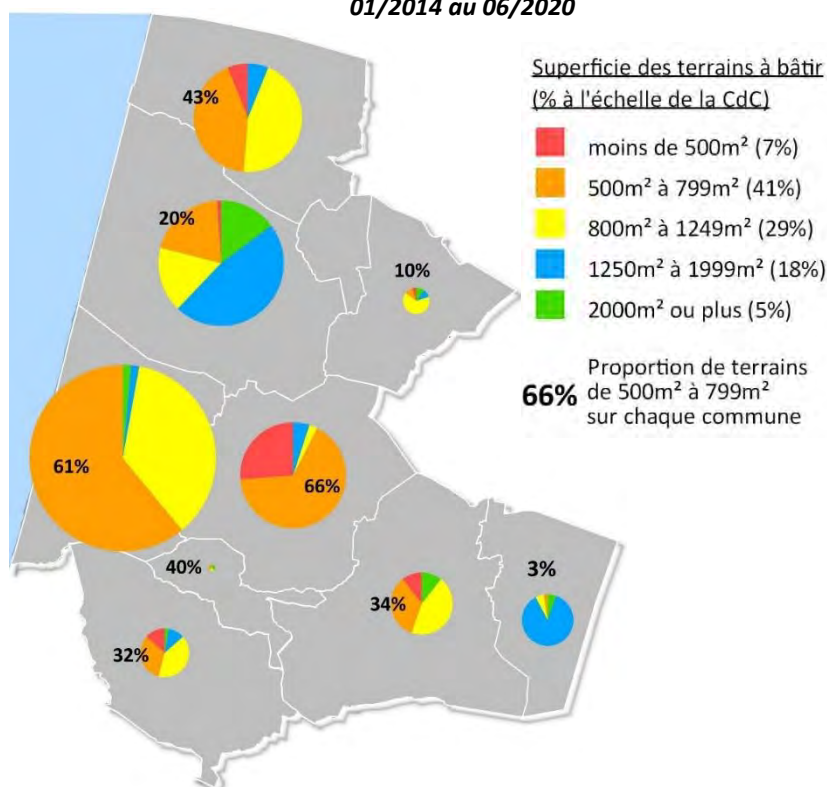
- Sur les secteurs et la période analysée, **les terrains de 500 à 799 m²** sont la catégorie globalement la plus représentée (41% des transactions effectuées). Toutefois, **les superficies plus importantes** (de 800 à 1249m², voire jusqu'à 2000m²) demeurent dominantes sur une majorité des communes, ce qui démontre la persistance d'une offre (et/ou d'une demande) pour ce type de biens malgré la hausse des prix fonciers.



Prix /m² des terrains à bâtir vendus du 01/2014 au 06/2020

Commune	Prix m ² moyen global	Prix m ² terrains de 500 à 799m ²
Castets	53 €	53 €
Léon	111 €	105 €
Lévignacq	39 €	70 €
Linxe	80 €	81 €
Lit-et-Mixe	83 €	77 €
St-Julien-en-Born	101 €	87 €
St-Michel-Escalus	53 €	73 €
Taller	46 €	39 €
Uza	Pas de données	
Vielle-St-Girons	75 €	76 €
Total CLN	85 €	86 €

Superficie des terrains à bâtir vendus du 01/2014 au 06/2020

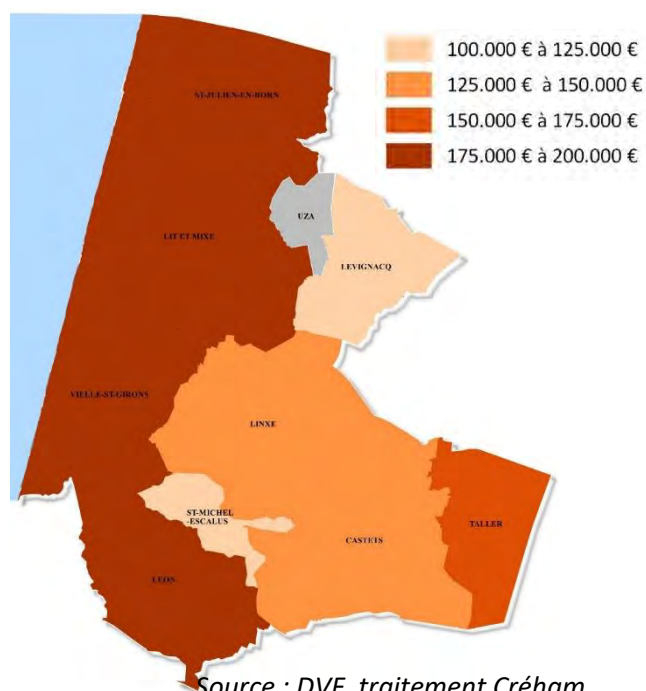


Source : DVF, traitement Créham

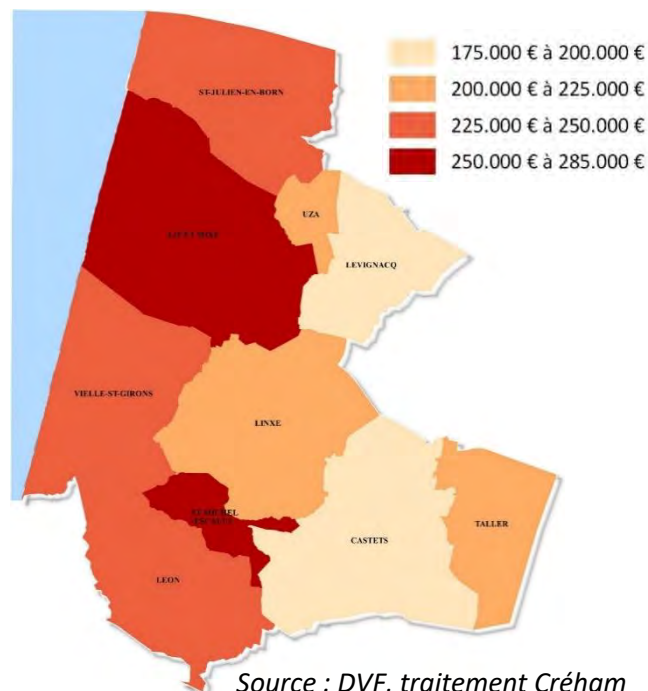
■ Les Maisons

- Sans surprise, la proximité du littoral détermine globalement le niveau de prix, quelle que soit la taille des maisons.

Prix moyen des maisons de 2 ou 3 pièces vendues du 01/2014 au 06/2020



Prix moyen des maisons de 4 ou 5 pièces vendues du 01/2014 au 06/2020



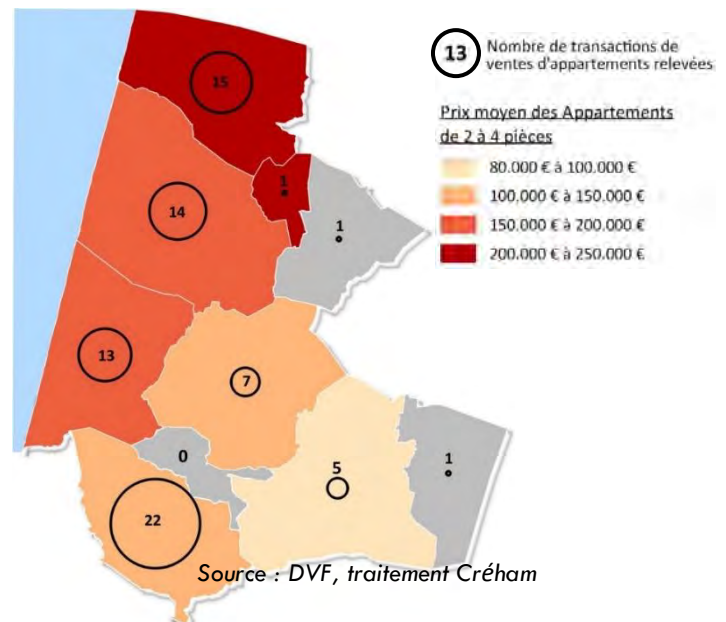


- Les prix moyens constatés à l'échelle de Côte Lande Nature s'établissent à 160.000 € pour une maison de 2 à 3 pièces et à 230.000 € pour une maison de 4 à 5 pièces, sachant que les quatre communes de "proximité littorale" concentrent à elles-seules 68% des transactions relevées.

▪ Les Appartements

- Seulement 79 transactions d'appartements ont été relevées, pour l'essentiel sur les quatre communes de proximité littorale, parmi lesquelles 70% concernent des appartements de 2 ou 3 pièces.
- Il s'agit d'un marché porté par des résidences de type touristique ("Village sous les Pins" à Léon, "Mixeland" à Lit-et-Mixe, "Village Océlandes" et "Hameau du Pont Rose" à Saint-Julien), plus exceptionnellement du bâti collectif ("Clos d'Iris" à Lit-et-Mixe) ou de l'individuel en bourg.
- Le prix moyen des appartements de 2 à 4 pièces s'établit à 160.000 € sur les transactions relevées, avec un "surcoût littoral" similaire à celui des maisons.

Nombre et prix relevés des transactions de ventes d'appartements du 01/2014 au 06/2020



3.6.2. ÉVALUATION DE LA DEMANDE ET DU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DE L'HABITAT

▪ L'avis et le ressenti des professionnels

Sept agences immobilières généralistes sur le territoire (à Castets, Léon, Veille-Saint-Girons, Lit-et-Mixe, Saint Julien-en-Born) ont été consultées sur le mois de janvier 2021 dans le cadre de l'étude Diagnostic.

Les enseignements tirés de ces consultations sont synthétisés ci-après :

- **Un marché de l'acquisition sur Côte Lande Nature qui est en fort développement et actuellement déstabilisé :**
 - un contexte Covid particulier avec l'arrivée de nombreux acquéreurs extérieurs (familles CSP+ des grandes agglomérations Bordeaux-Toulouse-Lyon, de régions plus au nord ...) selon des processus de "délocalisation", ce qui renforce la situation de saturation de la demande au regard de l'offre disponible,
 - des processus de "relocalisation" de retraités et pré-retraités depuis les secteurs plus urbains du sud (MACS, pays basque), à la recherche d'un cadre de vie "plus calme" et qui opèrent par la même occasion une "basculade patrimoniale" (valeur supérieure du bien vendu),
 - un "marché de vendeurs", caractérisée par une demande très largement supérieure à l'offre et nette augmentation des prix ... tous les produits étant rapidement vendus,
 - une demande locale (landaise) de ce fait "écrasée", avec une exclusion de fait des primo-accédants dont les budgets sont de 200.000 € ou inférieurs, sauf dans le cas de programmes soutenus par les communes.



- **Deux principaux profils de recherches en acquisition :**
 - la maison en forêt isolée (env. 1/3 des demandes d'acheteurs), mais qui constitue un produit très rare
 - tous produits en secteurs "urbains", y compris le pavillon en lotissement ou la maison de ville avec terrain.
- **Un marché qui apparaît encore dominé par la résidence secondaire sur les communes littorales (y compris Léon) :**
 - Les professionnels estiment que la résidence secondaire représente 50% à 60% de l'acquisition sur ces communes, alors qu'elle se situe plutôt à 25 % ou moins sur les communes hors littoral
- **Des prix croissants avec la proximité littorale, mais des différentiels qui semblent se réduire. Les estimations de tarifs des professionnelles pour une maison classique de 100-120 m² et 3 chambres sont en moyenne de :**
 - 230 K€ à Taller, 250 K€ - 270 K€ à Castets, 280 K€ - 290 K€ à Linxe,
 - 320 à 400 K€ à Léon, généralement plus élevées et dépendant des prestations proposées sur Vielle, Lit-et Mixe, Saint Julien,
 - très variables sur les autres communes, compte tenu de l'offre restreinte et hétérogène.
- **Un marché locatif à l'année également sous tension du fait du déséquilibre demande forte / offre limitée :**
 - une offre plutôt orientée sur la maison "standard" avec jardin,
 - la spécificité de l'offre en "maison de ville" à Castets, le cas échéant divisée en appartements,
 - des budgets d'environ 800 € à 900 € par mois, réduit à 700-750 € pour une maison de 80-90m², voire 600-650 € pour une location éloignée des services.
- **Pas ou peu d'investissement locatif en dehors des recherches par le propriétaire de valorisation d'une résidence secondaire ou d'un patrimoine familial.**

▪ **L'avis et le ressenti des Communes**

L'avis des élus communaux du territoire a été recueilli au travers du questionnaire passé en début de l'étude Diagnostic (fin 2020 – début 2021)

Les enseignements tirés de ces questionnaires (cf. tableau page suivante) peuvent être résumés comme suit :

- **Les familles et les retraités** sont vus le plus souvent comme les principaux arrivants sur le territoire, les "*jeunes couples*" plus rarement (tel qu'exprimé par Lévignacq, St Julien, Taller).
- La demande est vue comme orientée sur **les terrains à bâtir de superficie modérée à moyenne** (de 500 à 800 m² pour une majorité de commune, ou supérieure 1000 m² sur les communes rurales), ainsi que sur **l'acquisition de maisons offrant des prestations foncières similaires**.
- **La montée de la demande des produits locatifs à l'année** (de petites surfaces ou en maisons), couplé à la reconnaissance de son insuffisance est ressentie par la plupart des communes
- Toutes les communes indiquent que **peu de produits d'habitat ne trouvent pas preneurs** sur leur territoire compte tenu d'offres considérées le plus souvent comme insuffisantes, hormis localement le cas de maisons de bourg sans terrain.
- La plupart des communes relève les problématiques spécifiques d'insuffisances et/ou d'inadaptation de l'offre, d'une part pour **l'hébergement des travailleurs saisonniers**, d'autre part **de logements spécifiques pour personnes âgées**.



- **La maîtrise foncière** constitue l'axe prioritaire le plus souvent cité, dans l'optique pour les communes de disposer de capacités d'intervention face à la diversité de la demande et d'atténuer si possible la montée des prix.

- **La demande en logements sociaux**

La demande en habitat social est évaluée à partir du fichier *SNE (Système National d'Enregistrement)* qui vise à regrouper et simplifier la gestion de cette demande et des attributions.

- La demande exprimée sur Côte Landes Nature apparaît contenue par rapport à d'autres secteurs du département : **141 demandes sont enregistrées fin 2019** (dont 27 de mutations d'un logement social à un autre), comparé aux 156 comptabilisées sur la CdC de Mimizan et 112 sur la CdC du Morcenais aux populations comparables.
On peut rappeler que la "demande" exprimée, au travers du SNE, n'est pas le "besoin" réel en logement social pouvant s'exercer sur le territoire. Ainsi, on estime **environ 45% des ménages** sur Côte Landes Nature sont éligibles à un logement social.
- En revanche, cette demande est un indicateur des typologies d'habitat non satisfaites dans le parc locatif privé. Ainsi, la demande sociale est notamment tournée vers les plus petits logements, en corrélation avec des loyers relativement élevés et un déficit d'offre dans le parc privé (6% des Résidences principales ont 1 ou 2 pièces).
Ainsi, **les T1 et T2 représentent 40% de la demande social**, avec 55% de ménages d'une seule personne, alors que ce type de logements représente seulement 20% du parc des bailleurs sociaux.

Synthèse des retours des questionnaires communaux sur le volet Habitat

Commune	Type d'habitat recherché ?	Type d'habitat non preneurs ?	Profil des arrivants ?	Besoins en développement ou émergeant ?	Offre en Accession libre ?	Offre en Locatif privé ?	Offre en Locatif social ?	Offre en Accession sociale ?	Offre pour les Personnes âgées ?	Offre en hébergements spécifiques ?	Quels axes de travail ou actions prioritaires ?
Castets	Petits terrains à bâtir Maison avec terrain	Vieux bâti en centre Très grands terrains	Actifs Familles personnes âgées	Petits terrains Maison de ville avec terrain	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant Habitat regroupé	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Résidence sénior Maîtrise foncière
Léon	Maison individuelle Terrain à bâtir	/	Familles retraités	Maison individuelle	Insuffisant	Suffisant	Suffisant	Suffisant	Insuffisant	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Maîtrise foncière Disponibilité du foncier pour baisser les prix
Lévignaq	Maisons typiques landaises Terrain boisé airail Terrain à bâti > 2000m²	Terrains à bâti <500m² Maisons sans terrain	Retraités Couples s'éloignant grandes villes	Lotissement lots 1200m&	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Disponibilité de terrains Rénovation en centre- bourg
Linxe	Terrains à bâtir 800m² Locations	/	Retraités Familles CSP moyen et +	T3 voire T4	Insuffisant	Suffisant Maisons louées en lotissements	Suffisant Rotation	Insuffisant	Insuffisant Habitat regroupé	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Maîtrise foncière
Lit-et-Mixe	Terrains à bâtir 600m à 1000m²	/	Familles retraités	Résidence tourisme Collectif	Insuffisant Jeunes	Insuffisant	Suffisant	Suffisant	Insuffisant Foyer résidence sénior en prévision	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Réponses aux demandes des jeunes
Saint-Julien-en-Born	Foncier de taille modérée (RP ou RS) Terrains à bâtir moyen	/	Jeunes couples retraités	RP T2 ou T3 pour jeunes et anciens	Insuffisant Prix, typologie à revoir	Insuffisant Loyers excessifs	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Maîtrise foncière pour réduction part des RS et régulation des prix Développement du
Saint-Michel-Escalus	Maisons pour RP Locations	/	Cadres +	/	Suffisant	Pas de demande	Pas de demande	Pas de demande	Non concerné	Non concerné	/
Taller	Terrains à bâtir moyen à 1000m² Maison indiv accession Granges à rénover	/	Jeunes couples retraités	Maison individuelle	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	/	Insuffisant Foyers, habitat regroupé	/	Recentrer habitat sur le centre Développement locatif toutes formes
Uza	Terrains à bâtir Location annuelle	/	Retraités Pré-retraités	/	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Insuffisant	Maîtrise foncière Habitat social
Vielle-Saint-Girons	Terrains à bâtir 500 - 700m² Maison individuelle	/	Familles retraités	Petits logements Logements saisonniers	Suffisant	Insuffisant	Suffisant	Insuffisant	Suffisant EHPAD sur le commune	Insuffisant Travailleurs saisonniers	Maîtrise du développement résidentiel Acquisition foncière

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046-DE





■ Les besoins en logements pour travailleurs saisonniers

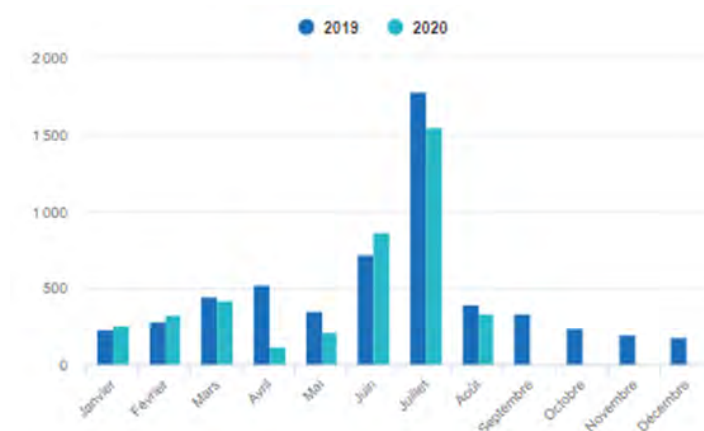
Les données suivantes sont issues du document diagnostic établi début d'année 2021 par la Maison des saisonniers "NOMAD", plateforme qui propose différents services en saison et à l'année pour répondre aux besoins des saisonniers et de leurs employeurs des secteurs du tourisme, de l'agriculture et de l'agro-alimentaire sur le secteur nord-ouest des Landes.

Ce diagnostic a été formalisé dans l'optique de formalisation d'une convention de 3 ans (2021 – 2023) conclut entre la communauté, les communes concernées et l'Etat, dans le but de répondre aux besoins

De manière synthétique, les enseignements de ce diagnostic sont les suivants :

- Sur Côte Landes Nature, la question des travailleurs saisonniers concerne principalement l'hôtellerie de plein air, la restauration et le commerce (seulement 3% pour l'agriculture et l'industrie. Il est estimé qu'environ **1.400 saisonniers au total** sont employés en pleine saison estivale sur le territoire, dont environ 52% sur Sain- Julien-en Born (319 saisonniers) et Vielle-St-Girons (369 saisonniers).
- **Près de 500 logements pour saisonniers sont proposés** par les employeurs (privés ou publics), principalement par l'hôtellerie de plein air. Toutefois, les loyers pratiqués sont de l'ordre de 300 à 400 € pour une personne seule, jusqu'à 600 € pour des logements pour couples ... ou relevant de "tarifs exorbitants" compte tenu du logement proposé.
- Sur une base de 45% de saisonniers non locaux à loger, il est estimé que **129 lits sont manquants** sur les cinq principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois, concernant les communes littorales, auxquelles s'ajoutent Léon et Linxe.
Cette situation de déficit couplée à l'inadaptation de certains logements proposés (, mauvaise qualité et/ou loyers trop élevés) génère des problèmes de mobilité pour les travailleurs, des situations de suroccupation de logements ou bien de pratiques "alternatives" (du type camions aménagés).
- Face à ces problématiques, le projet de convention (à *signer à la date d'établissement du présent Diagnostic*) énonce **3 objectifs** :
 - Améliorer l'état de la connaissance sur les besoins des travailleurs saisonniers
 - Développer des offres d'hébergements accessibles aux travailleurs saisonniers sur le territoire, pour arriver en 6 ans à loger au moins 90% des saisonniers extérieurs
 - Diversifier les solutions d'hébergement pour répondre aux différentes situations et profils saisonniers

Répartition mensuelle des recrutements (y compris intérim)



Source : Diagnostic "NOMAD", pour le logement des travailleurs saisonniers de CdC CLN



3.7. SCENARI D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

Le calcul des perspectives de production de logements se basent sur deux éléments :

- ✓ Les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, calculé grâce aux perspectives démographiques présentées dans la partie démographie et à des documents cadres comme le SCOT CLN.
- ✓ Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est ce qui est appelé le calcul du « point mort ». Il consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut généralement 3 variables :
 - Le desserrement des ménages : plus la dynamique de baisse de la taille les ménages est forte, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.
 - Le renouvellement du parc : Le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis...). Pour cela, il faut comparer les logements produits (source de données Sitadel), et la variation du stock de logements (INSEE). Sur le territoire, il y a eu des mutations assez importantes, ce qui fait que les données Sitadel sont bien inférieures aux données INSEE. Il en ressort que 583 logements pourraient être produits par le renouvellement du parc sans besoin de produire de logement. Ce chiffre paraît assez élevé, il peut être le fruit de la restauration du patrimoine rural, notamment par les changements de destination, mais aussi d'erreurs statistiques.
 - La fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.
 - Le nombre de résidences secondaires a eu tendance à augmenter entre 2014 et 2020. Le taux de variation annuel moyen du nombre de résidences secondaires est de 1,1%. Vu le nombre de résidences secondaires et la volonté de maîtriser cette production de résidences secondaires, ce taux est limité de 25%.
 - Le taux de logements vacants ne semble pas significatif, même si une action peut être menée pour limiter la vacance sur quelques communes. Entre 2014 et 2020, le taux de variation annuel moyen des logements vacants est de 2,8 ce qui est très élevé, alors qu'il a aussi pu être négatif sur des périodes antérieures. Ce taux est donc fortement diminué et ramené à 1%, car le territoire est attractif, et qu'une politique locale de l'habitat sera mise en place sur la même période que le PLUi.

La fluidité du marché conduirait à créer 567 logements, principalement pour la résidence secondaire.

Trois scénarii quantitatifs sont envisagés au stade du diagnostic et à l'échelle de l'intercommunalité, à partir des bases suivantes :

- un horizon fixé à l'année 2037, correspondant approximativement, à une durée d'application d'un PLUi sur 12 ans, correspondant à la durée de 2 PLH, en intégrant les délais nécessaires à son établissement
- trois niveaux de taux de croissance démographiques, soit observés sur les périodes récentes par l'INSEE, soit envisagés d'une part par le SCOT approuvé en 2018, d'autre part par l'étude GIP Littoral 2020.



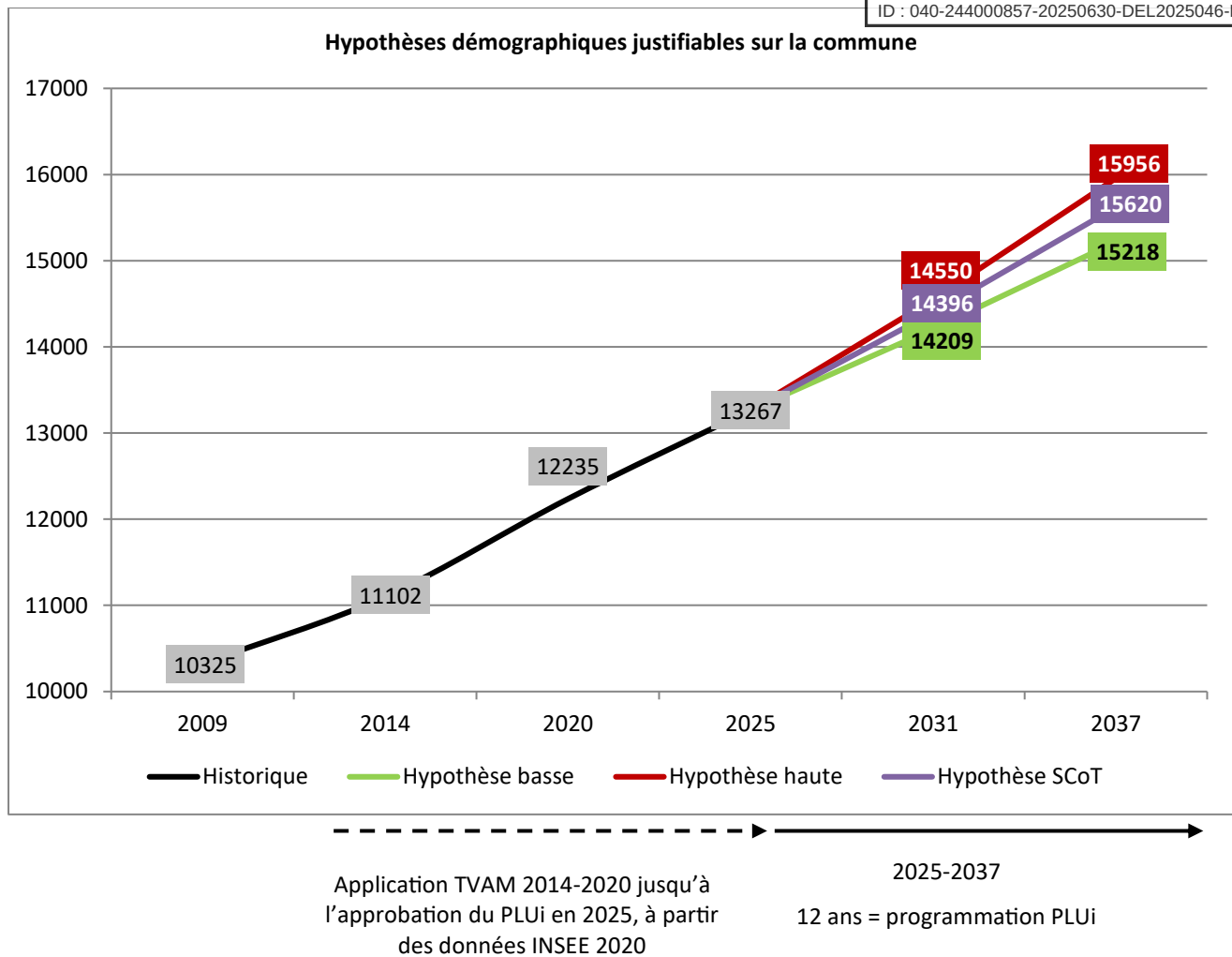
3.7.1. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Rappel des TVAM récents	1990 - 2020	1999 - 2020	2009 - 2020
CC CLN	1,162	1,338	1,555

Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
TVAM 1,15	TVAM 1,55	TVAM 1,37
Proche de la tendance connue entre 1990 et 2020, et correspond à la projection GIP Littoral (étude 2020)	Correspond à la tendance connue sur la période récente 2009-2020	Hypothèse SCOT CLN et proche de la tendance connue entre 1999 et 2020

		Hypothèse basse 1,15%	Hypothèse haute 1,55%	Hypothèse SCOT 1,37%
Date d'approbation PLUi	2025	0	0	0
N+1	2026	153	206	182
N+2	2027	307	414	366
N+3	2028	463	627	553
N+4	2029	621	842	742
N+5	2030	781	1061	934
N+6	2031	942	1283	1129
N+7	2032	1106	1508	1326
N+8	2033	1271	1737	1526
N+9	2034	1438	1970	1728
N+10	2035	1607	2206	1934
N+11	2036	1778	2446	2142
N+12	2037	1951	2689	2353

La tendance 2020-2025 est calculée en appliquant le taux de variation annuel moyen connu pour 2014-2020, les effets du PLUi ne pouvant intervenir qu'avec son application.



En appliquant les différents taux justifiables, la population pourrait croître de 1951 à 2689 habitants supplémentaires entre l'arrêt du PLUi et 2037, ce qui porterait la population de Côte Landes Nature de 15 218 habitants à 15 956 habitants en 2037.

En application du SCOT, le gain de population serait de 2353, une hypothèse intermédiaire qui porterait la population à 15 620 habitants en 2037.

3.7.2. LES PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations

	Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
	1,15%	1,55%	1,37%
Habitants supplémentaires	1951	2689	2353
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1091	1504	1316

- Les besoins pour le maintien de la population déjà résidente

La population estimée en 2025 découle de l'application du taux de variation annuel moyen sur la période 2014-2020.



La taille des ménages de 2,1, a connu une forte diminution depuis le début du recensement. Cette baisse se poursuit aujourd'hui, même si elle est moins rapide. Cela induit de fait un besoin en logements supplémentaires. En 2037, la taille des ménages atteindrait 1,82. A population égale, le besoin en logements supplémentaires est de 707.

		Maintien population	Taille des ménages	Résidences principales
Date d'approbation PLUi	2025	13267	1,98	6713
N+1	2026	13267	1,96	6770
N+2	2027	13267	1,94	6826
N+3	2028	13267	1,93	6884
N+4	2029	13267	1,91	6941
N+5	2030	13267	1,90	6999
N+6	2031	13267	1,88	7058
N+7	2032	13267	1,86	7117
N+8	2033	13267	1,85	7177
N+9	2034	13267	1,83	7237
N+10	2035	13267	1,82	7297
N+11	2036	13267	1,80	7359
N+12	2037	13267	1,79	7420
Logements à produire				707

❖ Prise en compte des résidences secondaires et logements vacants supplémentaires

Le territoire est indéniablement attractif pour les personnes recherchant une résidence secondaire. Si les élus souhaitent avant tout pouvoir développer du logement pour maintenir les habitants du territoire, une grande partie sera produite à destination secondaire, notamment pour les communes les plus proches de la côte. Le taux de variation annuel moyen a donc été atténué, mais reste cependant élevé pour être réaliste (passé de 1,04% à 0,83%).

Le taux de logements vacants, qui est très variable selon les périodes, a été diminué à 1%, étant donné l'attractivité du territoire et la mise en œuvre du PLH.

		Nombre de résidences secondaires	Nombre de logements vacants
Date d'approbation PLUi	2025	4641	665
N+1	2026	4679	672
N+2	2027	4718	678
N+3	2028	4757	685
N+4	2029	4797	692
N+5	2030	4836	699
N+6	2031	4877	706
N+7	2032	4917	713
N+8	2033	4958	720
N+9	2034	4999	727
N+10	2035	5040	735
N+11	2036	5082	742
N+12	2037	5124	749
Logements à produire		+483	+84



❖ Prise en compte du renouvellement du parc

Le renouvellement du parc se base sur l'évolution qu'aurait connu le parc selon les données INSEE et les taux de variation annuels connus, comparé à l'évolution du parc selon les données SITADEL.

Sur le territoire, il y a eu des mutations assez importantes, ce qui fait que les données Sitadel sont bien inférieures aux données INSEE. Il en ressort que 583 logements pourraient être produits par le renouvellement du parc sans besoin de produire de logement. Ce chiffre paraît assez élevé, il peut être le fruit de la restauration du patrimoine rural, les réhabilitations, les changements de destination.

		Nombre de logements	Hypothèse logement SITADEL
Date d'approbation PLUi	2025	11874	11874
N+1	2026	12102	12079
N+2	2027	12334	12284
N+3	2028	12570	12488
N+4	2029	12811	12693
N+5	2030	13057	12898
N+6	2031	13308	13103
N+7	2032	13563	13308
N+8	2033	13823	13512
N+9	2034	14088	13717
N+10	2035	14358	13922
N+11	2036	14634	14127
N+12	2037	14914	14332
Logements à produire		-583	

➤ Le calcul du point mort est établi à 691 logements.

3.7.3. SYNTHÈSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS À PRODUIRE

Au total, ce sont 1783 à 2195 logements qu'il faudrait produire sur la durée du PLUi. Si on applique le taux d'évolution démographique du SCOT, ce sera 2007 logements sur cette même période.

	Hypothèse basse 1,15%	Hypothèse haute 1,55%	Hypothèse SCOT 1,35%
Habitants supplémentaires	1951	2689	2353
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1091	1504	1316
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	691		
TOTAL DE LOGEMENTS À METTRE SUR LE MARCHE	+1783	+2195	+2007

Ces chiffres sont proches de ceux du SCOT, puisque celui-ci prévoit la production de 4097 logements entre 2013 et 2040, soit 1756 logements sur 12 ans. L'objectif du SCOT est légèrement inférieur, car il dépend des dynamiques datant d'avant 2013, qui étaient inférieures à celles connues plus récemment.

Par ailleurs, il convient de mettre en parallèle le Programme Local de l'Habitat (PLH), qui lui inscrit un objectif de production de 130 logements par an à l'échelle de la Communauté de Communes, soit 1 560 logements sur 12 ans (équivalent à 2 PLH).



3.8. FORMULATION DES ENJEUX POUR L'HABITAT

☐ La prévention et l'atténuation des facteurs d'exclusions socio-économiques et territoriaux des marchés du logement

Deux axes semblent notamment à privilégier :

- La poursuite du développement de l'offre à caractère social et à prix maîtrisés, en misant sur la diversité des outils et des réponses :
 - le parc public des bailleurs (selon la place que CLN pourra prendre dans la répartition des productions départementales)
 - les logements communaux
 - le parc privé conventionné
 - l'acquisition aidée dans le cas de terrains à bâtir
 - la production d'hébergements spécifiques, notamment pour personnes âgées et travailleurs saisonniers
- Le soutien de l'offre sur les communes les plus rurales, pour éviter l'aggravation des déséquilibres entre marchés locaux et le risque d'un vieillissement structurel sur ces communes

☐ L'anticipation des facteurs de mutations du parc existant

Les processus de mutations sont en effet amenés à se développer du fait des tensions croissantes entre offre et demande, de la hausse des prix immobiliers, et des limites foncières imposées au territoire.

Sont notamment à anticiper et à prendre en compte, compte tenu de leur incidence potentielle sur l'évaluation des besoins fonciers et d'habitat futurs :

- les divisions foncières et immobilières
- les transformations de résidences secondaires en résidences principales (maisons et/ou appartements), les objectifs en termes de logements permanents devant plus globalement nécessairement composer avec le marché touristique.

☐ Le renforcement des politiques et outils de maîtrise foncière

Le développement de la maîtrise foncière apparaît en effet comme un levier indispensable, et d'évidence attendu par les communes, pour :

- décider des temps et des modalités d'ouvertures à l'urbanisation
- orienter la destination et la nature des programmes, entre résidences principales ou secondaires, pour les équilibres entre accession et locatif, en termes de densité et de qualité des logements produits
- agir sur les valeurs immobilières et donc sur l'accessibilité au logement du plus grand nombre.

4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

4.1. CADRAGE SUPRA COMMUNAL

4.1.1. LA PROSPECTIVE "LANDES 2040"

Il s'agit d'un document visant à mettre en perspective les atouts et potentialités des Landes, ainsi que les orientations et axes de développement pertinents à mettre en œuvre sur le département.

Il est rappelé que le tissu économique landais est porté par 3 piliers, qui sont endogènes au territoire : l'agro-alimentaire, la filière bois et le tourisme.

En matière économique, les défis identifiés sur le département sont les suivants :

- filière agro-alimentaire

Le défi à relever en la matière sera d'accroître la productivité tout en conservant l'image qualitative des produits landais :

- les structures de production devront répondre à la demande croissante tout en trouvant un équilibre pour minimiser les conflits d'usage avec les espaces forestiers et l'exploitation forestière,
- le développement des labels et autres politiques de qualité de production sera un enjeu majeur.

L'évolution tendancielle de la demande mondiale devra être suivie, notamment la demande en matière de céréales ainsi que les pratiques nouvelles, notamment en termes de techniques culturales.

- filière bois

Face aux préoccupations environnementales et à la montée des prix des hydrocarbures, le gisement forestier landais se place dans un contexte favorable au développement de la production sylvicole et de toute l'industrie qui en découle (bois-énergie, écoconstruction, chimie verte, ...). Il pourrait également s'agir de réinvestir les anciennes filières comme le gemmage et plus largement, développer l'activité chimique liée aux pins.

En parallèle, l'un des défis sera aussi de contribuer à la qualité et à la diversité des emplois sur cette filière. Pour cela, une réflexion devrait être menée autour de la création d'un pôle d'enseignement supérieur landais, à inscrire en complémentarité des pôles existants sur les départements limitrophes.

- secteur tertiaire

Il s'agira d'étudier le potentiel des Landes dans le domaine des services pour connaître les capacités et potentialités raisonnables à basculer la faible représentation du secteur tertiaire dans le département.

- Pôle économique d'ambition européenne ?

Une étude d'opportunité et de faisabilité pourrait être réalisée pour la création d'un pôle économique basé sur les ressources landaises, à envergure européenne, dans la perspective de permettre aux Landes de passer de la dépendance à la synergie (potentialités du territoire).

En matière touristique, le département des Landes est compétitif. Le défi sera de maintenir cette position au sein d'une région et d'un pays eux-mêmes touristiques. Il s'agira, entre autres, de réussir à développer la filière touristique avec une offre, une structuration et une communication innovante pour se différencier des territoires concurrents.



4.1.2. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET LA CHARTE DU PAYS LANDES NATURE CÔTE D'ARGENT

Le Schéma d'aménagement du Pays est un document de réflexion et de prospective élaboré notamment sur les thématiques de développement économique, commercial et artisanal, à l'échelle 2040.

Ce document n'a pas de valeur prescriptive, il ne s'impose pas juridiquement aux documents de planification tels que SCOT ou PLUi. Il a pour ambition de nourrir les réflexions sur les politiques et stratégies de développement du territoire.

La synthèse des principales propositions formulées en matière de développement économique n'identifie pas la CCLN comme un pôle d'activités économiques majeur, à l'échelle du territoire du Pays. Les principales propositions sont les suivantes :

Economie	
Pôle d'activités économiques majeures : le triangle Est Situé en bordure d'autoroute le « triangle » Ychoux-Labouheyre-Pontenx possède un certain nombre d'avantages pour le développement économique (accessibilité gare et RN10, foncier disponible, à l'intérieur des terres). Attirer l'installation de nouvelles entreprises grâce à une offre complète : - Une vitrine autoroutière - Une accessibilité directe depuis l'autoroute - Des solutions foncière et immobilière - Une politique tarifaire attractive - Une offre d'équipements et de services partagés - Une qualité de zone (ISO14001) - D'importance superficie foncière - Un cadre naturel attractif et préservé - La proximité d'acteurs industriels	Une économie locale tournée vers le futur - Qualifier les zones d'activités secondaires - Suivre les ressources fiscales du territoire par la constitution de Commissions Intercommunales des Impôts Directs (CIID) - Miser sur les ressources locales pour attirer les investisseurs: valorisation énergétique, bois de construction et écomatériaux, biomasse, génie hydraulique (géothermie, ressources en eaux profondes) - Favoriser une génération de résidences de tourisme ou « Resort » dotées de toutes les fonctions urbaines mais aménagées en retrait du littoral (jusqu'à 10 km) en étant reliées aux plages par des navettes et pistes cyclables - Diversifier les formes d'hébergements touristiques (gîtes, auberges de jeunesse, gîtes suspendus...)
Extrait de la synthèse du schéma d'aménagement du Pays	

La charte de Pays a pour objectif de formaliser un projet commun de développement et d'aménagement pour 10 ans.

L'ordonnance du 17 Juin 2020 prise en application de l'article 46 de la Loi ELAN, qui vise à rationaliser la hiérarchie des normes opposables aux SCOT, prévoit la suppression du lien d'opposabilité de la charte de développement avec le SCOT. Ainsi, la charte de Pays va devenir un document donnant des axes d'orientations mais ne sera plus opposable et prescriptif.

La synthèse des axes de développement économique prévus dans la charte de Pays est la suivante :

Le maintien des ressources du développement	
OBJECTIFS ➤ Diversifier les activités productives ➤ Optimiser les retombées locales ➤ Améliorer l'employabilité des actifs	REGISTRE D'ACTIONS Création d'un relationnel économique : coopération inter-entreprises et partenariats privé/public Mise en adéquation des compétences et des ressources humaines du territoire: - adaptation des dispositifs de formations - valorisation des métiers - mutualisation des emplois Qualification de l'accueil économique et touristique par un dispositif complet : du porteur de projet à la qualité des installations



4.1.3. LE SCOT COTE LANDES NATURE

Le SCOT Côte Landes Nature à valeur prescriptive, les documents de planification tels que les PLUi doivent être compatibles avec les orientations qu'il définit.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT identifie 6 objectifs en matière de développement économique.

Objectif 1 : Inciter et accompagner la création de 2 500 emplois supplémentaires entre 2015 et 2040

Pour le maintien de la dynamique de territoire employeur, l'accueil de nouvelles entreprises et projets sur le territoire intercommunal, le SCOT prévoit une **enveloppe foncière totale de 376 ha**, répartie en une "enveloppe initiale" de 259 ha et des enveloppes fléchées sur 117 ha.

▪ Enveloppe initiale (P44)

La répartition de cette enveloppe sur la CDC vise à :

- conforter Castets comme pôle industriel,
- permettre le développement des zones d'activités existantes sur Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en Born, Vielle-St-Girons et Léon,
- créer ou conforter des zones d'activités sur les communes d'arrière-pays.

SCoT CLN	Enveloppe totale (ha)	Une partie de l'enveloppe totale est fléchée (ha)		
Communes	Nombre d'hectares dédiés aux activités économiques	Tourisme	Energie	Industrie
Castets	110	8		
Lit-et-Mixe	10			
Léon	10	1		
Saint-Julien-en-Born	10			
Vielle-Saint-Girons	12			10
Linxe	24	7	15	
Taller	22		25	
Léuignacq	2			
Uza	2			
Saint-Michel-Escalus	2			
Total Côte Landes Nature	259	16	90	10

▪ Enveloppes fléchées

Il s'agit de prendre en compte des projets particuliers et préalablement définis :

- Projet industriel :
 - Vielle-Saint-Girons : extension du site de la DRT, sur 10 ha
- Projets touristiques :
 - Castets : création d'un nouveau camping, sur 9 ha,
 - Linxe : extension du camping existant "Les Lilas", sur 7 ha
 - Léon : création d'une aire de camping-car, sur 1 ha
- Projets de parcs photovoltaïques :
 - Linxe : extension de la zone communautaire du Percq, sur 15 ha
 - Taller : accueil d'une centrale photovoltaïque, sur 75 ha.



Le SCOT inscrit également les orientations suivantes :

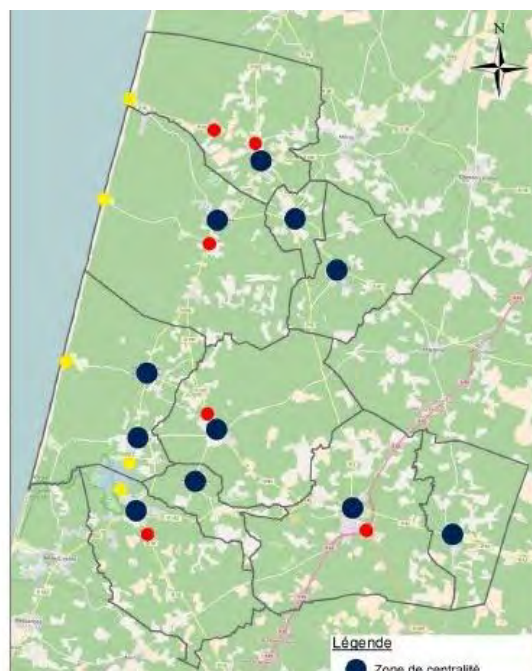
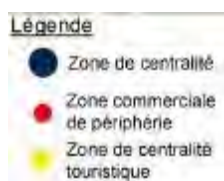
- **étouffer l'offre immobilière existante par le biais d'opérations de requalification** : mise en place d'une stratégie économique communautaire pour créer des conditions d'accueil favorables (pépinière, ...) et promouvoir des projets modulables (immobilier ou foncier) - P45 et P46,
- **encadrer les constructions autorisées au sein des ZAE** : les logements, pour limiter les conflits d'usage (P48), les surfaces commerciales dans les ZAE en périphérie des bourgs, pour préserver les commerces en centre-bourg (P49),
- prendre en compte **la proximité du réseau de fibre optique dans les choix de localisation des futurs terrains constructibles** (P50 et 51).

Objectif 2 : Renforcer et diversifier l'armature commerciale

Il s'agit de faciliter le développement du commerce de proximité et veiller à son installation au cœur des centres-bourgs. Pour cela la prescription 52 prévoit :

- l'interdiction de création de nouvelle zone commerciale de périphérie,
- l'interdiction d'implantation de nouvelle grande surface alimentaire,
- que seules les zones commerciales périphériques existantes pourront être confortées (densifiées ou agrandies).

Les différents pôles commerciaux du territoire



Objectif 3 : Promouvoir le développement industriel durable

Cela passe par :

- un recensement régulier des besoins des entreprises industrielles existantes extension ou réorganisation), afin de prévoir la création d'offre foncière à vocation industrielle (P54),
- la préservation de l'outil industriel avec une gestion maîtrisée des interfaces industrie/ habitat (P56) : prévoir un Espace Boisé Classé (EBC) entre activités industrielles et habitat ; soigner le traitement paysager dès le dépôt de dossier d'autorisation du droit des sols.

Objectif 4 : Renforcer la sylviculture et l'agriculture

Le SCOT vise à pérenniser les activités sylvicoles et agricoles (P57 et 58) :

- interdiction de STECAL habitat en zone agricole ou naturelle (hors logements touristiques ou saisonniers),
- mise en place de règles de développement économe en foncier (localiser les constructions au plus près des zones bâties existantes).

Le SCOT souhaite accompagner les activités agricoles et sylvicoles face aux changements (P59 à 63) :



- autorisation de STECAL à vocation économique, si besoin,
- se référer à la charte départementale des principes de constructibilité en zones agricoles et forestières,
- rénover le patrimoine agricole pour un changement de destination en habitat, pour amoindrir la construction neuve

Objectif 5 : Diversifier l'offre touristique

La réalisation de cet objectif passe par les orientations suivantes :

- élaboration d'un schéma communautaire de développement touristique,
- création d'un équipement touristique à vocation sportive,
- identification et mise en valeur des éléments patrimoniaux (P64),
- développement des modes de déplacements doux et de transports collectifs entre les zones d'hébergement touristique, les sites touristiques, les centres-bourgs et les zones commerciales (P 65 et 66),
- prendre en compte les besoins d'accueil et de logements des saisonniers (P67).

Objectif 6 : Développer une offre en équipements et services qui corresponde aux besoins de la population

Le SCOT souhaite ici que soient connus les pratiques et les attentes des usagers afin de faire émerger les besoins supplémentaires éventuels (P68) et de pouvoir anticiper leur évolution (P69).

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ACTIFS

Le territoire compte, en 2020, 7013 personnes âgées de 15 à 64 ans, dont 5176 actifs. 4406 actifs occupent un emploi et 769 sont chômeurs (au sens du recensement).

Côte Landes Nature	Population totale	Population âgée de 15 à 64 ans	Population active	Part de la population âgée de 15 à 64 ans	Part de la population active
2009	10325	6344	4409	61%	69%
2014	11102	6574	4818	59%	73%
2020	12235	7013	5176	57%	74%

Source : INSEE - Traitement : Métropolis

Depuis 2009, à l'échelle de la Communauté de Communes, la part de la population âgée de 15 à 64 ans (en âge de travailler) dans la population totale ne cesse de diminuer, témoignant du vieillissement progressif de la population : le nombre d'habitants âgés de plus de 64 ans augmente plus vite que le nombre d'habitants âgés de 15 à 64 ans (et ce, sur toutes les communes du territoire).

En revanche la part des actifs dans la population en âge de travailler augmente, notamment du fait de l'allongement des départs à la retraite.

Notons que la part de la population en âge de travailler atteint 61% de la population totale à Castets, alors qu'elle varie de 55% à 57% dans les autres communes, renforçant la position « économique » de ce pôle.



4.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI

4.2.1. UN TERRITOIRE EMPLOYEUR

■ Nombre d'emplois

En 2020, **4 865 emplois** sont dénombrés sur le territoire de la CDC Côte Landes Nature.

40% de ces emplois sont occupés par des non-résidents, traduisant un tissu économique attractif et/ou une difficulté à se loger sur le territoire.

Au sein du Département des Landes, la CDC se classe en 10^{ème} position sur les 18 EPCI existants en matière de nombre d'emplois, avec un nombre d'emplois similaire à celui de la CC de Mimizan ou de Cœur Haute Lande par exemple.

■ Répartition des emplois sur la CDC

En 2020, la répartition des emplois sur la CDC fait ressortir l'organisation suivante :

- 1 pôle central (industriel, commercial et d'équipements) : **Castets, qui concentre environ 42 % des emplois** de la CDC,
- **une façade littorale, portée par l'activité touristique** : Vieille-Saint-Girons (16%), Lit-et-Mixe (10%), Léon (11%) et Saint-Julien-en-Born (9%),

Les évolutions constatées entre 2009 et 2020 mettent en évidence une augmentation constante du nombre d'emplois sur le territoire (+ 437 emplois en 11 ans), mais également un rythme de croissance qui diminue : +233 emplois ont été créés par an entre 2009 et 2014, contre +204 par an entre 2014 et 2020.

Les créations nettes d'emplois restent largement favorables à Castets, avec la création de 392 emplois et, dans une proportion moins importante, sur la façade littorale (Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons).

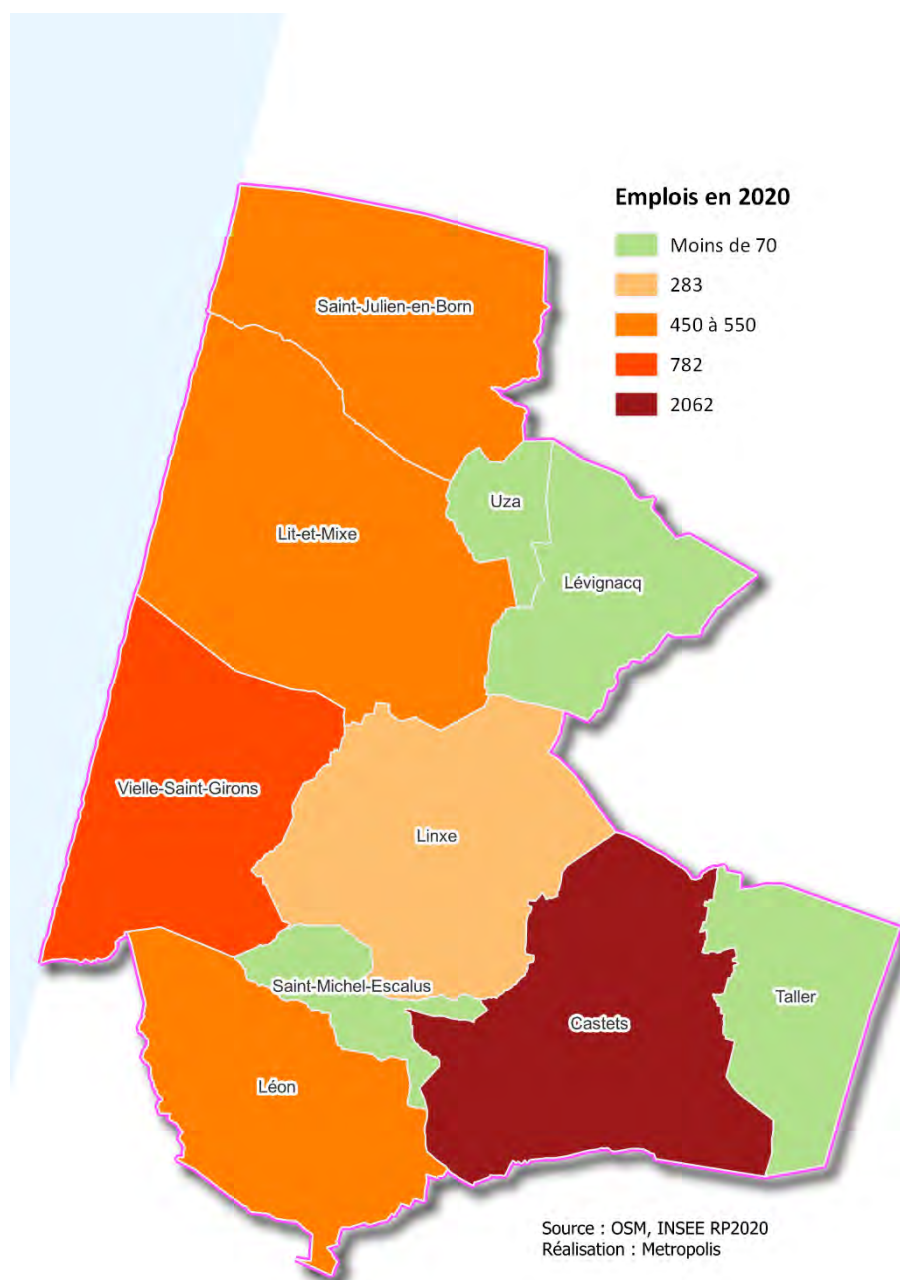
Bien que présentant peu d'emplois, les dynamiques restent également favorables sur Taller et Uza.

Enfin, notons la chute importante du nombre d'emplois sur Linxe liée à la fermeture de l'usine Darbo en 2016. Un projet de réhabilitation de cette friche est engagé.

Commune	Emplois en 2009	Emplois en 2014	Emplois en 2020	Evolution 2009-2014	Evolution 2014-2020	Evolution 2009-2020
Castets	1670	1914	2062	243	148	392
Léon	591	510	553	-81	44	-38
Lévignacq	74	71	71	-3	-1	-4
Linxe	406	418	284	11	-134	-123
Lit-et-Mixe	441	512	489	71	-23	48
Saint-Julien-en-Born	387	389	452	2	63	66
Saint-Michel-Escalus	56	55	41	0	-14	-15
Taller	34	45	60	11	15	26
Uza	50	44	71	-7	27	20
Vielle-Saint-Girons	718	704	782	-14	78	64
CDC	4428	4661	4865	233	204	437

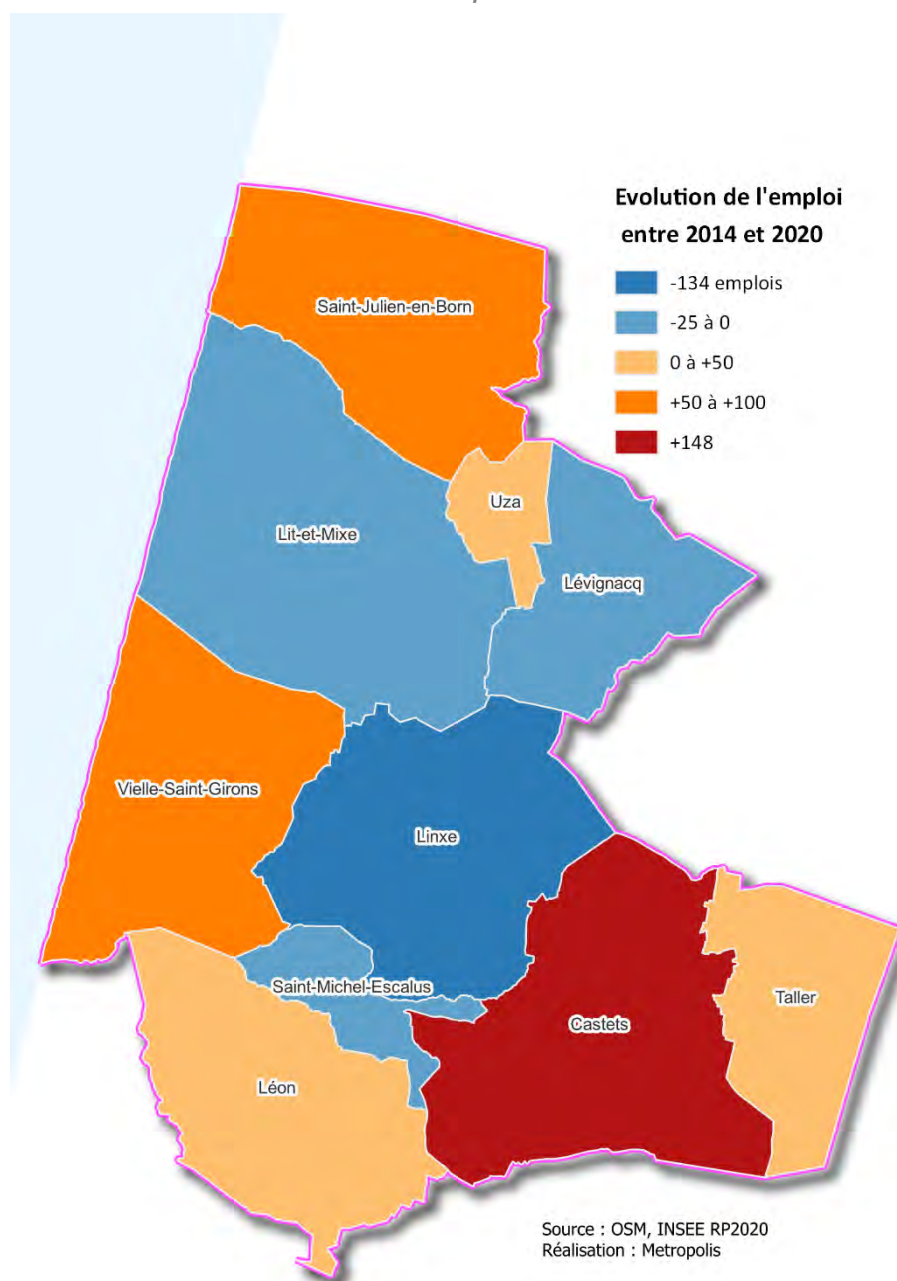


Nombre d'emplois par commune en 2020





Evolution du nombre d'emplois entre 2014 et 2020



■ Indicateur de concentration de l'emploi

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Sur Côte Landes Nature, **cet indicateur est de 109 en 2020 alors qu'il était de 110 en 2014**. La progression de l'emploi est ainsi quasi-similaire à celle de la population active résidente.

Au sein du Département des Landes, le territoire se classe toutefois en 4^{ème} position sur les 18 EPCI existants, derrière les deux Agglomération de Mont-de-Marsan et de Dax (dont l'attractivité, la concentration d'emplois, augmente de plus en plus pour atteindre respectivement 134 emplois pour 100 actifs occupés résidents sur Mont-de-Marsan Agglomération et 121 sur le Grand Dax), ainsi que la CDC d'Aire-sur-Adour (110).

Les données recueillies mettent en évidence sur :

- Le caractère de **"territoire employeur"** de Côte Landes Nature, avec un nombre d'emplois plus important que le nombre d'actifs,
- Un rythme quasi-similaire de créations d'emplois et d'attractivité de nouveaux actifs, même si le nombre d'inactifs (retraités) augmente également plus vite que le nombre d'actifs
- **Un dynamisme certain de créations d'emplois** sur le territoire comparé à d'autres secteurs des Landes ... toutefois marqué par **la forte saisonnalité de l'activité**.

4.2.2. UNE PROPORTION D'ACTIFS VIVANT ET TRAVAILLANT SUR LE TERRITOIRE SUPERIEUR A LA MOYENNE NATIONALE

A l'échelle intercommunale

En 2020, **61% des actifs résidant sur Côte Landes Nature y travaillent également**, soit environ 2700 actifs. Ce taux est similaire à celui enregistré en 2013 (source SCoT).

Le Grand Dax constitue le 2^e pôle économique attractif pour les actifs résidant sur la CC Côte Landes nature (530 actifs vont y travailler), suivi par la CC Maremne Adour Côte Sud (370).

A l'échelle communale

Cinq communes, parmi les plus pourvoyeuses d'emplois, se distinguent avec **un taux d'actifs résidant et travaillant sur la même commune, supérieur ou égal à la moyenne observée sur l'intercommunalité** : Lit-et-Mixe (55%), Uza (48%), Castets (48%), Saint-Julien-en-Born (42%) et Léon (41%).

Sur les autres communes, ce taux est d'environ 35% à Vielle-Saint-Girons et Linxe, et bien plus réduit (moins de 20%) à Saint-Michel-Escalus et Taller.

Pour comparaison, à l'échelle nationale, ce sont environ 34% des actifs de 15 ou plus qui résident et travaillent sur la même commune. Ainsi, Côte Landes Nature est relativement bien pourvue en emplois et accueille une partie importante des actifs y travaillant, ce qui permet de limiter les distances domicile-travail.

4.3. LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

4.3.1. UNE MAJORITE DE PETITS ETABLISSEMENTS ET QUELQUES GROS ETABLISSEMENTS

Au 31 décembre 2020, l'INSEE recense 1447 établissements actifs sur le territoire (activités marchandes hors agriculture). Parmi eux, 530 établissements sont employeurs. Le tissu économique local est largement constitué de TPE :

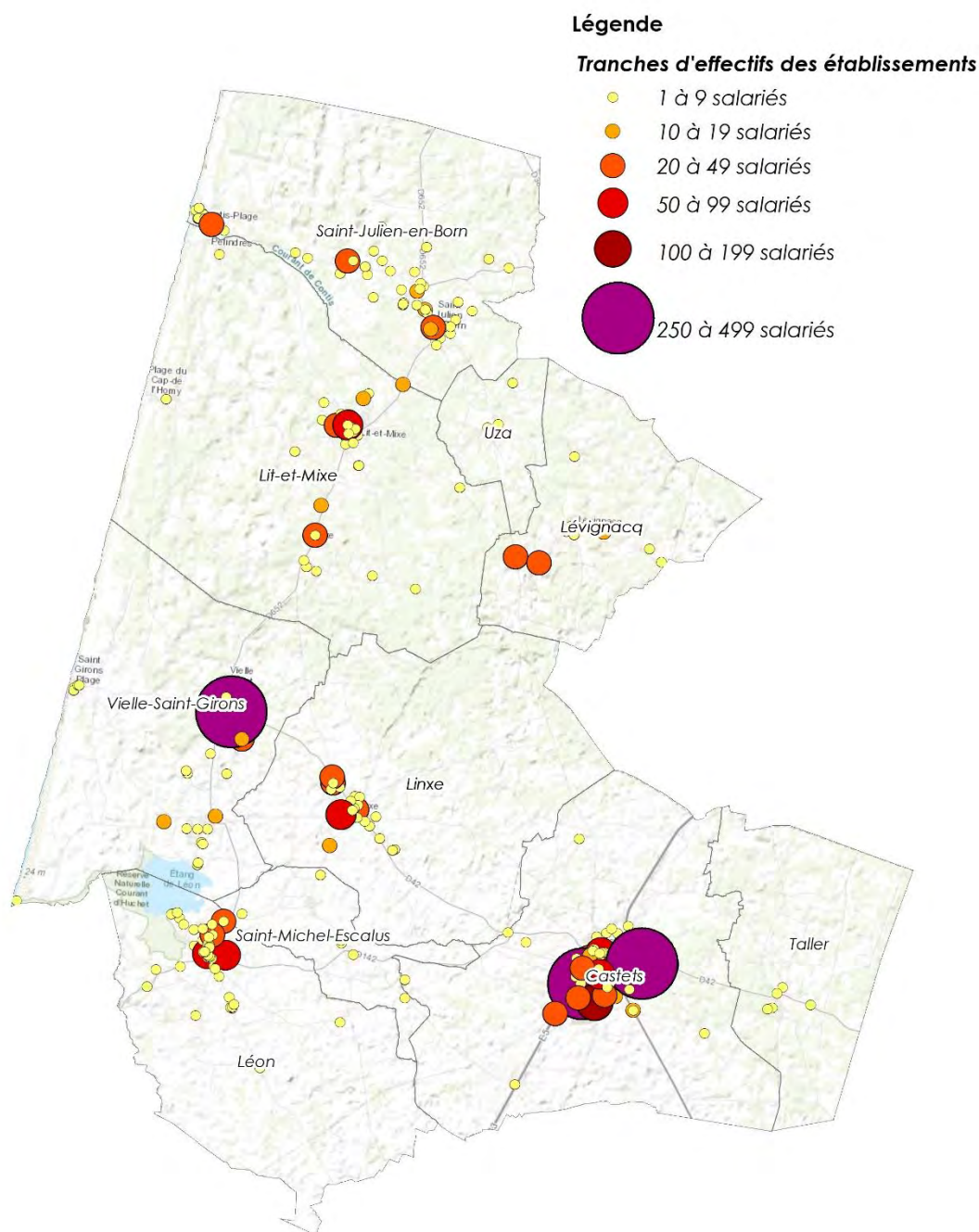
- 165 établissements ne disposent d'aucun salarié, soit environ 30 % du total des établissements recensés,
- 332 établissements comptent 1 à 9 salariés, soit environ 58 % du total des établissements recensés,
- 70 établissements comptent plus de 10 salariés, dont quelques exemples « grands » employeurs de plus de 100 salariés :
 - IMT, Castets, Entreposage et stockage frigorifique
 - DRT, Vielle-Saint-Girons et Castets, Industrie chimique
 - AAI, Castets, Installation de structures métalliques, chaudronnées et tuyauterie
 - Action PIN, Castets, Industrie chimique



Les établissements de très petite taille (moins de 10 salariés) sont représentés sur l'ensemble des secteurs d'activités, avec une **prédominance dans la filière tertiaire**, catégorie "commerces, transports, services divers" (environ 66% des établissements).

A l'inverse, les établissements les plus pourvoyeurs d'emplois s'inscrivent tous dans la filière industrielle, sur des champs de production néanmoins différents les uns des autres.

La répartition spatiale reprend l'organisation préalablement identifiée autour du pôle économique que représente Castets : 5 des 6 établissements les plus pourvoyeurs d'emplois sont implantés sur cette commune. Les plus petits établissements sont implantés de manière diffuse sur l'ensemble des communes de Côte Landes Nature.



Source : SIRENE 2023 - Réalisation : Métropolis, 2024



4.3.2. LE SYSTEME PRODUCTIF LOCAL

Le développement des territoires repose en grande partie sur les activités économiques qui y sont localisées. Elles répondent à des logiques économiques différentes et rendent les territoires plus ou moins vulnérables.

Les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) fournies par l'INSEE permettent une analyse de la sphère économique. L'activité est décomposée en 2 sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux :

- la sphère présentielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes,
- la sphère productive regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de service tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Sur le tableau ci-contre, on observe que sur le territoire intercommunal **les trois-quarts des établissements économiques appartiennent à la sphère présentielle** et le dernier quart à la sphère productive en 2020.

Etablissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie en 2020

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	567	100,0	4 097	100,0
Sphère productive	132	23,3	2 232	54,5
dont domaine public	1	0,2	1	0,0
Sphère présentielle	435	76,7	1 865	45,5
dont domaine public	26	4,6	581	14,2

Source : INSEE, Flores (hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs)

Les activités des établissements présents sur la Communauté de Communes répondent donc davantage à une logique de réponse aux besoins locaux (des personnes présentes dans la zone : résidente ou touriste) et traduisent une moindre ouverture des systèmes productifs locaux.

Néanmoins, en termes d'emplois, la répartition n'est pas la même que celle des établissements, puisque la **sphère productive concentre 55% des emplois**. Cela s'explique par la présence de quelques très grandes entreprises appartenant au secteur industriel (cf. précédemment), avec une production de biens consommés hors de Côte Landes Nature.

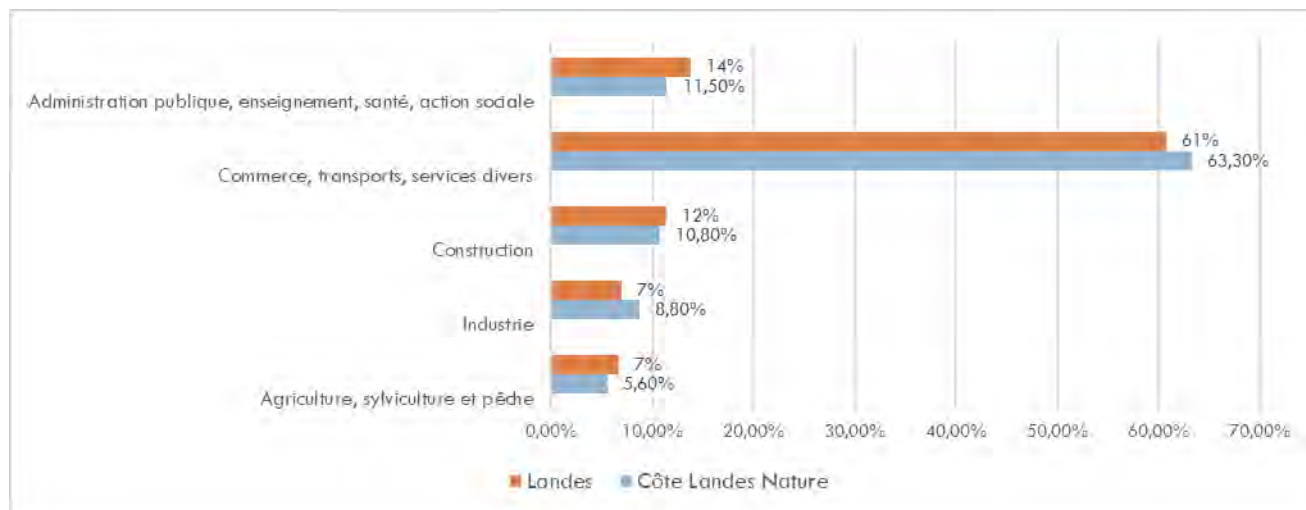


4.3.3. UN POIDS IMPORTANT DE L'INDUSTRIE

▪ En termes d'établissements et d'emplois

En 2021, **63% des établissements enregistrés sur la Côte Landes Nature relèvent du secteur des commerces, transports et services divers.**

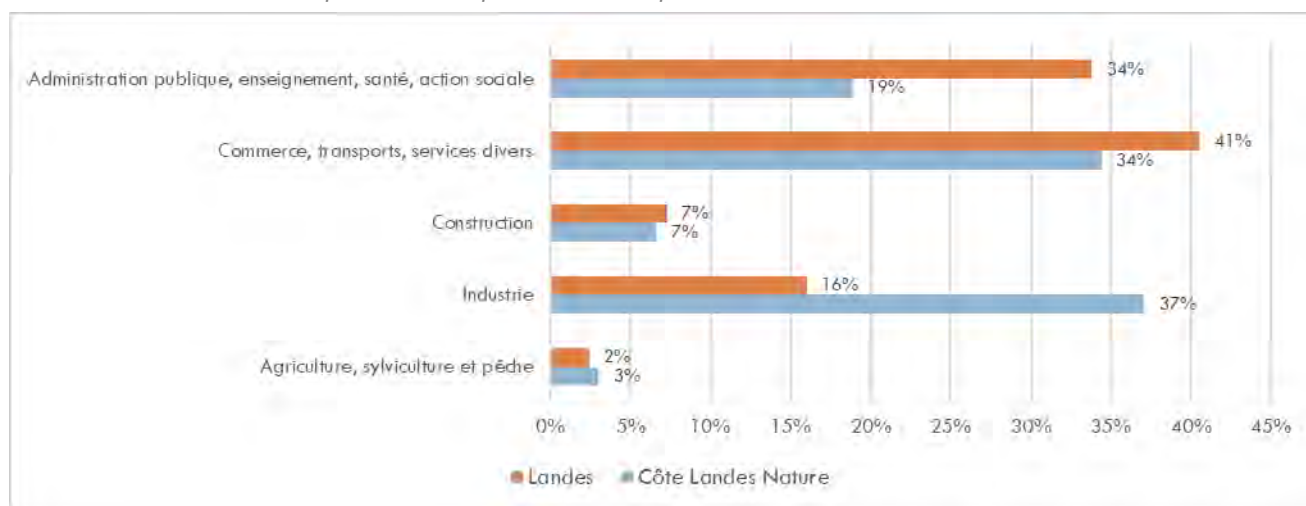
Répartition des établissements actifs employeurs par secteurs d'activités en 2021



Source : INSEE

La répartition des établissements actifs employeurs par secteurs d'activités en 2021 sur Côte Landes Nature est assez similaire à celle observée sur le département des Landes, même si le poids du secteur industriel et du commerce / services / transports apparaît un peu plus important.

Répartition des postes salariés par secteurs d'activités en 2021



Source : INSEE

En revanche, en termes d'emplois, on note le caractère industriel marqué de l'activité : **plus de 37% des emplois sur Côte Landes Nature relèvent de l'industrie, une proportion plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale.**

Le poids de ce secteur s'est notablement renforcé au cours des années 2010-2020, puisqu'il ne représentait que 30% des emplois en 2013, et ce, malgré la fermeture de l'usine Darbo (-130 emplois à Linxe).



Cette prédominance industrielle s'explique notamment par la présence de 6 grands établissements, employant au minimum 100 salariés, pour certains de grande renommée :

- DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques) : leader mondial de la chimie du végétal, cette entreprise produit des ingrédients issus du pin. Son siège social est domicilié à Dax. Elle comprend 5 sites en France, dont 2 sur la CDC, et est aussi implantée sur plusieurs continents (Europe, Amérique du Sud, Amérique du Nord et Asie). Les 2 établissements sur la CDC sont à Vielle-Saint-Girons (site dédié à la production de terpènes, résines et extraits naturels pour application industrie, santé et nutrition), ainsi qu'à Castets (site dédié à la production de chimie fine pour la parfumerie). Elle emploie plus de 500 salariés cumulés sur ces 2 sites.
- Rachetée au printemps 2020, il est envisagé de renforcer l'activité sur les sites landais qui se traduirait par la création de nouvelles unités de production et des créations d'emplois dès 2021.
- AAI (Atlantique Automatismes Incendie) : acteur majeur de la protection incendie, cette entreprise est concepteur, pré fabricant, installateur, exploitant et opérateur de maintenance. Forte de 15 agences en France, le siège social ainsi qu'une des usines de production est implanté sur la CDC, à Castets. Elle emploie près de 500 salariés.
- ITM (Logistique Alimentaire des Mousquetaires) : elle est chargée de l'approvisionnement auprès de fournisseurs ainsi que de la gestion des stocks et de l'acheminement des produits à destination des enseignes Intermarché et Netto. Le siège social de cette entreprise est basé dans l'Essonne et comprend 36 entrepôts, dont 1 sur le territoire de la CDC, à Castets. Cette entreprise emploie un peu plus de 200 salariés.
- Delmas Poisson : filiale du groupe Maisadour, elle est spécialisée dans la transformation du poisson frais. Implantée sur Castets, car au sein de la première région piscicole de France, elle emploie 120 salariés.
- Action Pin : filiale de DRT, elle conçoit, fabrique et distribue des produits dans les marchés de l'hygiène professionnelle et de la protection des cultures. Elle est implantée sur Castets et emploie un peu plus de 100 salariés.

Ces grandes entreprises industrielles sont pour 5 d'entre-elles situées sur la commune de Castets, à proximité de l'A63 et de son échangeur.

Seule exception, le vaste site industriel de DRT est implanté à Vielle-Saint-Girons. Cette localisation génère certaines difficultés dans les traversées de bourg de Castets, Linxe et Vielle-Saint-Girons, compte tenu de l'activité import - export des matières. Depuis la mise en place du péage à Castets, un itinéraire de substitution s'est créé via le bourg de Léon et de Vielle, pour rejoindre l'établissement DRT de Castets. Ces flux de transports de matières dangereuses posent deux problèmes majeurs : un risque pour la sécurité des usagers et un risque pour l'environnement (5 cours d'eau et zones humides sensibles).

Le second secteur représentatif en termes d'emplois est celui du commerces/ transports/ services divers. Il regroupe environ 28% des emplois sur Côte Landes Nature et s'organise sous la forme **d'une multiplicité d'établissements** localisés principalement au sein des bourgs ainsi que dans les stations balnéaires. Ils représentent ainsi 63% des établissements totaux sur le territoire.

Les secteurs de la construction et de l'agriculture, pêche et sylviculture sont les moins représentés et les moins pourvoyeurs d'emplois sur la Côte landes Nature.

Concernant plus particulièrement le secteur de la construction (11% des établissements et 7% des emplois), on peut constater sa relative faiblesse malgré le dynamisme résidentiel et les potentiels d'activités représentés par le marché de la résidence secondaire. **La difficulté pour les chefs d'entreprises en fin d'activité de trouver des repreneurs** pourrait constituer un élément explicatif à cette situation.



▪ **En terme de construction de locaux non résidentiels**

Les données statistiques SITADEL permettent de quantifier les surfaces de locaux non résidentiels réalisés annuellement, par catégorie d'activités ou assimilées.

Les données recueillies sur la période 2009-2020 pour Côte Landes Nature mettent en évidence :

- **Un pic observé en 2015, avec 64 147 m² d'entrepôts construits sur la seule commune de Castets.** Il s'agit sur 1 an d'une production de surface de locaux non résidentiels 7 à 8 fois supérieure à la moyenne globale enregistrée entre 2009 et 2020.

Etant donné son ampleur sur 1 seule année, ce pic biaise les moyennes globales sur les 12 années considérées, c'est pourquoi, il est exclu des calculs globaux qui suivent et a été considéré individuellement.

- **La réalisation d'un peu plus de 95.000 m²** de surfaces de locaux non résidentiels en 12 ans (*exclu le pic de construction d'entrepôts en 2015*).
- Un rythme annuel moyen d'environ 0,85 ha par an, avec une fluctuation sur la période étudiée :
 - 2009-2011 : moyenne d'environ 1,4 ha par an,
 - 2012-2019 (pic de construction d'entrepôts en 2015 exclu) : environ 0,6 ha par an,
 - 2020 : regain de construction de locaux non résidentiels avec 1,3 ha commencés.
 - Par ailleurs, les dernières données disponibles font état d'une surface totale de 5303 m² commencés en 2021 (notamment mené par l'hébergement hôtelier) et de 25 730 m² autorisés en 2022 (dont 12 490 m² d'entrepôts et 5000 m² de commerces).

Plus de la moitié (57%) de ces locaux sont localisés sur Castets, confirmant le rôle central de cette commune en matière économique, principalement de locaux industriels, d'entrepôts et commerciaux.

- **Une représentation marquée des locaux à vocation industrielle**, lesquels représentent 26,5% des surfaces commencées entre 2009 et 2020.

Surfaces en m² des locaux non résidentiels commencés par catégorie *entre 2009 et 2020 sur Côte Landes Nature*

Destination des locaux	Surfaces construites entre 2009 et 2020 (en m ²)	Moyenne annuelle (en m ²)	Part dans la construction totale de locaux
Agricole	9 897	825	10,4%
Industriel	25 271	2 106	26,5%
Artisanat	6 118	510	6,4%
Entrepôt	15 199	1 267	15,9%
Hébergement hôtelier	1 058	88	1,1%
Commerce	11 362	947	11,9%
Bureaux	13 749	1 146	14,4%
Service public	12 752	1 063	13,4%
Total	95 406	7 951	100,0%

Source SITADEL - hors le pic de construction d'entrepôts identifié en 2015



Détail des surfaces en m² des locaux non résidentiels commencés, par année et par catégorie sur Côte Landes Nature

	Surface commencée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier	Surface commencée en m ² de locaux de commerce	Surface commencée en m ² de locaux de bureaux	Surface commencée en m ² de locaux d'artisanat	Surface commencée en m ² de locaux industriels	Surface commencée en m ² de locaux agricoles	Surface commencée en m ² d'entrepôts	Surface commencée en m ² de services publics	TOTAL surface commencée en m ²
2009	173	2 352	323	708	1 585	0	1 556	4 968	11 665
2010	37	630	684	473	1 031	0	1 938	7 646	12 439
2011	66	613	2 034	1 399	8 956	149	3 483	2 940	19 640
2012	0	911	381	392	0	1 326	1 107	368	4 485
2013	15	819	278	1 065	8 045	18	271	1 374	11 885
2014	0	1 515	224	0	1 227	394	1 674	0	5 034
2015	0	255	3 405	1 048	0	824	64 147	0	69 679
2016	79	134	5 253	224	10	1 595	415	2 640	10 350
2017	81	134	61	71	595	1 950	102	198	3 192
2018	114	84	506	484	126	961	1 831	926	5 032
2019	81	1 571	406	0	995	288	1 044	1 154	5 539
2020	412	2 344	194	254	2 701	2 392	1 778	3 290	13 365

source SITADEL - Inclut le pic de construction d'entrepôts identifié en 2015

4.3.4. DYNAMIQUE DE CREATION D'ENTREPRISES

■ Exploitation des données INSEE

En 2022, 222 créations d'établissements ont été enregistrées sur Côte Landes Nature.

Il s'agit surtout d'établissements commerciaux (commerces de détail surtout) et liés aux activités de restauration ainsi que les « autres activités de services (regroupant les services « personnels », comme les activités de coiffure, de soins / hygiène, ...), liée à l'économie présentielle, mais aussi d'un fort développement des activités de services aux entreprises et des activités tertiaires de types banques, assurances, services de nettoyage, ...

Le nombre relativement important des activités « industrielles » créées regroupent en fait surtout ce qui relève au sens courant de l'artisanat, comme les boulangeries, les boucheries/charcuteries, les activités de bijouterie, ...

Secteur d'activité	Nombre d'établissements créés en 2022
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	46
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	45
Autres activités de services	41
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	26
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	23
Construction	20
Activités immobilières	12
Information et communication	6
Activités financières et d'assurance	3

Source : INSEE

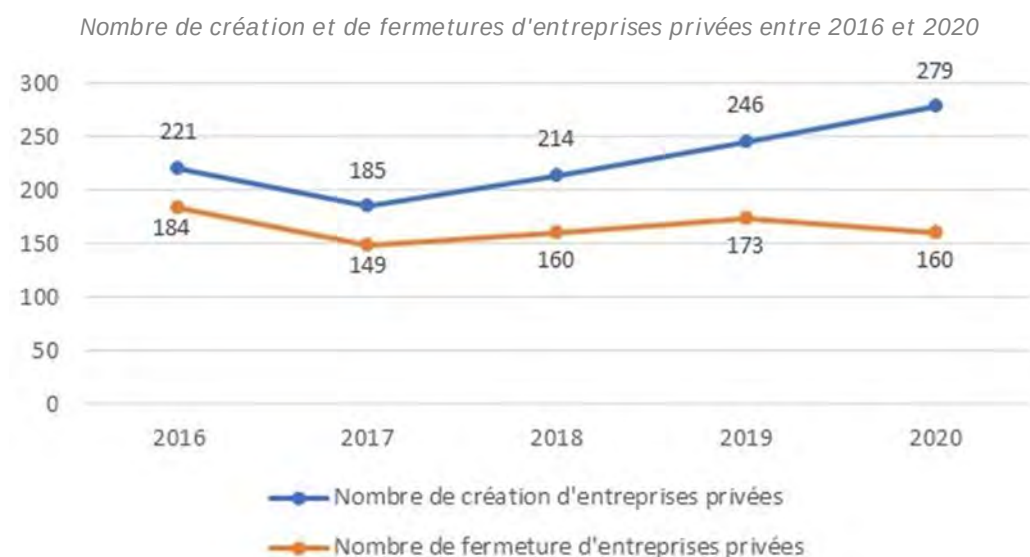
La dynamique de créations d'établissements est essentiellement portée sur les pôles locaux : Castets en premier lieu (environ 25% des créations totales), puis sur la façade littorale (Lit-et-Mixe, Léon, Vielle-Saint-Girons, Saint-Julien-en-Born), et de façon moindre sur les autres communes rétro-littorales.



■ **Exploitation des données ADACL – Observatoire des territoires**

Le graphique ci-dessous synthétise le nombre d'entreprises privées créées et fermées sur les années 2016 à 2020. On observe que le ratio créations/fermetures reste toujours positif sur cette période, dénotant le dynamisme économique local du territoire.

Les entrepreneurs individuels représentent au moins 50% des mouvements de créations/fermetures sur cette période.



Source : ADACL, traitement CREHAM



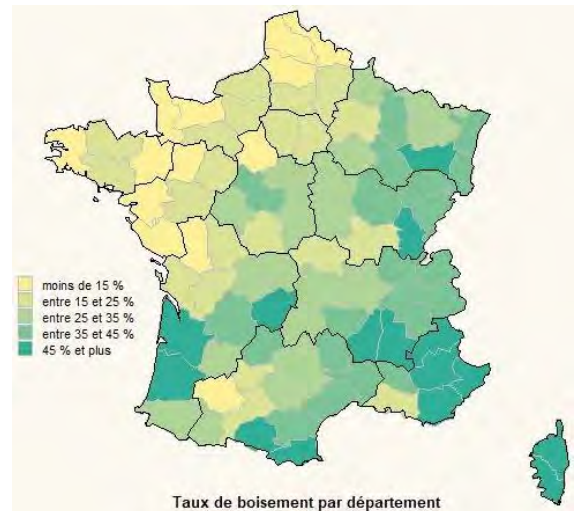
4.3.5. UN SECTEUR SYLVICOLE DYNAMIQUE¹

La forêt recouvre près de 31% du territoire de la France métropolitaine, soit environ 16,9 millions d'hectares. Il s'agit de la plus importante occupation du sol, derrière l'agriculture, qui couvre plus de la moitié des surfaces de la France métropolitaine.

Les trois-quarts de cette forêt appartiennent à des propriétaires privés, ce qui fait la forêt publique (appartenant à l'Etat, aux communes, ...) représente le quart restant.

La Nouvelle-Aquitaine est la première région forestière française avec près de 2 millions d'hectares boisés et un taux de boisement d'environ 34 %.

En Nouvelle Aquitaine, la filière forêt, bois et papier totalise plus de 50 000 salariés avec un chiffre d'affaires qui dépasse les 10 milliards d'euros et bénéficie d'un solde de balance commerciale positif. La région gagne la 2^{ème} place des régions françaises exportatrices en produit de la forêt et du bois, derrière le Grand-Est.



▪ Une filière forêt-bois omniprésente sur le territoire communautaire

Les forêts de Côte Landes Nature font parties du massif des Landes de Gascogne, première forêt cultivée d'Europe. Les forêts exploitées sont issues de forêts plantées ou régénérées naturellement.

La forêt couvre près de 90% du territoire de la CdC. La quasi-totalité (environ 90%) est de propriété privée. Ses forêts sont principalement composées de conifères et plus précisément de pins maritimes.

Le plateau landais était, à l'origine, constitué de landes inondées une majeure partie de l'année. Puis, au fil des siècles, les paysages furent façonnés par l'Homme avec le développement de l'agropastoralisme. Enfin, la promulgation d'une loi en 1857 par napoléon III, obligeant les communes à assainir et boiser les parcours de bétail fonda le paysage actuel. Il est à noter la présence de preuves d'exploitation industrielle du pin maritime (bois sciés, résine, ...) remontant au Moyen-Age, au sein du massif de Marensin, dont une partie se situe sur le territoire de la CdC, en faisant ainsi un des rares secteurs des Landes de Gascogne qui possède une tradition sylvicole ancestrale.

▪ Une filière génératrice d'emplois

La filière forêt-bois est un secteur économique majeur au niveau local. Elle génère de nombreux emplois diversifiés sur l'ensemble du territoire autour des 3 grandes étapes qui caractérisent la filière :

- la sylviculture :

Elle vise la production de bois sur pied ainsi que le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommès), voire la cueillette. Cette étape inclut les entreprises spécialisées dans la préparation des sols et les plantations, la production de plants et la recherche génétique dans les pépinières, les entreprises de gestion et d'entretien des forêts ainsi que les coopératives forestières.

- l'exploitation forestière :

Il s'agit de la phase de récolte, c'est-à-dire l'abattage et le débardage des arbres jusqu'aux voies de chargements. Elle permet une valorisation marchande périodique des ressources forestières. Cette étape inclut les entreprises de travaux d'exploitation (manuels, mécaniques), les exploitants forestiers (acheteurs, négociants, coopératives forestières), les transporteurs spécialisés dans l'acheminement du bois vers les sites de stockage ou de transformation.

¹ Sources : SCOT, ign (inventaire-forestier) et "entreprises Nouvelle-Aquitaine"



Ces 2 étapes regroupent 406 établissements et 677 emplois privés, soit **11,6% des emplois du territoire de la CdC**, contre 5,8% à l'échelle des Landes.

- la transformation du bois :

Le travail du bois commence avec le sciage et le déroulage, généralement hors des chantiers forestiers. Ce sont les opérations de première transformation. Cette étape inclut les entreprises de première transformation du bois (scieries, papèteries, fabrication des panneaux de particules et fibres, ...), les entreprises de seconde transformation (ameublement, construction charpente ou menuiseries, emballages, ...), les industries utilisant les dérivés du bois (chimie fine dite verte (valorisation de la colophane et de l'essence de térébenthine extraites de la résine de pin), la valorisation énergétique (bois de chauffage, production d'énergie par la biomasse).

Sur Côte Landes Nature, de nombreuses entreprises se sont développées autour de la transformation du bois, parmi les plus pourvoyeuses d'emplois sur le territoire.

On peut notamment citer l'entreprise DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques) qui s'est implantée dès 1932 à Vielle-Saint-Girons puis a ensuite établi un second site de production sur Castets. On retrouve également, à Castets, les entreprises des Constructions Dassé, Action pin, Alliance Forêt Bois, ainsi que la scierie Lesbats à Léon.

Toutefois, **certaines fermetures actées ou annoncées d'entreprises** peuvent traduire des difficultés de cette filière et pourraient se révéler sources de difficultés économiques et sociales sur la CdC. On peut notamment citer la fermeture de l'entreprise "*Neurisse Bois et Dérivés*" par liquidation judiciaire en 2017 ou encore l'annonce du plan de restructuration du Groupe Gascogne Bois au printemps 2020 et qui prévoit la fermeture totale du site de Castets, lequel emploie plus de 70 salariés.

La filière doit également faire face à la pandémie Covid-19. Même si la crise sanitaire a été plutôt bien gérée par les professionnels du bois, les confinements et les restrictions sanitaires ont généré un manque à gagner important. Ces activités ne pouvant être délocalisées, l'idée est de renforcer les entreprises locales, en améliorant leur compétitivité et en développant des investissements dans le cadre d'une politique de relocalisation industrielle. C'est pourquoi, l'intégralité de la filière pourrait profiter du plan de relance mis en place par l'Etat. Parallèlement, l'enjeu de ce plan de relance est aussi le renforcement de l'impact environnemental. En effet, la forêt des Landes est une extraordinaire source de biodiversité, mais également une énorme pompe à carbone, très efficace. Sa gestion, dans le cadre du Programme de reconnaissance des certifications forestières (PEFC) à 70%, impose la replantation des arbres coupés, pour permettre à la matière première de ne pas s'épuiser.

▪ **Les enjeux environnementaux liés à la filière forêt-bois**

Les enjeux qui pèsent sur la filière forêt-bois sont très nombreux et dépassent le plus souvent les frontières administratives. Les forêts doivent répondre aux trois grandes fonctions qui lui ont été attribuées : environnementales, économiques et sociales. Ces trois fonctions sont complémentaires et se réalisent les unes grâce aux autres.

Une gestion durable des forêts est la base de la multifonctionnalité de celles-ci. Elle garantit la fourniture d'une ressource renouvelable et à long terme. L'Etat, par le biais d'incitations fiscales, encourage les propriétaires, majoritairement privés, à gérer durablement leurs forêts.

Le bois est un produit local sur le territoire. Sa présence augmente l'attractivité du territoire pour les entreprises industrielles se servant du bois ou de ses dérivés dans le processus de fabrication de leurs produits. La filière bois énergie (chauffage, production d'énergie) répond aux grands enjeux sociétaux liés au changement climatique. Sa combustion est neutre en termes de rejet de gaz à effet de serre, ce qui lui permet de s'inscrire dans les alternatives aux énergies fossiles, ressources qui s'épuisent et qui sont source de pollutions



La société projet DRT « Biomass Energy Solutions VSG » réunissant DRT, Cofely Services et la Caisse des Dépôts, a implanté **une chaudière biomasse** sur le site de l'usine DRT de Vielle-Saint-Girons. La chaudière est en service depuis le début de l'année 2015 et permet de substituer l'énergie fossile consommée par les chaudières de DRT. La société de projet annonçait 150 000 tonnes par an de biomasse valorisées, soit 9 millions d'euros par an dans la filière bois énergie locale, 90 GWh d'électricité et 184 GWh de vapeur sans carbone fossile produits chaque année avec plus de 60% d'efficacité énergétique contre 30% pour une centrale électrique classique et 20 000 tonnes de CO2 évités par an.

L'association Aquitaine carbone développe un **dispositif de compensation carbone**. Elle a été créée par la Région Aquitaine, le CRPF d'Aquitaine, l'Office National des Forêts et la Caisse des Dépôts et Consignations. **Il s'agit de valoriser économiquement les services écologiques rendus par la forêt** (séquestration de carbone) **et de créer de nouvelles sources de revenus pour les propriétaires** (incitation à la replantation des boisements). Un particulier, une entreprise ou une collectivité émettent des gaz à effet de serre, de par leurs activités. Par exemple, si un particulier émet deux tonnes de carbone en prenant l'avion, il peut décider d'acheter deux crédits carbones pour compenser ses émissions : ainsi deux tonnes de carbone auront été économisées ailleurs et le bilan devient nul. La démarche portée par cette association repose sur une démarche volontaire. C'est un mécanisme inspiré, mais différent, du marché règlementé d'échanges de quotas d'émissions issu du protocole de Kyoto.

▪ **Les enjeux économiques et sociaux liés à la filière forêt-bois**

La filière forêt-bois est économiquement très importante mais le secteur peut être fragilisé par des événements imprévisibles (tempêtes de 1999 « Martin » et de 2009 « Klaus »), attaques parasitaires (chenilles processionnaires, xylophages, ...), attaques des gibiers et par le risque incendie. La sylviculture prend du temps et le temps expose aux risques.

Pour limiter ces risques, et donc pour limiter les conséquences sur tout le secteur économique de la filière, **des recherches et des actions se concrétisent**. Les techniques de sylviculture font l'objet de recherche et évoluent pour s'adapter à ces risques plus fréquents (plants nouvelle génération, diversification des espèces dans le boisement, ...).

La prévention et la protection contre les incendies est très bien organisée sur le territoire autour des associations de défense des forêts contre l'incendie (DFCI) et des unités et centres d'intervention du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ainsi que par les réseaux étoffés de pare-feu, de chemins d'accès et des points de prélèvement d'eau. Enfin, le plan gouvernemental de l'Etat d'aides financières aux propriétaires sinistrés suite à « Klaus » a permis de reboiser largement le massif suite aux dégâts très importants sur le territoire.

La fonction sociale des forêts est également importante pour l'économie du territoire. Les forêts, même exploitées, sont des lieux de loisirs (sports, chasse, découverte, ...) et d'attrait touristique. En effet, les forêts du territoire ne sont pas des lieux clôturés. L'accès libre est toléré par le propriétaire forestier. Cependant, l'équilibre est parfois à restaurer entre les différents usages : une chasse plus importante sur les zones exposées aux risques d'attaques de gibiers (jeunes plants de pins), un accès limité en période estivale, exposant les forêts à un fort risque incendie, ...



4.3.6. UNE ACTIVITE AGRICOLE SINGULIERE2

▪ **Des surfaces agricoles relativement limitées et fragmentées au sein du massif forestier**

Seul 4 % environ de la surface du territoire de Côte Landes Nature sont dédiés à l'agriculture.

L'analyse des structures foncières agricoles fait apparaître deux cas de figure :

- un parcellaire relativement morcelé : les exploitations sont souvent constituées de plusieurs îlots de culture disséminés sur le territoire communal, ce qui entraîne des contraintes dans l'organisation du travail (temps de trajet importants, circulation des engins sur les voies communales...),
- des micro-parcelles regroupées : le parcellaire d'une exploitation peut être regroupé dans un secteur, notamment autour du siège, mais il s'agit souvent de parcelles de petites tailles, dont l'exploitation est rendue difficile d'un point de vue technique. Cependant, il serait incomplet de ne parler de la structure du foncier agricole que sous l'angle de « la contrainte d'exploitation ». Il faut alors s'intéresser à l'histoire de ce territoire : on s'aperçoit que ce sont justement ces petites parcelles isolées et nichées au cœur de la forêt qui ont offert une plus-value incontestable à l'agriculture de cette région du Marensin.

▪ **Les principales cultures historiques sur le territoire de la CdC**

Maïs semence

La forêt permet d'isoler quasiment naturellement les parcelles par un effet écran, disposition qui convient à la culture du maïs semences et qui garantit ainsi un isolement génétique performant. Cette culture sous contrat, avec les industries semencières présentes dans le secteur, doit respecter un cahier des charges précis. L'irrigation et la mise en place d'un périmètre d'isolement par rapport aux cultures avoisinantes en sont les principales contraintes.

C'est une production à forte valeur ajoutée à laquelle les agriculteurs sont attachés et dont ils maîtrisent parfaitement la conduite depuis de nombreuses années. Ainsi, depuis presque 50 ans maintenant, (configuration des parcelles, qualité du sol, climat, irrigation, maîtrise technique des agriculteurs,...) **beaucoup de variétés de maïs semences sont produites dans le secteur.**

Asperges

Cette culture pérenne à haute valeur ajoutée est surtout présente sur les communes de Saint-Julien-en-Born, Uza et Castets. Elle bénéficie de la proximité géographique des coopératives départementales. Les conditions pédoclimatiques, la structure sableuse du sol et l'irrigation sont favorables à la plantation d'aspergeries sous signe officiel de qualité (IGP asperges des sables des Landes).

Les productions de maïs et d'asperges emploient de la main-d'œuvre saisonnière : en juillet pour le castrage du maïs et en avril-mai-juin pour le ramassage des asperges. Selon les données de la MSA, en 2018, il y a eu 1038 contrats saisonniers agricoles enregistrés sur le territoire de Côte Landes Nature.

L'accueil de cette main-d'œuvre saisonnière est une problématique car l'offre de logements pour les saisonniers est peu développée et ne répond pas aux besoins d'accueil.

Elevage de volailles

Même si les élevages sont peu nombreux sur le territoire, on trouve quelques ateliers de poulets sur les communes de Castets et Saint-Julien-en-Born ainsi que des élevages de palmipèdes.

² Sources : SCOT



▪ **Les enjeux liés à l'activité agricole**

L'enjeu majeur pour l'agriculture sur le territoire communautaire réside dans **la préservation des surfaces exploitées**, notamment les parcelles accueillant le maïs semences et les aspergeries, indispensables à la sauvegarde des droits à produire.

En effet, si ces zones viennent à être menacées, si l'isolement des cultures de maïs semences ne peut plus se faire dans de bonnes conditions, les agriculteurs peuvent se voir résilier leurs contrats de production par les opérateurs économiques, d'où un manque à gagner fortement préjudiciable pour eux.

Par conséquent, il est nécessaire d'éviter au maximum le mitage de la campagne par des constructions et de laisser ainsi l'espace nécessaire aux actes de productions agricoles. L'agriculture a besoin de son espace actuel pour s'exprimer afin de ne pas hypothéquer son avenir (démographique, économique, ...). Plus qu'ailleurs, dans un contexte de pression foncière lié au littoral, un nécessaire équilibre est à rechercher entre les diverses occupations de l'espace (forêt, agriculture, milieux naturels, habitat) sans toutefois les opposer, car elles contribuent toutes, de fait, à la richesse de ce territoire mosaïque.



4.3.7. LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A VOCATION INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Le territoire de Côte Landes Nature accueille plusieurs zones d'activités économiques aménagées.

Certaines ont été entièrement commercialisées, d'autres ont encore des lots disponibles et pour certaines, des projets d'extension sont en cours ou à l'étude.

▪ Les zones d'activités aménagées entièrement occupées et leur projet d'extension

• Castets :

La ZAE « Maïtena » est une zone d'activité occupée par des entreprises artisanales et industrielles. Il s'agit de la ZAE la plus importante du territoire intercommunal, en termes de superficie et de nombre d'entreprises implantées.

Elle est située en bordure sud du centre-ville, au niveau de l'échangeur n°12 de l'A63.

Elle est aménagée, entièrement commercialisée et occupée.



Source : PLU en vigueur

Il est à noter que sur cette ZAE, l'établissement « Gascogne Bois » (★) a définitivement fermé, suite à l'annonce au printemps 2020 d'un plan de restructuration. Couvrant une superficie d'une vingtaine d'hectares, la question de la reconversion de cette friche industrielle est majeure.

³ Source : CdC, données ADACL



La ZAE de « Lesté » est située au nord de l'échangeur 12 de l'A63. Elle accueille aujourd'hui une seule entreprise. Au regard de son positionnement stratégique, **une extension de cette zone est identifiée au PLU en vigueur, sur 5,5 ha.**



Source : PLU en vigueur

Léon :

La ZAE « Les Agréous » est une zone mixte accueillant activités artisanales, maison de la chasse, ateliers municipaux et habitations.

Elle se situe au sud du centre-ville, excentré de celui-ci et en bordure de la RD 16 (route de Magescq).

Elle est aménagée, entièrement commercialisée et occupée par des entreprises artisanales, et des habitations.



Source : PLU en vigueur

Saint-Julien-en-Born :

La ZAE « La Gravière » est une zone accueillant des entreprises artisanales.

Elle se situe au lieu-dit « La Lette », en bordure de la route du Sable Blanc, au nord-ouest du centre-ville,

Elle est aménagée, entièrement commercialisée et occupée.



Source : PLU en vigueur

Saint-Julien-en-Born :

La ZAE « La Gravière » est une zone accueillant des entreprises artisanales.

Elle se situe au lieu-dit « La Lette », en bordure de la route du Sable Blanc, au nord-ouest du centre-ville,

Elle est aménagée, entièrement commercialisée et occupée.



Source : PLU en vigueur



Saint-Julien-en-Born :

La ZAE « Dardas » est une zone accueillant des entreprises artisanales et industrielles.

Elle se situe au nord du centre-ville, en bordure de la route du stade.

Elle est aménagée, entièrement commercialisée et occupée. **Un projet d'extension sur environ 1,8 ha est en cours, au stade du permis d'aménager⁴.**



Source : PLU en vigueur

Vielle-Saint-Girons :

La ZA « Delès » se situe au sud de l'enceinte foncière des établissements DRT. Elle est en grande partie commercialisée et occupée par une industrie, des entreprises artisanales et les ateliers municipaux.



Source : PLU en vigueur

■ Les zones d'activités aménagées à finir de commercialiser

Castets

La ZAE « Cazalieu » est située au niveau de l'échangeur 12, au sud de l'A63, en face de la ZA « Maitena ». Elle est en partie commercialisée avec l'implantation d'entreprises de services (hôtel, restaurants, station-service).

Un projet d'aménagement pour l'extension de cette zone est inscrit au PLU en vigueur.



Source : PLU en vigueur

⁴ Source : retours des questionnaires transmis aux communes

**Linxe :**

La ZAE du « Percq » est située au sud du centre-bourg, en bordure de la RD 42.

Elle est en partie commercialisée avec l'établissement d'une entreprise de transports et 1 à 2 autres entreprises artisanales.

Il resterait 7 lots disponibles, d'une superficie entre 1 000 à 1 500 m², avec une possibilité de découpage. Le prix de vente est de 10€ le m². Le foncier est viabilisé (électricité, eau potable, téléphone, assainissement).



Source : PLU en vigueur

Linxe :

La ZAE du « Percq » est située au sud du centre-bourg, en bordure de la RD 42.

Elle est en partie commercialisée avec l'établissement d'une entreprise de transports et 1 à 2 autres entreprises artisanales.

Il resterait 7 lots disponibles, d'une superficie entre 1 000 à 1 500 m², avec une possibilité de découpage. Le prix de vente est de 10€ le m². Le foncier est viabilisé (électricité, eau potable, téléphone, assainissement).



Source : PLU en vigueur

Lit-et-Mixte :

La ZAE « Hillotan » est située au sud du centre-bourg et est desservie par la route de Lugadets.

Il reste 1 lot disponible d'environ 5.000m² avec possibilité de découpage selon les besoins du porteur de projet. Le foncier est viabilisé (électricité, eau potable, téléphone, assainissement).



Source : PLU en vigueur



Saint-Michel-Escalus :

Cette zone d'activité se situe au nord du centre-bourg, au lieu-dit « Capbat », en bordure de la RD374.

Elle est en grande partie commercialisée et occupée par des entreprises artisanales, de construction et les ateliers municipaux. Il reste 2 lots viabilisés d'environ 2 500 m² chacun.



Source : PLU en vigueur

En conclusion, sur les ZAE aménagées,

- **il resterait environ 10 lots disponibles** répartis sur 3 ZAE (à Linxe, Lit-et-Mixe, Saint-Michel-Escalus), représentant une superficie d'**environ 2,5 ha**.
- **3 ZAE** ("Lesté" et "Cazalieu" à Castets et « Dardas » à Saint-Julien-en-Born) **devraient faire l'objet d'une extension** (études en cours et/ ou finalisées).

4.3.8. LES FRICHES INDUSTRIELLES

Plusieurs sites de friches industrielles ont été identifiés⁵. Ces lieux constituent des enjeux majeurs en termes de requalification d'espaces et de vocations à conserver ou à muter.

Castets	• L'établissement « Gascogne Bois », d'une emprise d'environ 40 ha au sein de la ZAE « Maitena », • L'établissement « Neurisse Bois et Dérivés » qui a définitivement fermé, sur une emprise d'environ 4 ha, au sud-ouest de la ZAE Maitena après la coop Prod Asperge
Léon	• Des bâtiments le long de la RD16, à côté de GEDIMAT • Un atelier de résine
Linxe	• L'établissement industriel DARBOS, sur une emprise d'environ 18 ha, en entrée sud du bourg. Un projet de reconversion du site est en cours de finalisation. • L'établissement Bois Impregnés (ancienne scierie), en plein centre-bourg, sur lequel un projet d'urbanisation est en cours, • L'établissement Bougès (ancienne scierie)
Saint-Julien-en-Born	• Ancienne industrie sur une emprise d'environ 2,5 ha. Une réflexion est en cours pour réinvestir cette friche en conservant la vocation économique.
Vielle-Saint-Girons	• Ancienne superette en centre-bourg de Saint-Girons, sur une emprise d'environ 1 ha • Ancien commerce alimentaire sur le bourg de Vielle.

⁵ Source : retours des questionnaires transmis aux communes

4.3.9. LES BATIMENTS D'ACTIVITES EN COWORKING

Deux espaces de coworking sont présents sur le territoire, à Saint-Julien-en-Born et à Castets.

Le hangar de la Smalah (Saint-Julien-en-Born)

Ce lieu, implanté au sein de la ZA « La Gravière » a été créé en 2013 par une association. Il comprend un café associatif (avec organisation de soirée, ateliers et autres animations), ainsi qu'un espace de coworking pour les personnes en activité mais aussi un laboratoire de fabrication équipé et connecté ouvert également aux étudiants, artistes ou autre public.

Le FISH – Foyer Intensif de Savoir Humain (Castets)

Ce lieu de coworking est établi en centre-ville de Castets, à proximité de la Mairie, du Cinéma et du groupe scolaire Jean d'Anse. Parallèlement aux espaces de coworking, il est aussi proposé dans ce lieu des ateliers culturels, créatifs ou encore numériques.

4.3.10. LES GRANDS ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Sur le territoire de la CdC, sont dénombrés plusieurs grands établissements, qui ne sont pas implantés dans des zones économiques constituées, mais qui représentent pour autant des sites économiques majeurs de plusieurs points de vue :

- en termes d'emplois directs : avec des effectifs généralement d'au moins 100 salariés et dépassant plusieurs centaines pour les entreprises les plus importantes (ex : DRT, Poissonniers Delmas, Action Pin, ...),
- en termes d'activités et d'emplois induits dans de multiples domaines (sylviculture, locaux, commerces, transports, ...),
- en termes d'occupation spatiale, de besoins fonciers et d'accessibilité (pour l'approvisionnement, les expéditions, les salariés, ...).

Ces établissements sont implantés sur les 4 communes suivantes : Castets, Lévigacq, Linxe et Vielle-Saint-Girons. Il s'agit notamment des établissements DRT, des Poissonniers Delmas, d'une entreprise de BTP à Castets (+ Vielle-Saint-Girons pour DRT), ou encore d'une entreprise de transports et de travaux à Linxe et des établissements Gascogne Woods à Lévigacq.

4.3.11. L'OFFRE COMMERCIALE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

L'offre commerciale n'est pas répartie spatialement de façon uniforme sur le territoire de la CdC. On peut distinguer plusieurs niveaux :

- Les communes sans offre commerciale : Saint-Michel-Escalus

Cela se traduit par un bourg à la fonction uniquement résidentielle et administrative (mairie).

- Les communes avec une offre commerciale restreinte (< 5 commerces/ restaurants) : Lévigacq, Linxe, Taller, Uza et Vielle-Saint-Girons.

Ces communes bénéficient de l'implantation de quelques commerces et/ ou restaurants qui peuvent partiellement répondre à des besoins de première nécessité (boulangerie, station-service, boucherie, ...).

A noter les particularités suivantes :

- Linxe : présence d'un supermarché et d'un distributeur automatique de billets
- Vielle-Saint-Girons : offre commerciale répartie sur 3 pôles distincts (Perrot/ Vielle/ Saint-Girons plage), avec des commerces et restaurants uniquement ouverts l'été pour Saint-Girons plage
- Lévigacq : épicerie et agence postale ouvertes depuis début 2021. Une étude est en cours pour la mise en service d'un distributeur automatique de billets.



- Les communes avec une offre commerciale de bon niveau (entre 10 et 20 commerces/ restaurants/ supermarché) : Castets et Lit-et-Mixe.

Ces communes se caractérisent comme des pôles de proximité au regard de l'offre commerciale existante structurée autour de supermarchés et de premiers équipements en bricolage et jardinage ainsi que des commerces et des services courants implantés en centre-ville (bureau de tabac, fleuristes, coiffeur, pharmacie, restaurants, bar/ brasserie, ...) ou encore 1 à 2 distributeurs automatique de billets.

- Les communes avec une offre commerciale conséquente (> 20 commerces/ restaurants) : Saint-Julien-en-Born, Léon.

Ce sont les deux communes de la CdC les plus dotées en termes de commerces, avec au moins 1 supermarché chacune et un panel de commerces/ services/ restaurants relativement conséquent en termes de nombre et de diversité (bureau de tabac, fleuristes, coiffeur, pharmacie, restaurants, bar/ brasserie, auto-école, banque, chaussures, pompes funèbres, ...) ou encore plus de 2 distributeurs automatiques de billets.

4.3.12. LES RESERVES FONCIERES IDENTIFIEES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET LES PROJETS IDENTIFIES PAR LES COMMUNES

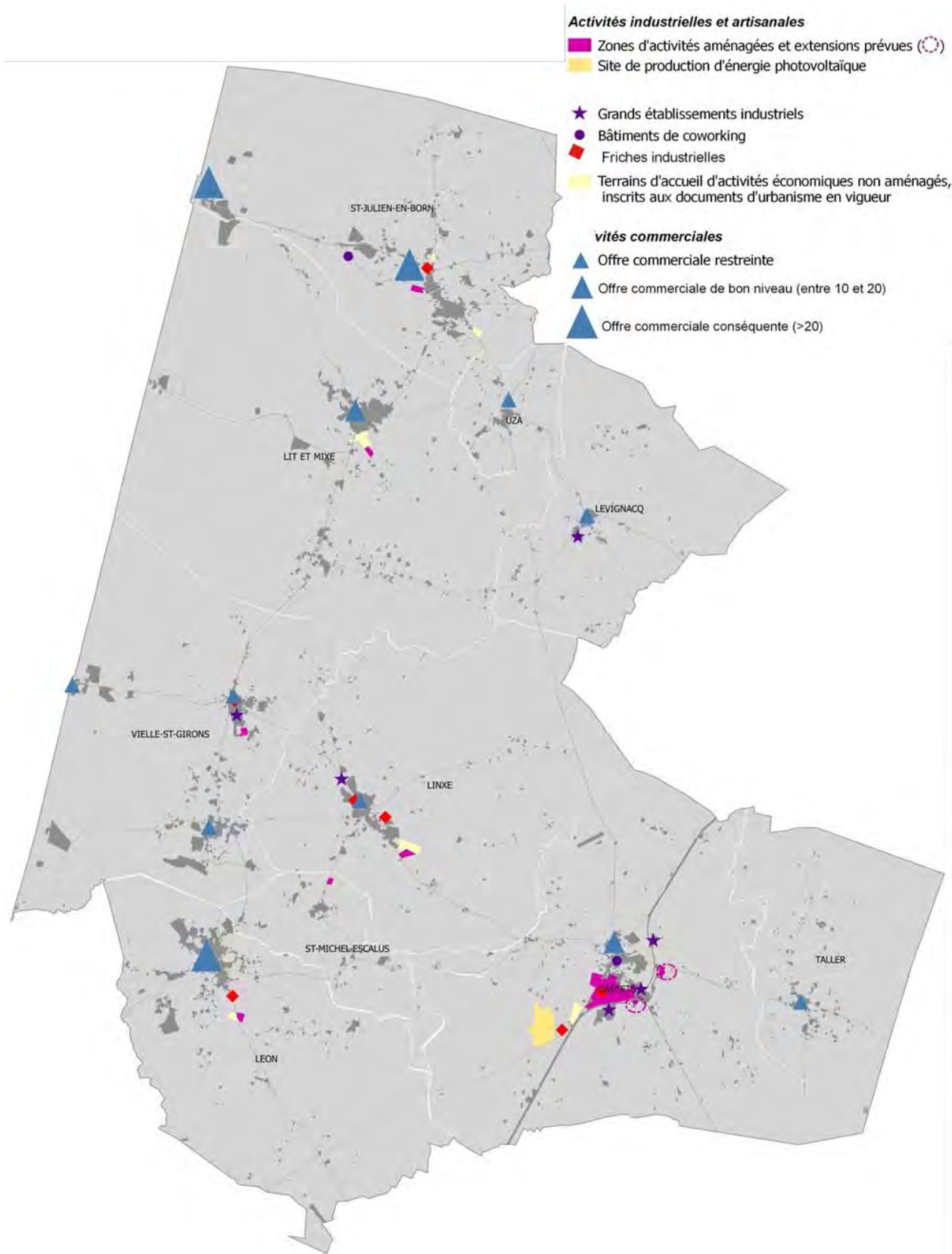
Au sein des documents d'urbanismes communaux en vigueur, plusieurs sites dédiés à l'accueil d'activités économiques sont identifiés. Il s'agit d'espaces non aménagés, pour certains excentrés des tissus urbains existants :

- Castets : un site à proximité de la ZAE « Cazalieu » et en façade de l'A63, en continuité de l'établissement « Coop Prod Asperges Région Dax ». Le périmètre de cette zone est d'environ 13,6 ha.
- Saint-Julien-en-Born :
 - un site au nord du centre-bourg, au lieu-dit « Cusson » en bordure de la RD 652, sur un périmètre d'environ 2,5 ha.
 - un site en entrée sud-est du bourg, au lieu-dit « Tauzin », en bordure de la RD 41, sur un périmètre d'environ 5 ha.
- Lit-et-Mixe : un site entre le sud du bourg et la ZA « Hillotan », en bordure de la route de Lugardets, sur un périmètre d'environ 12 ha.
- Linxe : un site en bordure nord de la ZAE du « Percq ». Le périmètre de cette zone est d'environ 18 ha.
- Léon : un site en face de la ZAE « les Agréous », en bordure de la RD 16 (route de Magescq), sur un périmètre d'environ 6 ha.

Au total, ce sont **environ 57 ha d'espaces non aménagés et visant à accueillir des activités économiques qui sont inscrits dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur.**



4.4. SPATIALISATION DES SITES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES



Source : traitement graphique Créham



4.5. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

4.5.1. LA STRUCTURATION DE LA BRANCHE TOURISTIQUE⁶

L'économie touristique représente une part importante du secteur tertiaire. Les atouts du territoire sont nombreux, pour autant, certains manques se font ressentir.

Côte Landes Nature se présente comme **un territoire naturel et préservé**. Dans les années 70, la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Atlantique (MIACA) a classé le territoire en **Secteur d'Equilibre Naturel**, c'est-à-dire une fenêtre verte entre les zones plus urbanisées de Mimizan et Vieux Boucau ("des Unités Principales d'Aménagement").

Recouvert par la forêt landaise à 87%, le territoire a su tirer profit de son image de "parenthèse verte". Fort de plus de 27 km de littoral et 8 plages surveillées dont 2 lacustres, le territoire bénéficie d'une importante fréquentation.

La création de l'Office de Tourisme communautaire Côte Landes Nature en janvier 2013 a permis de structurer le secteur du tourisme à travers le territoire.

Sur le territoire, 3 bureaux d'information touristique sont ouverts à l'année : à Saint-Julien-en-Born (siège social) ainsi qu'à Léon et Lit-et-Mixe.

L'Office de Tourisme communautaire a le statut d'un SPIC (Service Public Industriel et Commercial) depuis 2018, ce qui lui permet de commercialiser des produits touristiques.

L'office de tourisme poursuit notamment les missions suivantes :

- l'accueil et l'information du public,
- la promotion du territoire,
- la coordination des divers partenaires du développement touristique local,
- la conception et commercialisation de produits touristiques,
- la collecte de la taxe de séjour pour l'intercommunalité,
- la gestion des transports touristiques.

Dans une démarche d'amélioration continue et de professionnalisation du personnel, un plan de formation a été établi en janvier 2021 avec plus de 265 heures de formation au total pour le personnel de la CLNT (Côte Landes Nature Tourisme).

En 2017, la CdC a signé **une convention en partenariat avec les CdC des Grands Lacs et de Mimizan**, dénommé "*Nouvelle Organisation Touristique Territoriale*", permettant aux territoires de Nouvelle-Aquitaine de bénéficier d'un soutien financier sur proposition d'un programme de structuration touristique. Le programme commun aux 3 Offices de Tourisme se finissant fin 2021, prévoit :

- d'accompagner les filières professionnelles dans leurs mutations et favoriser l'émergence d'un réseau de partenaires élargis aux trois territoires : un Plan Local de Professionnalisation a été mis en place durant l'hiver 2020/2021,
- d'optimiser la notoriété des destinations en partageant les stratégies numériques (sites internet et réseaux sociaux, ...) et en mutualisant les outils de promotion (reportages photos et vidéos commun, ...),
- de moderniser les structures d'accueil des publics.

En avril 2020, l'Office de Tourisme a mis en place **une action d'observation** qui donne lieu à une note d'analyse mensuelle qui vise à tirer un bilan de la période passée et permettre aux prestataires de pouvoir s'organiser au

⁶ Source : Office de tourisme Côte Landes Nature (entretien et rapports)



mieux pour accueillir la clientèle. Elle est complétée des tendances sur les territoires de Biscarrosse et Mimizan afin de comparer le territoire de la CdC.

Les axes de développement du tourisme sur Côte Landes Nature sont les suivants :

- préserver les qualités naturelles et environnementales du territoire
- monter en gamme sur les hébergements touristiques
- diversifier l'offre d'hébergement pour élargir la clientèle potentielle (aujourd'hui essentiellement familiale) comme proposer du haut de gamme, à destination scolaire, ...)
- mettre en place une offre touristique au-delà de la période estivale
- développer les itinéraires de voies douces
- proposer davantage d'animations et faire émerger des animations d'envergure
- investir dans des équipements nouveaux de qualité (piscine, ...)

4.5.2. CHIFFRES CLES DU TOURISME SUR CLN ET COMPARATIFS DEPARTEMENTAL ET NATIONAL

La saison touristique 2020 a été marquée par le contexte de la COVID-19, qui a profondément déstructuré le marché et rebattu les cartes. Néanmoins, selon le rapport du Conseil des Ministres du 16 septembre 2020, **le bilan de la saison touristique 2020 en France** fait apparaître des résultats meilleurs que ceux redoutés, grâce à :

- une mobilisation du marché domestique (53% des Français sont partis en juillet/ août et 94% des partants sont restés en France,
- la venue d'une clientèle européenne de proximité (belges, allemandes, ...),
- la qualité et la diversité de l'offre qui ont pu répondre aux envies de la clientèle à la recherche de nature et d'espaces.

En moyenne, les hôtels, campings et autres hébergements ont atteint à la période estivale 2020, les ¾ de leur taux d'occupation de l'été 2019. Ce taux grimpe à 84 % pour les campings, par rapport au niveau de l'été 2019.

Néanmoins, les retombées économiques du tourisme à l'échelle nationale ont fortement chuté cette saison 2020. Selon les premières estimations d'Atout France, les pertes potentielles de recettes touristiques globales pour l'année 2020 sont estimées entre 50 et 60 Milliards d'euros, soit une baisse comprise entre 30 et 35 % de la consommation touristique annuelle.

A l'échelle du département, les principaux chiffres clés en 2019⁷ (antérieur contexte COVID-19) sont les suivants :

- 442 785 lits touristiques, dont 224 400 lits marchands et 143 766 lits en hôtellerie de plein air (campings - 64% des lits marchands),
- 85% de la capacité d'accueil concentrée sur le littoral,
- 23,3 millions de nuitées touristiques,
- 43,02 € de dépense journalière par personne.

Pour la saison estivale 2020⁸, *"la grande angoisse était une saison blanche dans un département où l'activité touristique génère plus d'un milliard d'euros et près de 9 000 emplois permanents. Après un printemps gâché*

⁷ Source : "Le tourisme dans les Landes - Chiffres clés des Landes 2020" par OT Landes Chalosse

⁸ Source : "Tourisme dans les Landes : le choix des vacanciers donne un premier bilan très contrasté" France 3 Nouvelle Aquitaine - article publié le 18/08/2020



et la perte d'environ 80 % du chiffre d'affaires des professionnels du secteur, les premiers signes de la haute saison sont plutôt encourageants (...). Selon la directrice du Comité Départemental du Tourisme des Landes : "C'est une saison correcte globalement, mais très contrastée. Le littoral sort son épingle du jeu, c'est beaucoup plus compliqué à l'intérieur des terres. Au départ, nous étions inquiets pour l'hôtellerie traditionnelle, mais c'est l'hôtellerie de plein air qui rencontre des difficultés. Quant aux meublés, il y a un véritable engouement cette année".

A l'échelle de Côte Landes Nature⁹, en moyenne la population est multipliée par 5 en période estivale, avec **un pic de multiplication par 7** les 15 août.

Ces chiffres traduisent bien la saisonnalité de l'activité touristique sur le territoire de la CdC, qui modifie considérablement la physionomie des stations littorales. Les conséquences de cette saisonnalité sont la fluctuation de la fréquentation des commerces et de l'offre marchande, qui génère des emplois précaires et fragilisés.

La saison 2020 se termine sans trop de perte pour la destination littorale landaise. **Les chiffres clés de la saison 2020 sur Côte Landes Nature sont les suivants :**

- 31 403 lits marchands, dont 72% en campings,
- 1,1 millions de nuitées (-11% par rapport à 2019),
- 46 millions de retombées économiques (ne sont comptabilisés que les nuitées marchandes),
- 851 910 € de taxe de séjour (- 9% par rapport à 2019),
- 41,5 € de dépense journalière par personne, soit une légère baisse par rapport aux données 2013-2014.

Cet état des lieux est confirmé par une enquête clientèle réalisée en 2019 par le Comité Départemental de Tourisme des Landes. Il en ressort que **la destination "Côte Landes Nature"**, comme l'ensemble du littoral landais, **est privilégiée pour ses sites balnéaires et son cadre de vie**. Cette enquête met notamment en avant l'augmentation du critère "environnement" dans les choix de la clientèle (21,5% en 2013).

A la question "quelles sont les motivations de votre séjour », les résultats ont été les suivants :

⁹ Source: rapport d'activités 2020 de l'OT CLNT



Par ailleurs, il est à noter que l'activité touristique est dépendante de **l'accessibilité au territoire**.

L'absence de gare ferroviaire et de transports en communs régulier sur Côte Landes Nature rend le territoire accessible uniquement par la route. Castets se positionne ainsi comme une véritable porte d'entrée sur le territoire, depuis l'A63, avec un échangeur établi juste avant la barrière de péage.

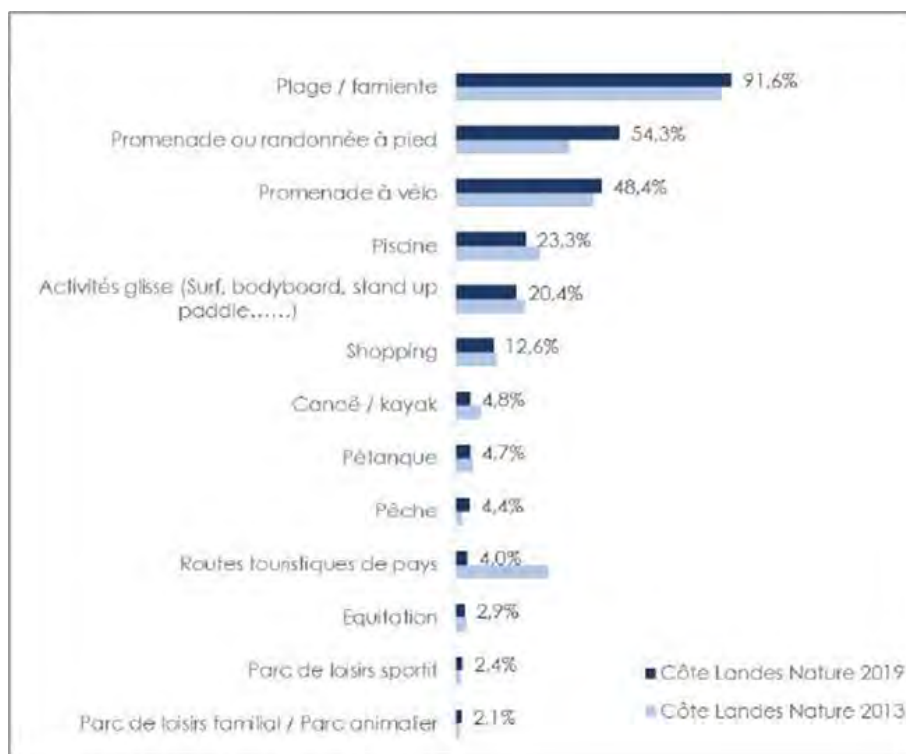
Enfin, **la saisonnalité de cette économie touristique**, particulièrement marquée sur les communes littorales, a des effets positifs sur la vie locale avec par exemple le surdimensionnement de l'offre en supermarchés à l'année, ainsi que l'activité des artisans du bâtiment, tirant profit du marché des résidences secondaires. En revanche, certains commerces restent fermés la moitié de l'année.



4.5.3. LES PRINCIPALES OFFRES TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL¹⁰

Les activités pratiquées sur le territoire de la CdC par les touristes sont principalement la plage, les promenades et randonnées pédestres ainsi qu'à vélo. Cette enquête met aussi en avant l'augmentation de la pratique des promenades (à pied ou à vélo) en 2019 par rapport à 2013.

A la question "quelles sont les activités pratiquées », les résultats ont été les suivants :



▪ **Le tourisme lié aux plages et aux activités nautiques**

Plus de 91% des touristes séjournant sur le territoire vont à la plage. En effet, avec 5 plages surveillées (Contis, le Cap de l'Homy, Saint-Girons plage, Arnaoutchot, La Lette Blanche) Côte Landes Nature propose des ambiances différentes : plages où l'on pratique des activités sportives, plages familiales, une plage naturiste, ...

Les communes de Saint-Julien-en-Born, de Léon et de Lit-et-Mixe ont chacune réalisé un plan plage.

Il s'agit "d'un aménagement du littoral sur un périmètre déterminé, destiné à organiser l'accueil sécurisé du public, en relation avec l'activité balnéaire et, le cas échéant, avec d'autres activités liées à l'usage de la plage. Il répond à une exigence de qualité, en termes de services, de sécurité, de prise en compte des enjeux environnementaux, de « signature » paysagère ».

¹⁰ Source : site Internet de l'Office de Tourisme Côte Landes Nature, rapport d'activité 2020 de l'OT

Le lac de Léon est également un site touristique attractif. C'est un lac aménagé où il est possible de se baigner (2 plages) et la présence d'une base nautique permet d'autres activités telles que voile, paddle, canoë, pédaleur, catamaran, ...

Le site est partiellement classé en réserve naturelle et se situe en zone Natura 2000. A ce titre, le lac de Léon s'insère dans un environnement de qualité et préservé, ce que recherchent de plus en plus les touristes. En 2019, 6% des touristes viennent pour la présence du lac sur le territoire.

Par ailleurs, il existe plus de **300 km de cours d'eau** qui traversent Côte Landes nature. Plusieurs bases nautiques sont présentes sur le territoire (2 au lac de Léon et 1 à Saint-Michel-Escalus) et proposent des itinéraires de découverte sur le courant d'Huchet et la Palue.

▪ **Le tourisme lié au patrimoine naturel et bâti**

Quelques sites naturels et/ ou bâtis disséminés sur le territoire de la CdC constituent des lieux d'attraction touristiques :

- la réserve Naturelle du Courant d'Huchet. Elle est un des lieux remarquables en Aquitaine et sa fréquentation est estimée à 75 000 visiteurs par an. On y retrouve la Maison de la Réserve sur les berges du lac de Léon créée en 2012 et la présence du bureau des bateliers du Courant d'Huchet (plus de 16 000 visiteurs en 2014).



Source : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/>

- le phare de Contis : situé sur la Commune de Saint-Julien-en-Born, il s'agit du seul phare des Landes. Il est inscrit aux Monuments Historiques depuis 2009. Il est le 3^{ème} site Landais le plus visité, selon l'enquête clientèle 2019.
- le musée des Landes d'antan : il est situé à Lit-et-Mixe. Créé par des bénévoles et passionnés, ce musée, à l'entrée gratuite, vise à faire connaître la vie et la culture locale du Marensin aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles,



- des patrimoines identifiés et mis en avant sur le site de l'office de tourisme :
 - fontaines : Saint-Eutrope à Taller (source aux vertus guérisseuses datant des années 1860) et Sainte-Madeleine à Saint-Julien-en-Born (source aux vertus guérisseuses de maux de têtes), source de Yons à Lit-et-Mixe (source aux vertus guérisseuses grâce à sa richesse en fer),
 - colonne de sauveté à Vielle-Saint-Girons (colonne vestige de sauveté apportant au Moyen-Age protection du seigneur et lieu de refuge pour les pèlerins de Saint-Jacques),
 - arbres remarquables : chêne liège à Léon (arbre de plus de 400 ans), séquoia à Castets (planté vers 1870, parmi les plus anciens de son espèce en France),
 - églises classées aux Monuments historiques à Lévignac et à Uza,
 - airial¹¹ : patrimoine typiquement landais lié à l'ancienne économie agro-pastorale. Il s'agit d'un terrain couvert de pelouse et planté de quelques chênes ou de pins parasols, sur lequel se trouve une ou plusieurs habitations typiques des Landes de Gascogne.

▪ Le tourisme d'itinérance

57 km de chemins de voies vertes sont comptabilisés sur la CdC. Ces voies douces relient les villages côté forêt aux plages océanes (Contis plage, Cap de l'Homy, Saint-Girons plage, La Lettre Blanche) et au Lac de Léon.

On peut distinguer :

- une dizaine de circuits de randonnées pédestres en pleine nature, tous étant balisés par le Conseil Départemental des Landes,
- la Vélodyssée (piste cyclable du littoral), qui traverse sur plus de 30 km le territoire entre la plage de Contis et Léon (ville étape),
- l'itinéraire Jacquaire Voie du Littoral qui relie Sanguinet et Tarnos (parallèle à l'itinéraire de la Vélodyssée).



¹¹ Définition : <https://www.tourismelandes.com/>



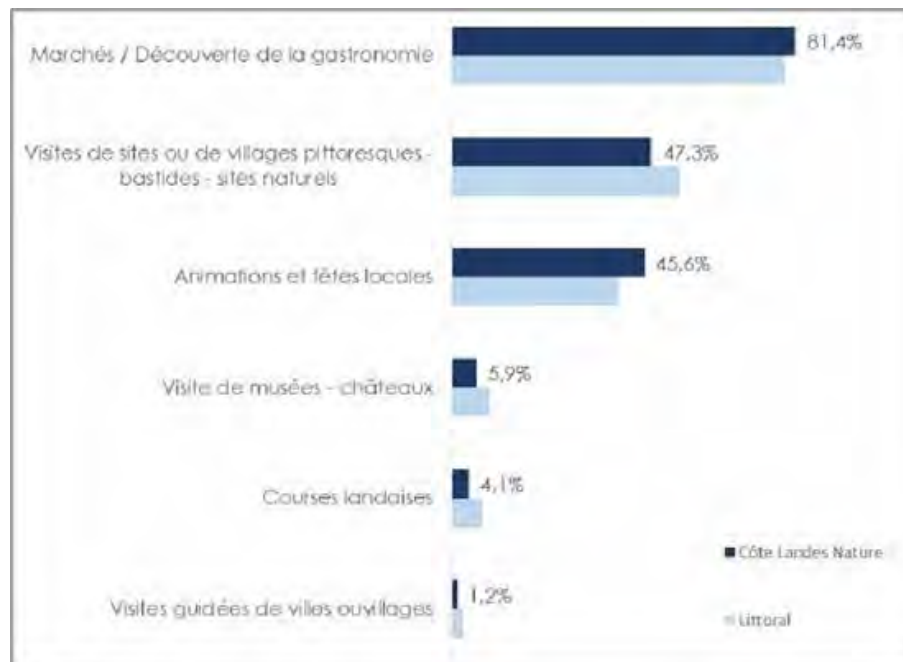
4 compteurs sont installés sur les pistes cyclables de Côtes Landes Nature. Les données de 2020 comptabilisent plus de 185 000 passages à vélos ou piétons, dont 75% sur la Vélodyssée (plus de 140 000 passages). Les fréquentations plus précises au niveau des 4 compteurs sont les suivantes :

- piste cyclable du Vignacq à Uza : 16 700 vélos et 5 700 piétons comptabilisés,
- piste cyclable Lou Camin de Hé à Castets : 16 000 vélos et 5 700 piétons comptabilisés,
- Vélodyssée à St-Girons-Plage : 62 200 vélos et 7 800 piétons comptabilisés,
- Vélodyssée à au Cap de l'Homy : 65 500 vélos et 5 500 piétons comptabilisés.

On constate que si le territoire de la CdC est traversé par de nombreuses voies et pistes cyclables, ce maillage propose assez peu de liaisons infra communales entre les communes d'arrière-façade littorale. En revanche, les communes littorales semblent bien pourvues, notamment pour un accès aux plages de façon sécurisée.

▪ Le tourisme lié à la gastronomie

Les produits du terroir sont nombreux dans les Landes et la gastronomie landaise est reconnue. Cette gastronomie s'appuie sur une large offre de produits bio et/ou certifiés IGP, AOC ou encore Label Rouge (canard, foie gras, asperges blanches, miel, vins de sable, floc, armagnac, ...).



Ce tourisme gourmand est diffusé au travers des marchés organisés sur les Communes (toute l'année mais aussi les marchés saisonniers) et l'ensemble de la branche de la restauration (restaurants, produits de la ferme, ...).

Cet axe touristique est prégnant et se renforce sur le territoire. En témoigne, les résultats de l'enquête clientèle 2019 qui identifie que 81% des touristes sur la CdC ont comme activité culturelle la découverte de la gastronomie et des marchés. C'est un taux en augmentation par rapport aux résultats de 2013. A la question "quelles sont les activités culturelles pratiquées", les résultats sont les suivants (cf. graphique ci-dessus).



▪ **Le tourisme lié aux animations et à l'événementiel local**

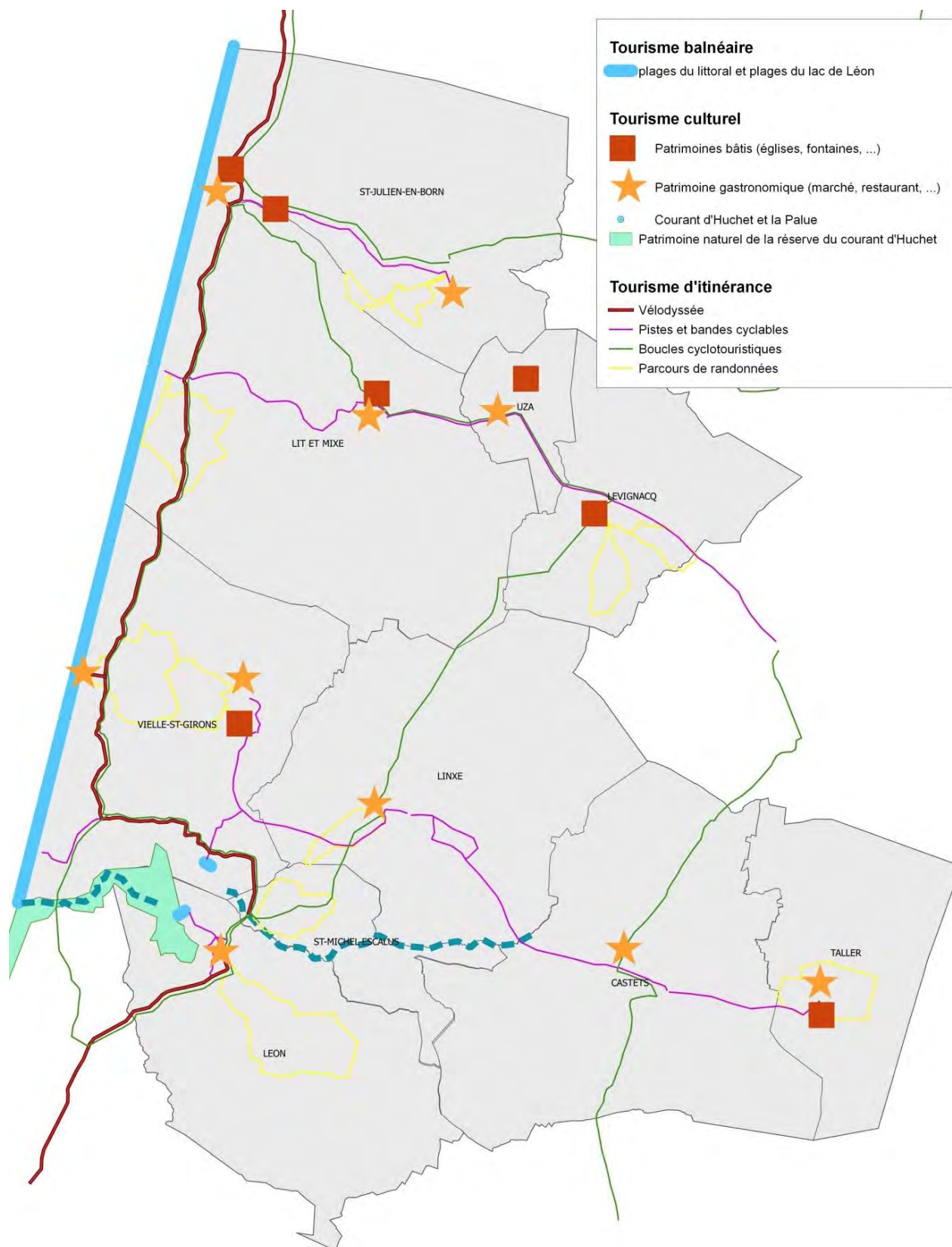
On retrouve à travers le territoire de la CdC et sur toute la saison estivale des événements et activités locales, par exemple :

- marchés des producteurs de pays,
- marchés nocturnes,
- portes ouvertes de bâtiments patrimoniaux, ...

Cependant, il est témoigné le manque/ absence d'animation "phare" de plus grande envergure (renommée départementale, régionale ou nationale). Ce type d'animation pourrait être complémentaire et apporter une valeur ajoutée au tourisme local en générant une communication nouvelle sur le territoire et des retombées économiques supplémentaires.



Spatialisation de l'offre touristique sur le territoire de la CAC





4.5.4. LES CAPACITES D'HEBERGEMENTS

Les données transmises par la Préfecture sur les capacités d'accueil en hébergements touristiques enregistrent une capacité totale de **près de 52 000 lits touristiques en 2019** sur Côte Landes Nature.

Cette offre d'hébergement est en augmentation notable par rapport à 2014 : +20% en comparaison (données SCOT).

L'offre en hébergements touristiques est dominée par le camping (plus de 80% des lits marchands), mais on retrouve aussi des hôtels, des chambres d'hôtes, des locations meublées et des hébergements collectifs.

▪ Les campings :

39 campings sont établis sur la CdC et représentent une capacité totale de près de 27 800 lits.

A l'exception de Légnacq et de Taler, toutes les communes de la CdC ont au moins 1 camping sur leur territoire. On retrouve néanmoins une « concentration » des campings sur les 3 communes littorales que sont Vielle-Saint-Girons (7 campings), Lit-et-Mixe (4 campings) et Saint-Julien-en-Born (5 campings).

En termes de qualité, toutes les gammes sont représentées, ce qui permet de répondre à un large panel de la clientèle potentielle (en termes de budget et prestations attendues) :

- 18 campings non classés, soit 36% de l'offre présente sur le territoire,
- 22 campings classés, soit 56% de l'offre présente sur le territoire.

Concernant les campings classés, 9 appartiennent à la catégorie haute gamme (4 et 5 étoiles), 7 appartiennent à la catégorie moyenne gamme (3 étoiles) et 5 appartiennent à la catégorie basse gamme/ économique (2 étoiles).

▪ Les hôtels :

9 hôtels sont enregistrés sur la CdC et représentent une capacité totale de 320 lits.

Ils sont localisés sur les communes de Castets, Léon, Légnacq, Linxe, Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born.

En termes de qualité, les hôtels présents sur le territoire se caractérisent par de la moyenne/ basse gamme :

- 5 hôtels non classés, soit 55% de l'offre présente sur le territoire,
- 4 hôtels classés, soit 45% de l'offre présente sur le territoire.

Concernant les hôtels classés, 1 appartient à la catégorie moyenne gamme (3 étoiles) et 3 appartiennent à la catégorie basse gamme/ économique (2 étoiles).

▪ Les chambres d'hôtes :

Elles sont peu représentées dans le panel de l'offre d'hébergement de la CdC, avec seulement 18 « établissements » comptabilisés, pour une capacité évaluée à 94 lits.

Elles sont disséminées sur l'ensemble des communes de la CdC, à l'exception de Légnacq, Taler et Uza.

La majorité de ces chambres d'hôtes ne sont pas labellisées (17) et 2 sont inscrites au label « Gîtes de France » et comportent 3 épis.

▪ Les meublés :

389 meublés sont enregistrés sur la CdC et représentent une capacité totale de 2 058 lits.

Ils sont implantés sur toutes les communes de la CdC. Cependant, 85% de l'offre est concentrée sur les 4 communes de Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Léon et Vielle-Saint-Girons, et 35% uniquement sur Saint-Julien-en-Born.

En termes de qualité, les meublés présents sur le territoire se caractérisent par de la moyenne/ basse gamme :



- près des ¾ des meublés ne sont pas classés ou ont 1 à 2 épis (correspondant à la catégorie économique),
- environ 20% des meublés appartiennent à la moyenne gamme (3 épis),
- 5% des meublés appartiennent à la haute gamme (4 et 5 épis).

▪ Les hébergements collectifs :

1 village vacances est implanté à Léon (« Les Pins ») et offre une capacité d'accueil de 2 687 lits.

5 autres hébergements collectifs sont identifiés : 2 à Léon, 2 à Taller et 1 à Castets. Ils comptabilisent 150 lits à eux 5.

Les meublés de tourisme accueillant des pèlerins ont été enregistrés dans cette catégorie. On y retrouve notamment le gîte municipal à Taller (dans l'ancien local de la Poste) qui dispose de 4 lits.

▪ Les hébergements non marchands :

L'hébergement non marchand regroupe essentiellement les résidences secondaires et l'hébergement chez la famille, les parents et amis.

Sont comptabilisés sur le territoire 3 745 hébergements non marchands, pour une capacité évaluée à 18 725 lits.

Ainsi, selon les données 2019 transmises par la Préfecture, la capacité d'accueil touristique sur Côte Landes Nature est de 51.826 lits, répartie comme suit :

	Hébergements marchands	Hébergements non marchands	Total
Nbre d'établissements	462	3745	4207
Nombre de lits	33.101	18.725	51.826
Part des capacités	64%	36%	100%

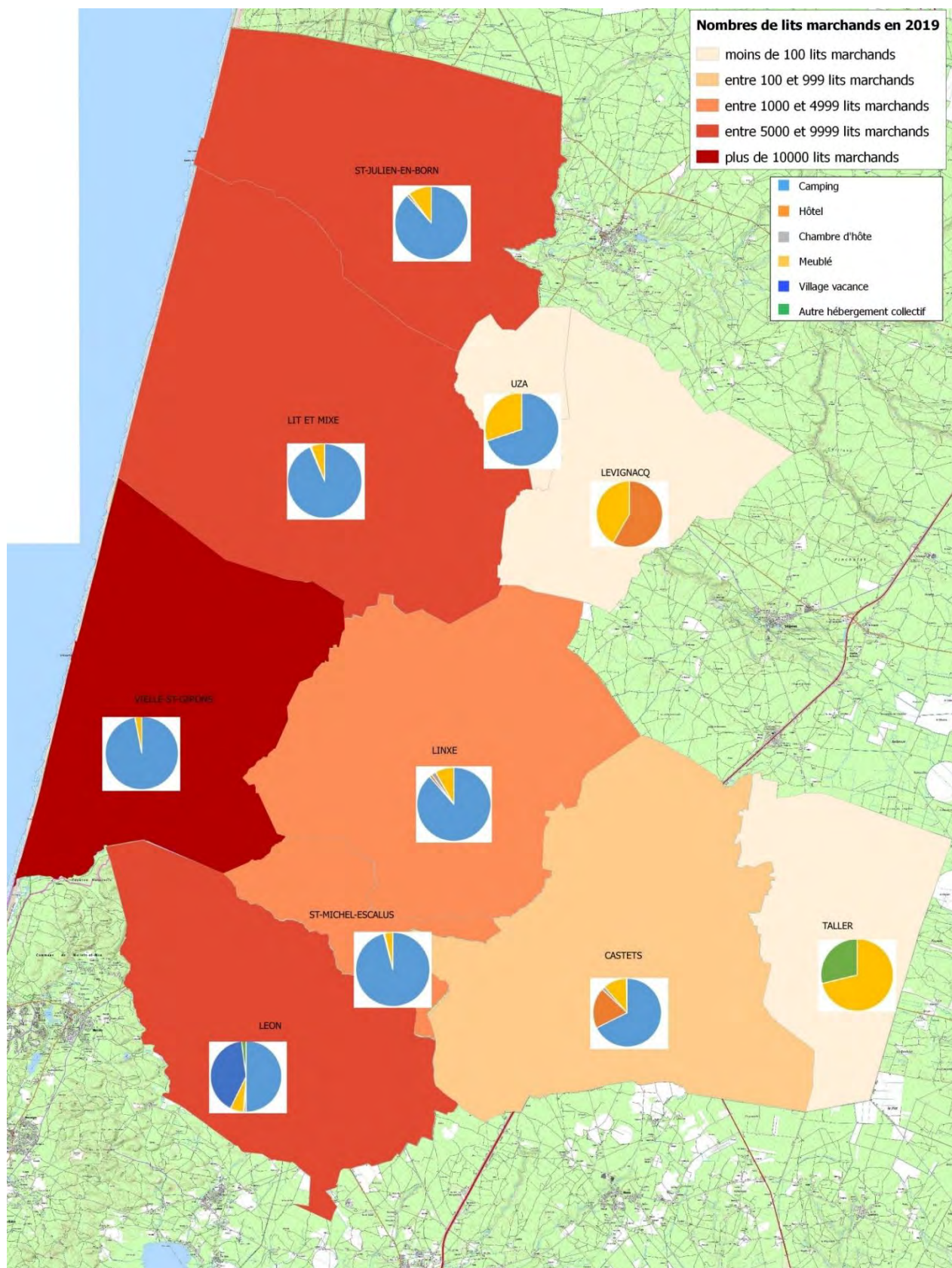
Ces estimations peuvent être considérées comme **une fourchette basse de capacités d'hébergements**. En effet, depuis 2019, des lits supplémentaires ont été créés et le ratio d'occupation moyen constaté au sein des campings (4 à 6 personnes) est supérieur au ratio moyen utilisé dans le cadre des modèles standard d'évaluation (3 personnes).

L'offre peut donc être qualifiée de diversifiée sur la Côte Landes Nature.

Cependant, elle est quasi exclusivement **ournée vers l'accueil de touristes estivaux et une clientèle familiale**. L'absence de résidence de tourisme ou de lieu spécifiques pour accueillir un autre type de clientèle (scolaire, entreprises pour séminaires, ...) constitue un frein potentiel pour le développement et l'élargissement de l'activité touristique sur le territoire.



Spatialisation des hébergements touristiques sur le territoire de la CAC





4.5.5. LA PROBLEMATIQUE DES LOGEMENTS POUR SAISONNIERS

Cette question est traitée par ailleurs dans le chapitre "Habitat", sous l'angle des besoins en logements.

Elle se pose, en termes économiques, pour le bon fonctionnement d'activités directement ou indirectement liées au tourisme (hébergements, restauration ...), lesquelles génèrent près de 4000 emplois à l'échelle du Pays Landes Nature Côte d'Argent, dont 80% des contrats passés en juillet et août.

Le diagnostic établi début d'année 2021 par la Maison des saisonniers "NOMAD" met notamment en avant la nécessité pour les employeurs d'attirer et d'accueillir dans de bonnes conditions des profils qualifiés, généralement très recherchés et dont le déficit a été particulièrement pointé à l'été 2020.

Les problématiques à traiter concernent les difficultés à se loger (prix trop élevés ou absence d'offre), à se déplacer (pas de bus après les fermetures des établissements), ainsi que les conditions de vie ou d'accueil dégradées (surnombre, installation illégale dans des camions aménagés ...).

Répartition des hébergements pour travailleurs saisonniers recensés sur Côte Landes Nature

	Nbre de saisonniers recensés	Nombre de saisonniers logés par leurs employeurs	Nbre de lits proposés par des solutions extérieures (aires naturelles, camping, logeurs via NOMAD')	Estimation du nombre de lits manquants ¹²
St-Julien-en-Born/Contis	319	Employeurs privés : 75 lits Mairie : 14 lits en Camping Municipal	- 2 Logeurs proposent 4 lits	51
Lit-et-Mixe	285	Employeurs privés : 87 Mairie : 29 lits en bâtiment communal		12
Linxe	88	Employeurs privés : 28 lits	- 1 Logeur propose 1 lit	11
Léon	255	Employeurs privés : 33 lits Mairie : 4 lits	- Aire naturelle de camping : 2 emplacements pour 8 personnes maxi - 1 logeur propose 1 lit - Camping Petit Jean : location mobil'home X 2 (600€) // location mobil'home X 1 (400€) ou emplacement tente ou fourgon à 8€/personne/nuit taxe de séjour inclus pour un accueil d'environ 10 personnes.	55
Vielle-Girons	369	Employeurs privés : 237 lits	/	0

4.5.6. LES PROJETS EN MATIERE TOURISTIQUES RECENSES

A partir du questionnaire passé auprès des Communes en début de l'étude Diagnostic (fin 2020 – début 2021), les projets touristiques suivants ont été recensés :

¹² Est déduite la main d'œuvre locale ne nécessitant pas de logements (ratio de 55% des emplois saisonniers sont occupés par des locaux)



- Castets : création d'un camping, projet porté par la Mairie. D'une superficie d'environ 10 ha, ce projet devrait voir le jour pour la saison estivale 2022,
- Léon : construction en cours d'un éco lodge, sur les abords du lac de Léon,
- Linxe : projet municipal en cours de négociation pour la création d'une aire de camping-car,
- Lévignacq : projet de création d'un hôtel/ restaurant.

4.6. FORMULATION DES ENJEUX POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

☐ La nécessité d'être vigilant sur les incidences à court ou long terme de la crise sanitaire et économique actuelle :

- sur la situation socio-économique de populations qui étaient déjà fragilisées (emplois précaires / saisonniers, difficulté à se loger ou à assurer sa mobilité ...)
- sur les risques de défaillances d'entreprises, notamment de commerces dépendants du tourisme, et des délaissements de locaux qui pourraient en découler
- sur l'évolution de la demande et des pratiques touristiques (écotourisme, tourisme actif ...)

☐ Le développement et si possible la diversification de l'offre d'emplois sur le territoire, pour éviter un décrochage par rapport à la croissance démographique et à l'accueil d'actifs, et pour ne pas créer des conditions de fragilité économiques et sociales en cas de crise d'un secteur économique.

Pour cela, sont à rechercher :

- le maintien de conditions d'exercice favorables et de possibilités d'extensions pour les activités industrielles historiques
- la réduction de la "dépendance" à quelques grandes entités industrielles et à l'économie touristique
- la préservation de capacités d'accueil de petites structures artisanales et commerciales, y compris au sein ou à proximité des espaces urbains
- le fait de miser sur le développement (possibles délocalisations) des services, en s'appuyant sur le déploiement numérique et la qualité du cadre de vie proposé

☐ L'adaptation et le développement de l'offre touristique

A partir des atouts (sites balnéaires attractifs, image qualitative, bon niveau quantitatif d'hébergements ...), mais également des faiblesses (déficit sur certains créneaux d'hébergements, offres de services réduites par rapport à la concurrence environnante ...), plusieurs orientations sont à envisager :

- la poursuite de la modernisation/rénovation des stations touristiques dans un objectif d'aménagement durable
- la diversification et montée en gamme de l'offre d'hébergements marchands,
- des réponses données aux besoins des travailleurs saisonniers en lien avec les professionnels
- le renforcement de l'offre publique (pistes cyclables, produits culturels ...) et de la vision stratégique d'échelle communautaire ou d'échelle Pays Landes Nature Côte d'Argent l'étude et l'organisation des différenciations et/ou des possibles convergences d'offres touristiques entre territoires communautaires et entre communes.

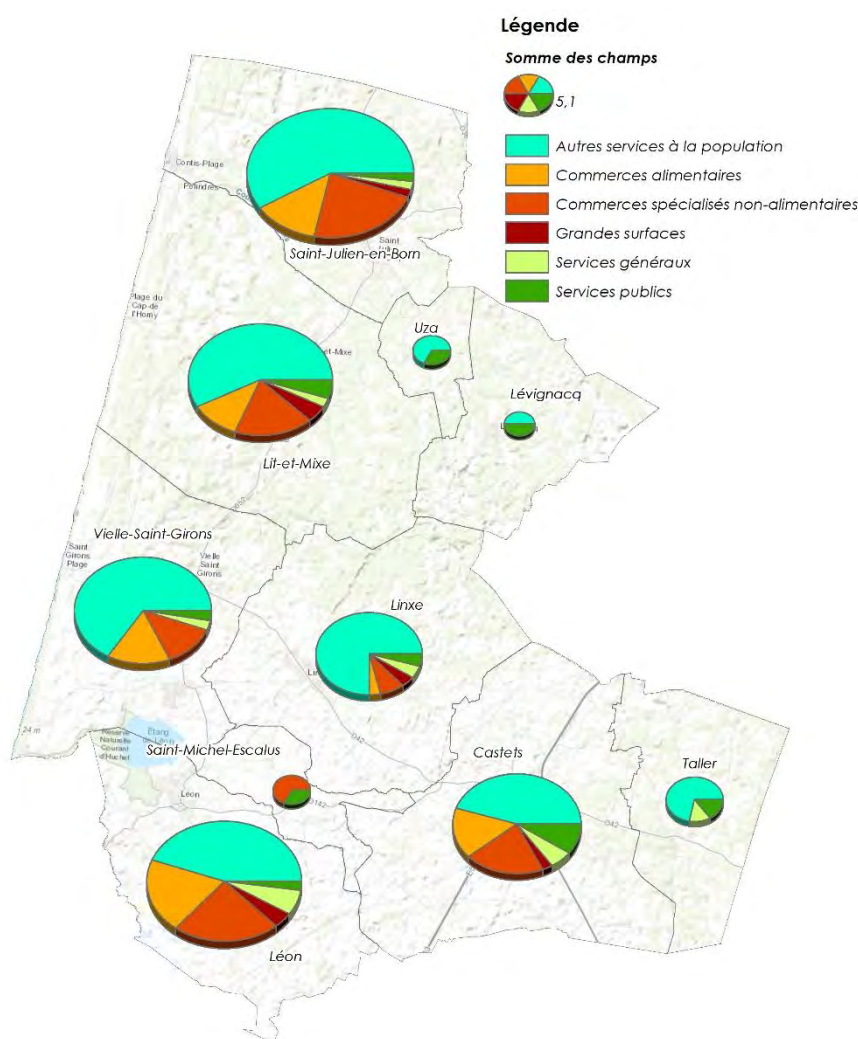


5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

5.1. LES COMMERCE ET SERVICES MARCHANDS

L'armature commerciale du territoire est caractérisée par :

- L'importante offre de services et de commerces sur les communes littorales et touristiques,
- L'offre de « centralité » sur Castets, qui cumule aussi quelques services généraux et services publics « exclusifs » sur le territoire.
- Des communes rétro-littorales disposant d'une offre bien moindre, même si Linxe joue un rôle « intermédiaire ».



Source : BPE INSEE 2021 - Réalisation : Métropolis, 2024



5.2. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA PETITE ENFANCE

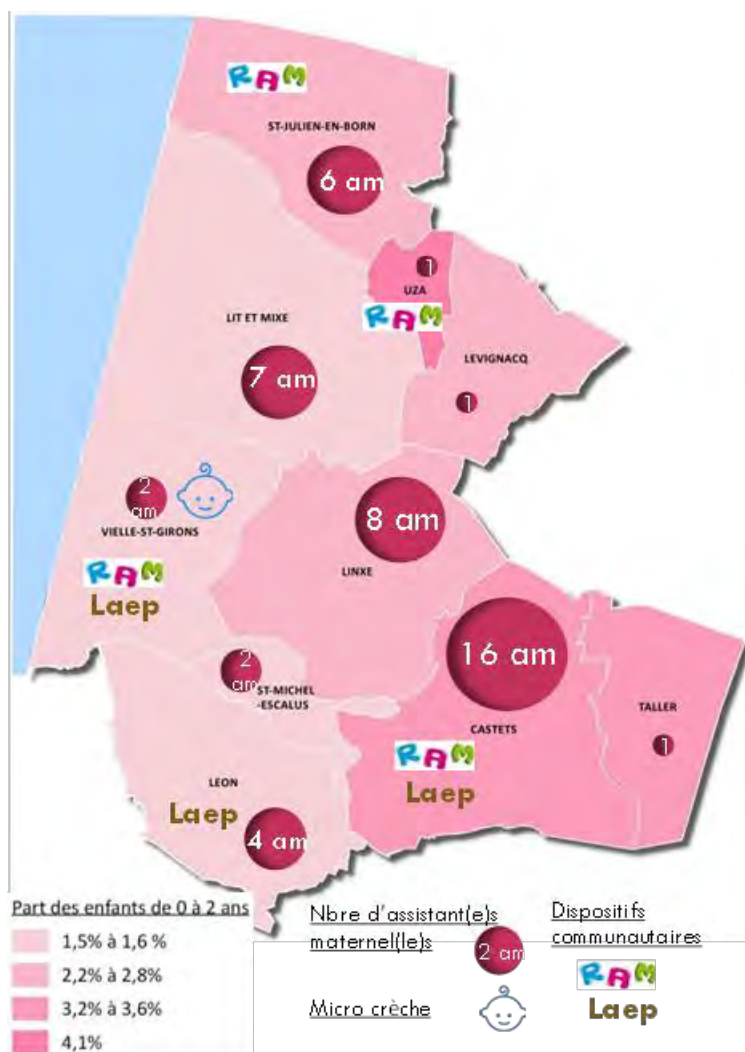
5.2.1. L'OFFRE D'ACCUEIL

L'offre d'accueil des enfants d'âge préscolaire (moins de 3 ans) se répartit entre :

- une offre d'accueil individuel (au domicile des assistantes maternelles agréées) : **48 assistant(e)s maternel(le)s**, dont 2 au sein d'une MAM sur Castets, proposent **164 places environ** (en 2020). Ce type d'offre est largement prédominant et semble stable du fait de l'absence de nouveaux agréments.
- une offre d'accueil collectif qui s'est récemment développée avec l'ouverture d'une **micro-crèche (10 places)** à Vieille-Saint-Girons, en septembre 2020.

La capacité d'accueil sur le territoire selon la CAF, en 2021, est de 68,1 places pour 100 enfants résidents, contre 64,5 à l'échelle départementale.

A l'échelle communale, l'offre semble adéquate sur Lit-et-Mixe (111), Saint-Julien-en-Born (137) voir Léon (82) ou Linxe (100), mais elle est plus limitée sur les autres communes, y compris Castets (59 places pour 100 enfants résidents).



En dépit d'un taux de couverture satisfaisant, il existe néanmoins une pression de la demande, en lien avec des besoins d'accueil en horaires atypiques et la saisonnalité de l'activité sur le territoire (juin à septembre).

Au vu des réponses fournies dans le cadre de l'enquête auprès des communes, **plusieurs d'entre elles envisagent de développer leur offre d'accueil** : Castets, Léon (projets de micro-crèches), Taller (MAM), Linxe (LAEP).



5.2.2. LES SERVICES DE SOUTIEN A LA PARENTALITE

Deux dispositifs communautaires maillant le territoire ont par ailleurs pour missions d'accompagner les professionnels et le soutien à la parentalité : un RAM (relais assistants maternels) itinérant sur 4 communes et un LAEP (lieu d'accueil parents-enfants) présent sur 3 communes.



5.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

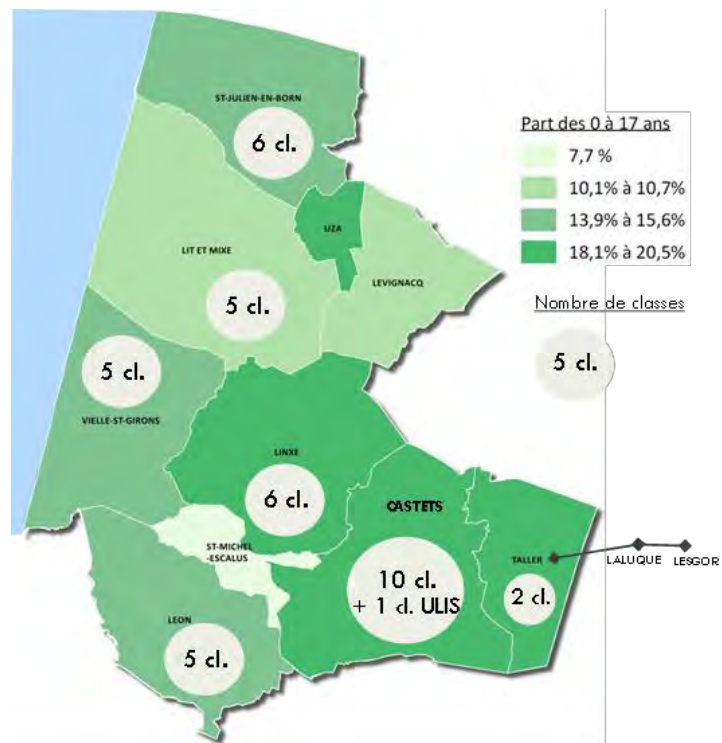
5.3.1. LES ECOLES

Sept communes du territoire sont dotées d'une école, dont l'une (Taller) fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec deux communes hors CC CLN

38,5 classes sont réparties sur ces sept écoles, où sont accueillis en moyenne **23,7 élèves par classe** (+1 classe ULIS sur Castets).

Deux écoles se situent au-dessus de cette moyenne :

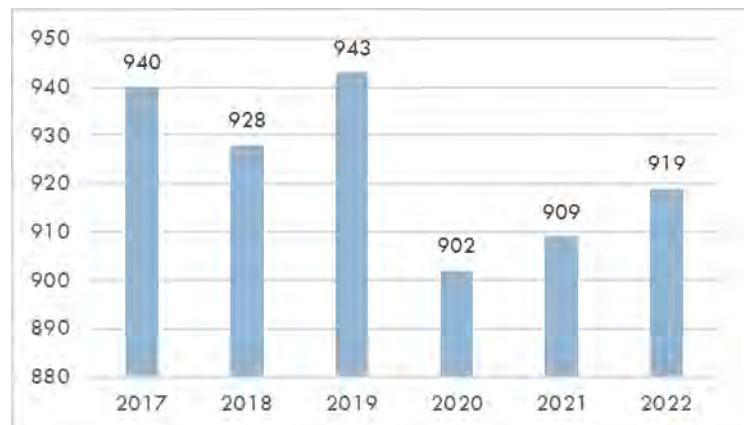
- Léon : 27 élèves/classe en moy., avec 1 classe disponible + agrandissement de la cantine en cours
- Taller : 25,5 élèves/classe en moyenne, avec la possibilité d'équilibrer les effectifs sur les autres écoles du regroupement pédagogique.



Les effectifs scolaires sont globalement stables depuis 6 ans, avec une certaine augmentation depuis 2020.

On notera une **assez forte variabilité des effectifs** d'une année à l'autre et une diminution assez significative de ces effectifs sur les communes de Castets, Léon et St-Julien-en-Born.

Evolution des effectifs scolaires de 1^{er} degré sur Côte Landes
Nature



Source : education.gouv

Indépendamment des évolutions observées, **quatre communes mentionnent toutefois des locaux scolaires contraints dans le cadre de l'enquête** :

- Castets : taille des locaux insuffisante ;
- Linxe : locaux maternels (salle de motricité, dortoir) et périscolaires ;
- Lit-et-Mixe : vétusté et dysfonctionnement des locaux ;
- Saint-Julien-en-Born : taille des locaux insuffisante (nombre de classes et salle de restauration).



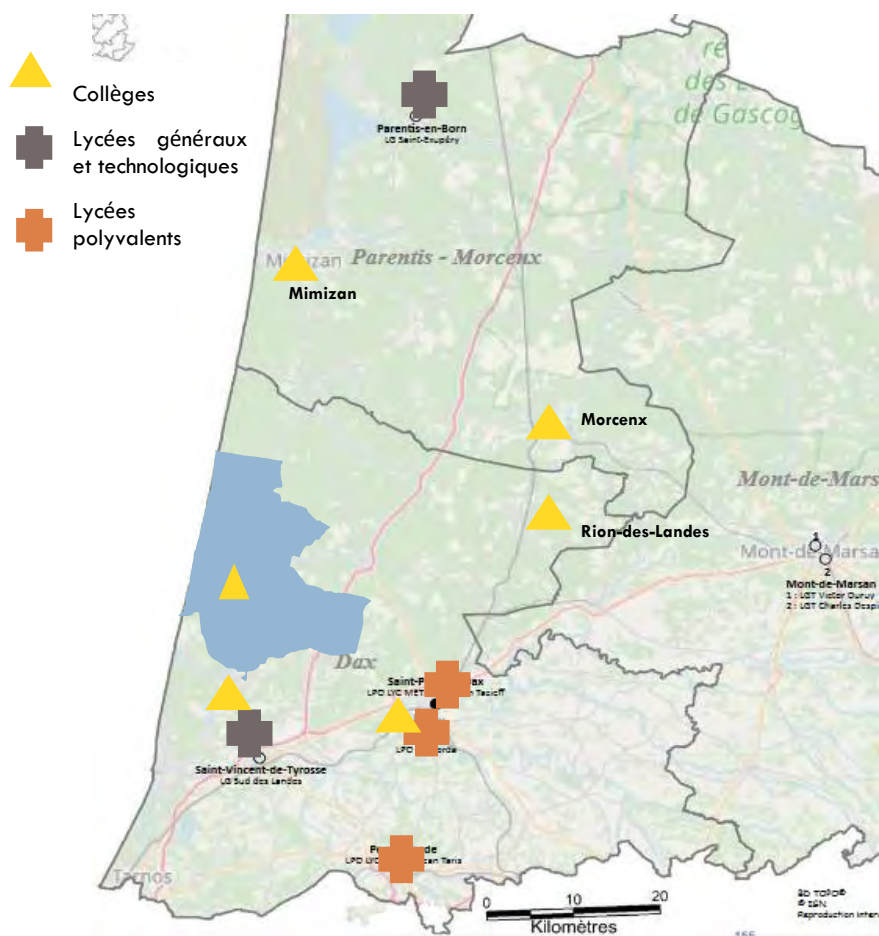
5.3.2. LES ETABLISSEMENTS DU SECOND DEGRE (COLLEGES ET LYCEES)

Le collège **Lucie Aubrac** situé à Linxe accueille **435 élèves**. Il a bénéficié d'une extension en 2017 portant sa **capacité d'accueil à 600 élèves**, sachant que 498 jeunes âgés entre 11 et 14 ans étaient recensés en 2017.

Des collégiens du territoire fréquentent également les collèges de Rion-des-Landes (Taller) et Mimizan (Saint-Julien-en-Born).

Au-delà de la 3^{ème}, les jeunes de CLN sont scolarisés dans les lycées de Parentis-en-Born, Dax ou Saint-Vincent-de-Tyrosse.

A cet égard, il conviendra de s'interroger sur le rapport qu'entretiennent les jeunes résidant sur le territoire à leur cadre de vie (pratiques de déplacement, appropriation des équipements, ...), ceci dès lors que fréquentant des établissements du secondaire hors du territoire ils peuvent être incités à développer des pratiques sur les communes où ils sont scolarisés.





5.4. LES EQUIPEMENTS EXTRA-SCOLAIRES

5.4.1. LES CENTRES DE LOISIRS

Trois communes proposent un **accueil extra-scolaire** (ALSH) sur les mercredis et vacances, aux enfants du territoire : Castets, Léon et Saint-Julien-en-Born. S'ajoute à cette offre l'ALSH de Lit-et-Mixe ouvert durant la période estivale seulement et installé dans les locaux de l'école.

On recense ainsi, **220 places offertes à l'année (260 places en été)** pour environ 950 enfants de 3 à 10 ans, soit un ratio de 0,23 places par enfant.

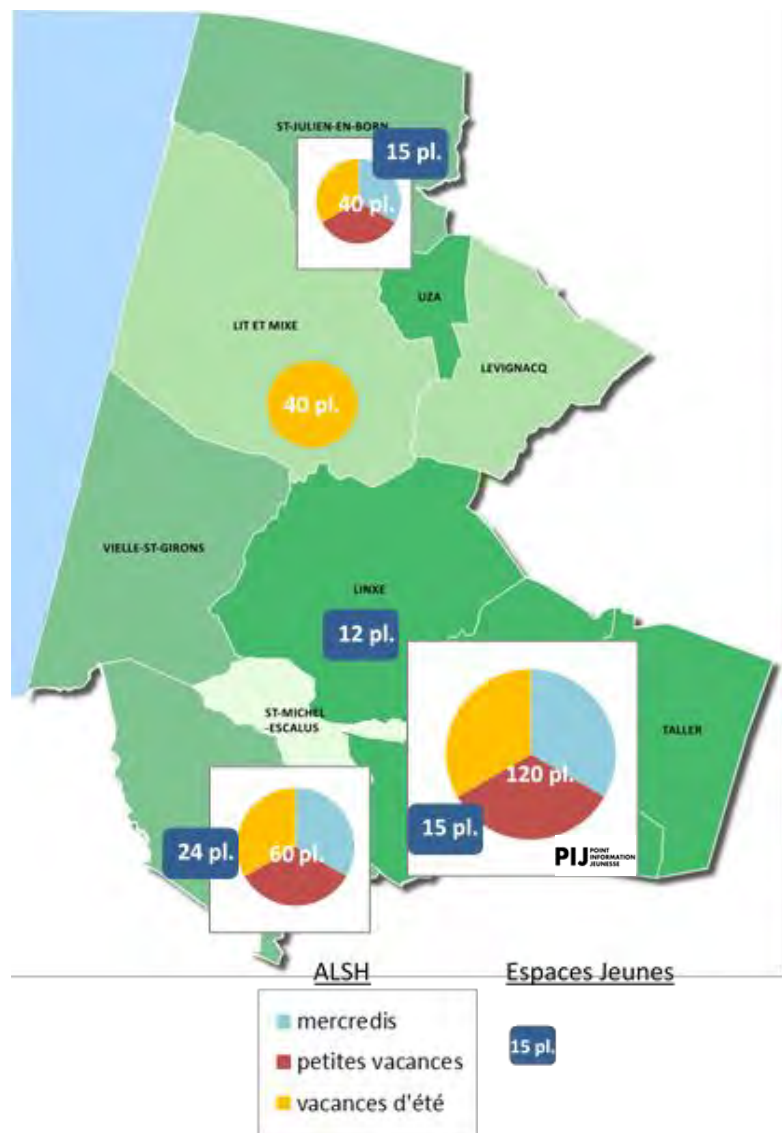
Les enfants des communes ne disposant pas d'ALSH sont orientés vers les communes qui en sont pourvues. Près de la moitié des enfants sont concernés.

5.4.2. LES ACCUEILS JEUNES

Les 4 communes comptant le plus grand nombre d'adolescents ont développé des **accueils jeunes** proposant diverses activités selon des modalités variées : Castets, Léon, Linxe et Saint-Julien-en-Born.

Un Point Information Jeunesse installé à Castets a pour vocation d'accueillir, écouter et informer les parents et les jeunes sur des sujets divers allant de l'orientation et l'organisation des études, à l'emploi, la vie pratique, les loisirs, les vacances,

...





5.5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES AUX AINES

5.5.1. LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT

Trois EHPAD sont implantées sur le territoire :

- Le Marensin à Castets,
- Le Canté Cigale à Vielle-Saint-Girons,
- L'Orée des Pins à Lit-et-Mixe.

Avec **179 places en hébergement permanent**, dont 28 en unité Alzheimer, le **taux d'équipement est de 120 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus**, soit un taux de couverture supérieur à la moyenne départementale (Landes = 104 ‰).

- Ces EHPAD proposent **des alternatives à l'hébergement permanent en nombre restreint** sur les EHPAD de Castets et Vielle-Saint-Girons :
- l'hébergement temporaire (3 places),
- l'accueil de jour (6 places sur Vielle-Saint-Girons).



Une **résidence services seniors « Au Tuc de Loun » à Léon** propose 38 appartements à destination de personnes autonomes (GIR 5 et 6) et avec possibilité de courts séjours.

Cette offre d'hébergement peut notamment permettre le rapprochement familial, entre des personnes âgées quittant leur région d'origine pour venir s'installer près de leurs enfants résidant sur le territoire.



5.5.2. LES SERVICES A DOMICILES

Deux dispositifs d'aide au maintien à domicile couvrent le territoire :

- le SAAD (service d'aide et d'accompagnement à domicile) du CIAS créé en 2013,
- l'ADMR de Castets.

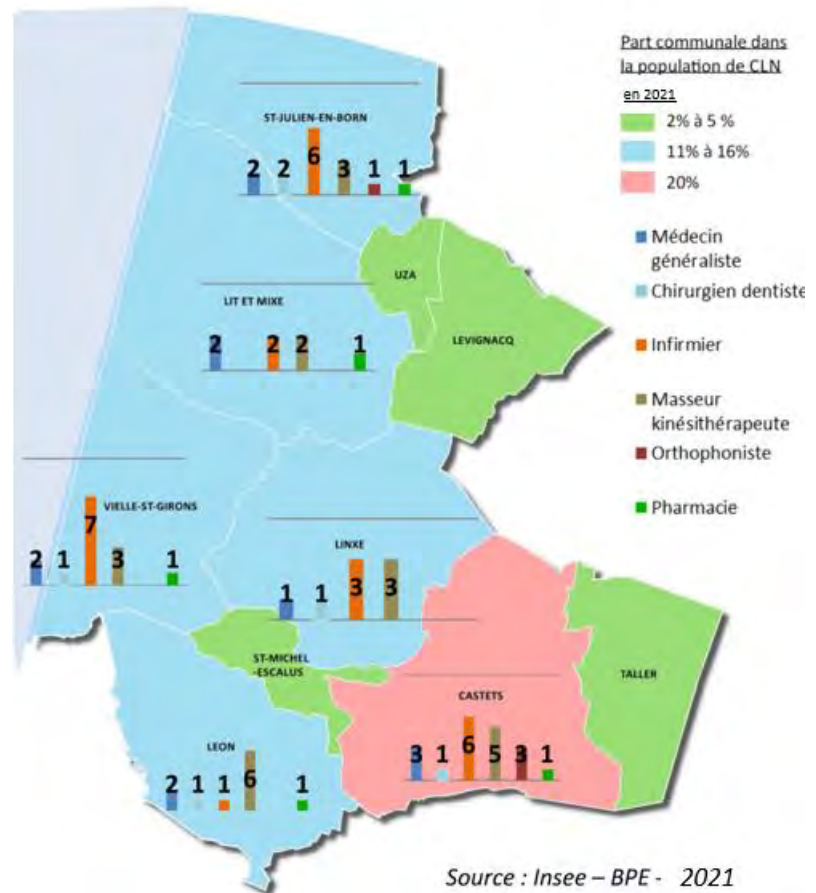
A noter que l'accueil de jour constitue une offre de service participant à favoriser leur maintien à domicile.



5.6. L'OFFRE EN SANTE

En 2021 selon l'INSEE, plus de 90 professionnels de santé exercent en libéral sur Côte Lande Nature, un nombre en nette croissance par rapport 5 ans auparavant (+19 depuis 2014) :

- 10 médecins généralistes,
- 7 dentistes,
- 35 infirmier(e)s,
- 24 masseurs-kinésithérapeutes,
- 5 pharmaciens,
- 6 orthophonistes,
- 4 pédicures podologues,
- 9 ostéopathes,
- 3 sage-femmes,
- 3 ambulanciers
- 1 ergothérapeute



	Médecin généraliste	Chirurgien dentiste	Infirmier	Masseur kinésith.	Orthopho.	Pharmacie
CLN	13	6	25	22	4	5
pour 10.000 hab.	11,0	5,1	21,2	18,7	3,4	4,2
Landes	10,1	6,2	19,0	16,3	2,7	3,6
Nouvelle-Aquitaine	10,3	5,9	18,2	12,5	2,7	4,0

Rapportés à la population résidente (hors saison touristique), **les ratios de ces professionnels sont globalement supérieurs à celui du département et même de la région, excepté les dentistes.**

Trois communes accueillent davantage de professionnels de santé (15 et plus) : Castets, Saint-Julien-en-Born et Vieille-Saint-Girons.

Si certaines communes, telles que Léon, se sont dotées d'un **pôle de santé**, d'autres ont ce projet (St-Julien-en-Born) et évoquent l'intérêt d'un projet territorial de santé.

L'accès contraint aux praticiens de santé spécialisés connaît une évolution récente avec le développement d'un système de téléconsultation sur l'EHPAD de Vieille-Saint-Girons, laquelle vise à s'ouvrir au tout-public.

Deux SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) interviennent également sur le territoire.



5.7. FORMULATION DES ENJEUX POUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

- ❑ **La mise à niveau et l'adaptation des équipements/services enfance-jeunesse, condition du maintien de l'attractivité du territoire pour les familles, dont certaines peuvent être porteuses d'attentes renforcées** (ménages issus de milieux urbains) :
 - Diversification de l'offre d'accueil petite enfance, avec un renforcement du maillage de l'accueil collectif et un développement de solutions d'accueil tenant compte des évolutions et caractéristiques du marché de l'emploi (télétravail, CDD, activités saisonnières, augmentation des trajets domicile-travail ...) ;
 - Amélioration des équipements scolaires contraints et vigilance sur l'évolution des structures démographiques dans un contexte avéré de croissance (... mais avec des effets incertains sur l'accueil des familles avec jeunes enfants) ;
 - Consolidation des supports d'activités de loisirs fédérateurs de la vie locale, à l'adresse des adultes et des jeunes (équipements sportifs, culturels ...).

- ❑ **La prise en compte des processus de vieillissement de la population, générateur de besoins croissants en termes de prévention et d'accompagnement de la perte d'autonomie** :
 - Développement des possibilités d'activité de loisirs inclusives en faveur du "bien vieillir" ;
 - Accessibilité de l'offre de santé, de proximité, mais aussi spécialisée ;
 - Offre de mobilité adaptée ;
 - Valorisation des solutions alternatives à l'hébergement permanent et diversification des services d'accompagnement du maintien à domicile (adaptation des logements, animation gériatrique, coordination des dispositifs d'aide et soins à domicile, ...)

- ❑ **La conduite d'une politique de santé communautaire au service de la prévention et l'accès aux soins pour tous** :
 - Poursuite du soutien à l'attractivité du territoire pour les professionnels de santé (ex. pôles de santé) ;
 - Prise en compte de la fluctuation de la demande potentielle du fait de la fréquentation touristique saisonnière et d'une occupation régulière de résidences secondaires (représentent environ 42% du parc actuel de logements).

6. LES DEPLACEMENTS, LES MOBILITES, LES CAPACITES DE STATIONNEMENT

6.1. CARACTERISTIQUES DE LA DEMANDE EN DEPLACEMENTS

6.1.1. LES POLES ET SITES GENERATEURS DE DEPLACEMENTS

Polarités urbaines

Castets constitue sur le territoire communautaire le pôle central et, à ce titre, le principal lieu d'offre en matière d'équipements, services et commerces diversifiés.

Dax et Mimizan sont les principales polarités urbaines extérieures à proximité du territoire intercommunal (Dax à une trentaine de minutes de Castets et Mimizan à une vingtaine de minutes de Saint-Julien-en-Born).

Sites économiques, commerciaux et emplois

Castets concentre la plus grande partie des polarités économiques et commerciales :

- les principaux espaces industriels, artisanaux et commerciaux, regroupés en bordure de l'A63 au sud de la ville (ZAE Maïtena, ZAE Lesté, ZAE Cazalieu notamment),
- les principaux établissements industriels pourvoyeurs d'emplois (DRT, ITM, Atlantique Automatismes Incendie, poissonniers Delmas, Action Pin).

Sur les autres communes, l'activité économique est plus diffuse, autour de quelques ZAE artisanales (à Saint-Julien-en-Born, Vielle-Saint-Girons ou encore Léon et Linxe) et quelques grands établissements industriels (site DRT à Vielle-Saint-Girons, site Gascogne bois à Léognan, entreprise de travaux et transports à Linxe).

Polarités touristiques

L'offre touristique sur le territoire met en évidence le rôle principal des communes en façade littorale (Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixte, Vielle-Saint-Girons et Léon), avec notamment les plages et le lac de Léon. Ce sont aussi elles qui ont des capacités d'hébergement les plus élevées, par rapport aux communes situées en arrière littoral. En saison estivale, les populations sont multipliées par 5, ce qui génère de très nombreux flux, particulièrement sur les accès aux plages.

6.1.2. LA MOTORISATION DES MENAGES

Les problématiques de déplacement et des moyens de transports utilisés, constituent une préoccupation importante dans le cadre des politiques d'aménagements.

Elles renvoient tout d'abord à la capacité de mobilité des ménages et des actifs, pour se rendre sur leur lieu de travail, à leur lieu d'étude ou pour assurer les besoins (réguliers ou exceptionnels) de la vie courante. Ces questions revêtent un enjeu particulier dans un contexte à forte dominante rurale comme celui de Côte Landaise, globalement peu dense et peu équipé, et où de ce fait les distances à parcourir sont potentiellement importantes (16 km en moyenne séparent les différents bourgs).

La problématique de déplacements est par ailleurs étroitement associée aux enjeux de lutte contre les pollutions et nuisances, de réduction des consommations énergétiques et de lutte contre le changement climatique. Les politiques nationales actuelles s'inscrivent ainsi dans des logiques de développement des mobilités alternatives à l'automobile et de mutualisation des déplacements, afin notamment de diminuer la part de l'usage de la voiture individuelle.



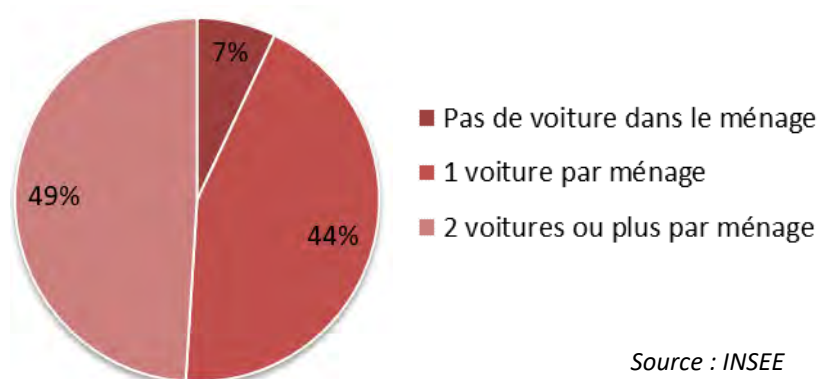
Le taux de motorisation des ménages constitue un indicateur d'équipement des habitants du territoire, mais également de leur niveau de dépendance à l'automobile compte tenu notamment de la faible offre en transports collectifs.

Au total, 93 % de l'ensemble des ménages de Côte Landes Nature possèdent au moins 1 voiture, tandis que 7 % (5 267 ménages en 2018) n'en possèdent pas. Les ménages avec 2 voitures ou plus représentent 49% de l'ensemble des ménages. Ces chiffres traduisent l'importance du recours à la voiture sur ce territoire.

Les mêmes proportions sont observées dans chacune des communes de la CdC, à l'exception de Saint-Michel-Escalus et Uza où près de 97% des ménages possèdent au moins 1 véhicule. Ces données peuvent s'expliquer car ces communes sont les moins pourvues en offre d'emplois, équipements, commerces et services.

A l'échelle départementale, ce sont les mêmes proportions qui sont aussi enregistrées : 91% des ménages landais possèdent au moins 1 voiture, 46 % des ménages landais ont 2 voitures ou plus, et 9 % n'en possèdent pas.

Nombre de voiture par ménage en 2017



6.1.3. LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

D'un point de vue quantitatif, les déplacements des personnes pour se rendre sur leur lieu de travail ne sont pas majoritaires dans l'ensemble des trajets effectués par les ménages. La majeure partie de ces déplacements se fait aujourd'hui pour d'autres motifs : achats, loisirs, visites, démarches administratives, ...

Toutefois, le caractère essentiel des échanges domicile-travail est d'être concentré sur des périodes courtes, ce qui en fait un des principaux facteurs de dimensionnement des infrastructures et des réseaux de transport.

De plus, ces déplacements ont souvent un rôle structurant dans les choix, contraints ou non, effectués par les ménages :

- choix du mode de transport utilisé à l'échelle de la journée,
- choix du lieu de pratique des achats, la dispersion des actifs hors limites d'une commune ou de la Communauté favorisant l'évasion commerciale en faveur de sites commerciaux extérieurs,
- dans une certaine mesure, choix du lieu de scolarisation des enfants.

L'examen des données INSEE recensement 2017 sur les navettes domicile-travail permet de faire les constats suivants :

■ Les moyens de transports entre domicile et travail

En moyenne, 84.4 % des déplacements domicile-travail des actifs de Côte Landes Nature, soit un total de près de 4 300 navettes quotidiennes, s'effectuent par mode automobile (voiture, camion ou fourgonnette). Ce taux varie de 78 % à Lit-et-Mixe, à 91.4 % à Taller.

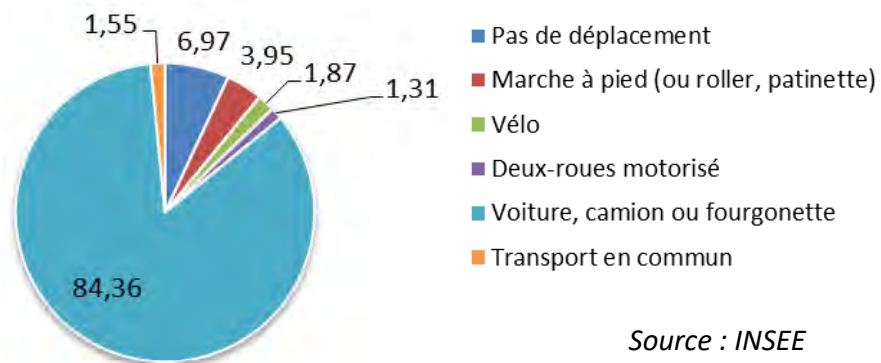
Les parts des autres moyens de déplacement sont de ce fait limitées :



- la marche à pied (4 %) est le « mode » le plus utilisé après la voiture par les actifs habitants sur la CULN,
- le vélo et les deux-roues motorisés sont utilisés par moins de 2% des actifs,
- seul 1.6 % des trajets s'effectuent en transports en commun (soit 59 actifs).

Il est également à noter que 7 % des actifs de Côte Landes Nature n'ont pas de déplacements, cela comprend les actifs agricoles ainsi que les actifs indépendants travaillant à leur domicile.

Moyens de transports utilisés par les actifs pour se rendre au travail



Source : INSEE

La mobilité vers l'emploi

Le territoire de Côte Landes Nature comptabilise 4.607 emplois en 2017. 60 % de ces emplois sont occupés par des habitants de ce même territoire (soit 2 691 actifs), que les personnes résident et travaillent sur une même commune ou bien sur une commune de la communauté.

Considérée à l'échelle de 3 secteurs du territoire (pôle de Castets, communes du Nord, communes du Sud – cf. carte suivante), la mobilité de proximité pour le travail (interne à chaque secteur) se caractérise comme suit :

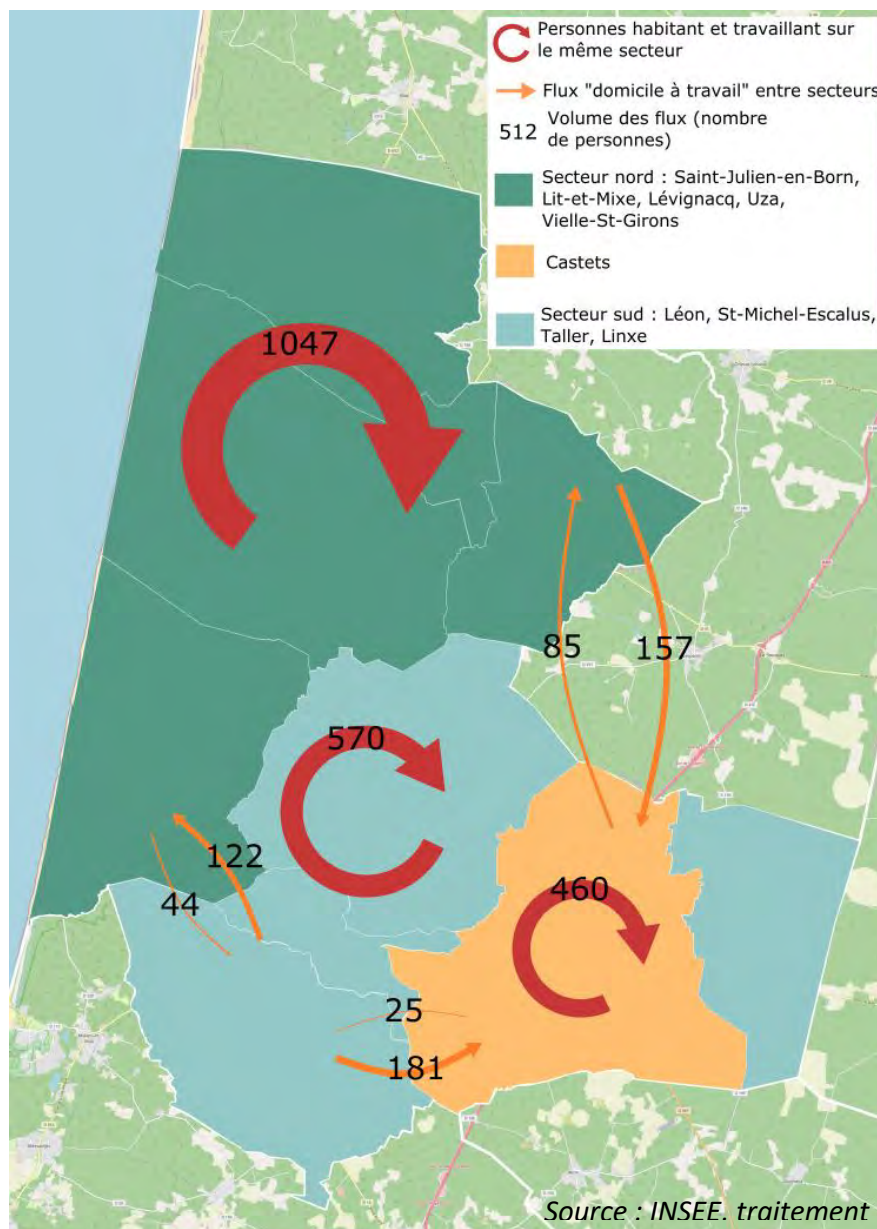
- Une mobilité la plus importante dans le secteur Nord, avec près de 40 % des actifs résidents et travaillant sur les 5 communes concernées,
- Castets concentre 17 % des actifs résidents et travaillant sur les 4 communes concernées,
- Les communes au sud du territoire regroupent 21 % des actifs résidents et travaillant sur les 4 communes concernées.



Déplacements domicile-travail internes au territoire de Cote Landes Nature

Les flux internes entre les différents secteurs :

- les plus importants sont en direction de Castets avec 338 actifs (157+181) qui entrent quotidiennement sur la Ville.
- le secteur Nord enregistre 207 actifs (122+85) qui entrent quotidiennement sur les 5 communes de ce secteur,
- le secteur Sud enregistre 69 actifs (25+44) qui entrent quotidiennement sur les 4 communes de ce secteur.



Les flux internes vis-à-vis des villes et aires extérieures :

Dans ses échanges domicile-travail vis-à-vis des villes et aires extérieures, la CdC est nettement plus pourvoyeuse d'emplois (1 461 personnes résidant à l'extérieur et travaillant sur le territoire) que d'actifs (1 223 personnes résidant sur le territoire et travaillant à l'extérieur).

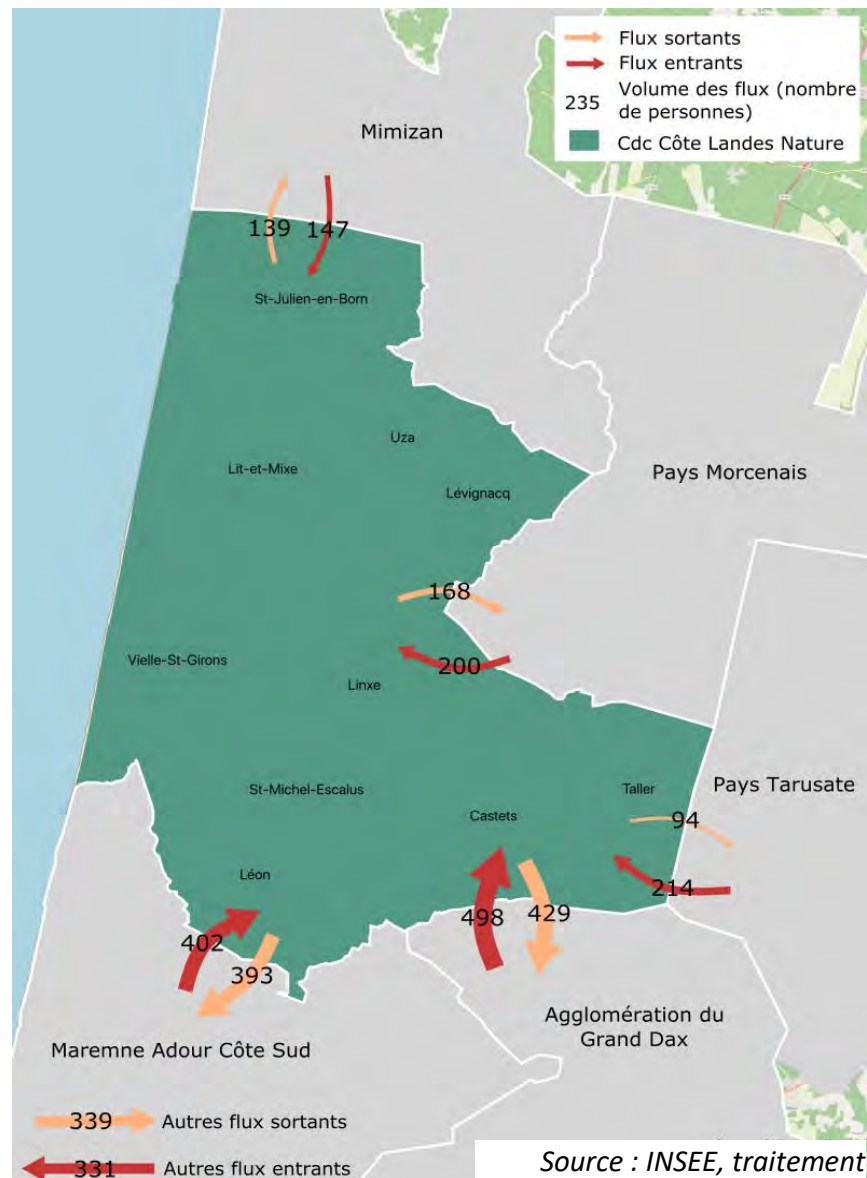
Castets est le principal point d'arrivée de ces actifs entrant quotidiennement sur le territoire de la CdC (783 des 1 223 actifs entrants quotidiennement sur le territoire de la CdC travaillent à Castets, soit un peu plus de 60 %).

Les échanges avec l'Agglomération du Grand Dax et MACS sont les plus importants, du fait de leur attractivité en termes d'emplois, de zones économiques et de polarités urbaines :

- Grand Dax : 498 actifs entrent quotidiennement sur le territoire de la CdC pour y travailler alors que 429 actifs en sortent pour aller travailler à l'extérieur de la CdC,
- MACS : 402 actifs entrent quotidiennement sur le territoire de la CdC pour y travailler alors que 393 actifs en sortent pour aller travailler à l'extérieur de la CdC,

Ces données confirment l'importance de l'A63 (pas de péages entre Castets et Saint-Geours-de-Mareme) et de la RD 947, dans l'accueil de ces déplacements quotidiens.

Déplacements domicile-travail en liaison avec les territoires extérieurs à Côte Landes Nature



6.2. LES RESEAUX ROUTIERS ET LA CIRCULATION AUTOMOBILE

6.2.1. L'ARCHITECTURE ET LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU ROUTIER

L'autoroute A63, axe reliant Bordeaux à l'Espagne qui traverse la Commune de Castets est une infrastructure majeure **constituant un point privilégié d'entrée sur le territoire de Côte Landes Nature** et lui donnant de la visibilité.

Trois échangeurs autoroutiers desservent directement le territoire et distribuent les flux sur plusieurs axes structurants. Les différentes communes littorales du territoire sont identifiées sur l'autoroute, ce qui facilite leur visibilité :

- Contis-plage est annoncé à la sortie 14 vers Morcenx,
- Lit-et-Mixe est indiqué sur le panneau de la sortie 13 (Tartas et Lesperon),
- les communes de Léon et Vielle-Saint-Girons sont mentionnées sur le panneau de la sortie 12 (Castets).



Ces échangeurs permettent ainsi d'apporter un flux supplémentaire, de structurer le territoire en direction des communes littorales de Côte Landes Nature et permettent aussi de rejoindre Dax depuis Bordeaux en empruntant la sortie de Castets.

La RD 652 constitue aussi une voie principale de desserte du territoire. Elle traverse la CdC sur un axe Nord-Sud, de Saint-Julien-en-Born à Léon en passant par Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons et Saint-Michel-Escalus. Communément appelé « Route des lacs », cette voie relie Gujan-Mestras à Labenne, parallèlement au littoral. Elle peut être considérée comme un itinéraire bis à l'autoroute.

Les RD 42, RD 142, RD 16 et RD 41 sont également des voies structurantes à l'échelle de la CdC car elles permettent les liaisons entre la RD 652 et les échangeurs de l'A63 (à Magescq, Castets et Lesperon). Elles sont très fréquentées à la fois par les populations locales, mais aussi par les transports de marchandises car ceux-ci sont autorisés à y circuler.

La RD 947 est également un axe important à l'échelle de la CdC. Cette voie permet la liaison vers la zone d'emplois et le bassin de vie de Dax, depuis Castets.

Les autres voies départementales peuvent être qualifiées de dessertes secondaires. Elles assurent des fonctions de liaisons intercommunales et locales, sur la façade littorale et l'accès aux plages, mais aussi à l'intérieur des terres.

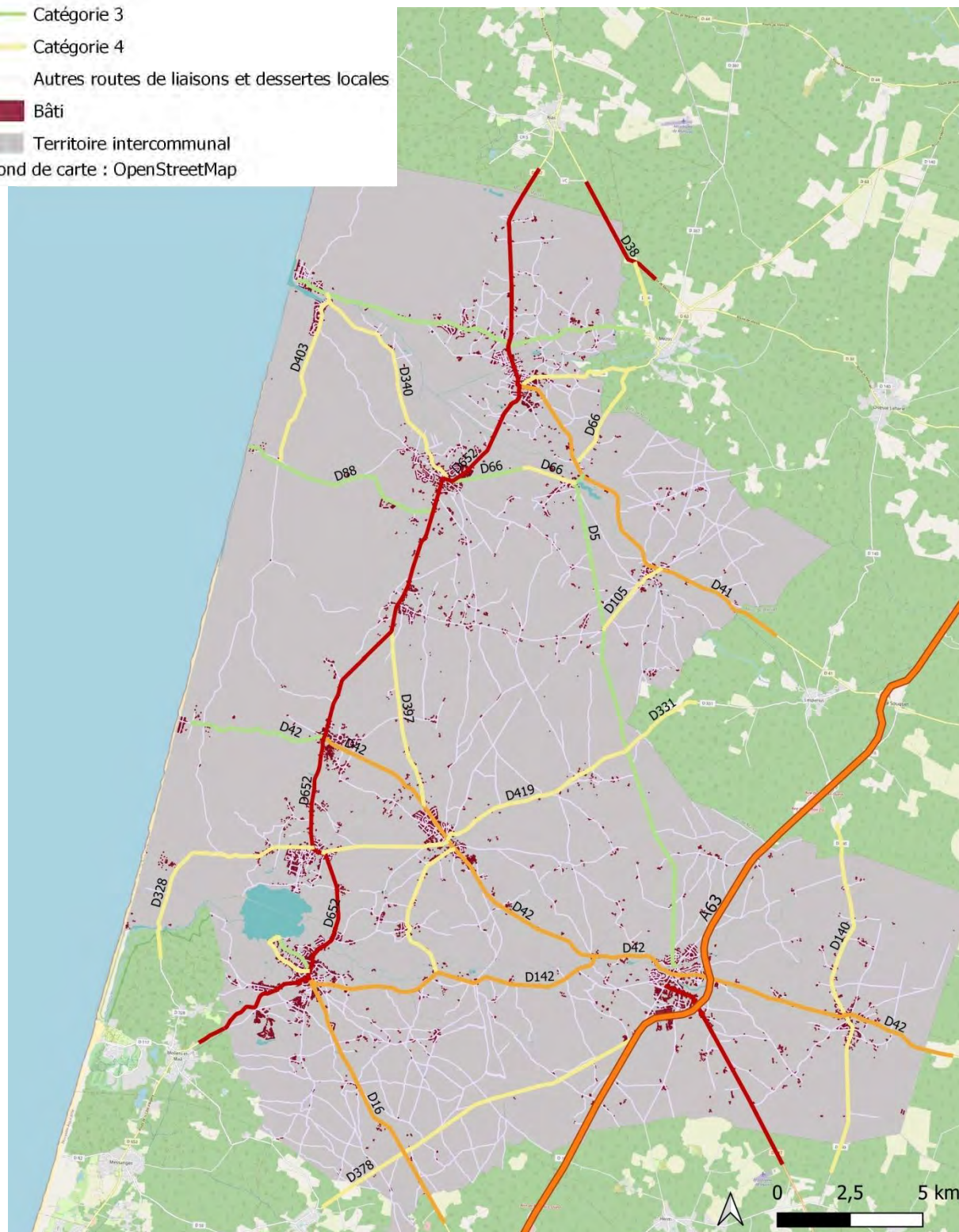
Au-delà de ce réseau départemental et autoroutier, le territoire est desservi par un **maillage de voies communales**, notablement plus dense sur la partie est du territoire intercommunal (il y a peu de voies en façade littorale).

Il est à noter que la CdC a pris en compétence optionnelle "la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie". Ainsi, sur les linéaires de voies définies (près de 300 km), la CdC a en charge l'entretien des trottoirs et des couches de roulement.



- Autoroute A63
- Routes départementales
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Autres routes de liaisons et dessertes locales
- Bâti
- Territoire intercommunal
- Fond de carte : OpenStreetMap

Structure du réseau routier sur Côte Landes Nature





6.2.2. LES CONTRAINTES DE FRANCHISSEMENT ET DE TRAVERSEES

▪ Barrières naturelles ou artificielles :

Côte Landes Nature est un territoire pourvu de plusieurs contraintes naturelles, principalement localisées en façade littorale : dunes, zones humides, réserve naturelle du courant d'Huchet (étang de Léon et courant d'Huchet) notamment.

Sur la partie Est de la CdC, seule la présence de l'autoroute traversant la commune de Castets constitue une coupure d'ampleur notable sur le territoire.

▪ Itinéraire de transport de grands gabarits :

Le territoire est concerné par plusieurs itinéraires de transports routiers exceptionnels, notamment du fait de l'activité industrielle qui y est présente mais aussi car de nombreuses départementales sillonnent le territoire de la CdC rejoignant l'Espagne à Bordeaux, induisant un important passage de grands gabarits.

Les règlements de traversée du territoire par les poids lourds sont les suivants :

- les convois de 1ère (< 48 tonnes) et de 2ème catégorie (48<M<72 tonnes) sont autorisés sur les départementales suivantes : RD 41, RD 652, RD 142, RD 16. Cependant, ils sont interdits en période estivale sur la « Route des lacs » (RD 652).
- les convois de 3ème catégorie (>72 tonnes) sont autorisés seulement sur la portion de la RD 42 reliant la route des lacs à Castets.

L'existence de tels itinéraires implique des contraintes dans l'aménagement des voies et des carrefours, y compris en milieu urbanisé (essentiellement les centres bourgs) qui doivent être compatibles avec la circulation des convois exceptionnels (bordures/zones franchissables, panneaux amovibles, ...).

Extrait de la carte des itinéraires de transports exceptionnels dans les Landes

Légende

Seuils de consultation

110 tonnes L : 40m, l : 5m, H : 4m70

80 tonnes L : 40m, l : 5m, H : 4m70

57 tonnes L : 25m, l : 4m, H : 4m30

Autres gestionnaires

Routes nationales

Autoroutes





■ Traversée des milieux urbains :

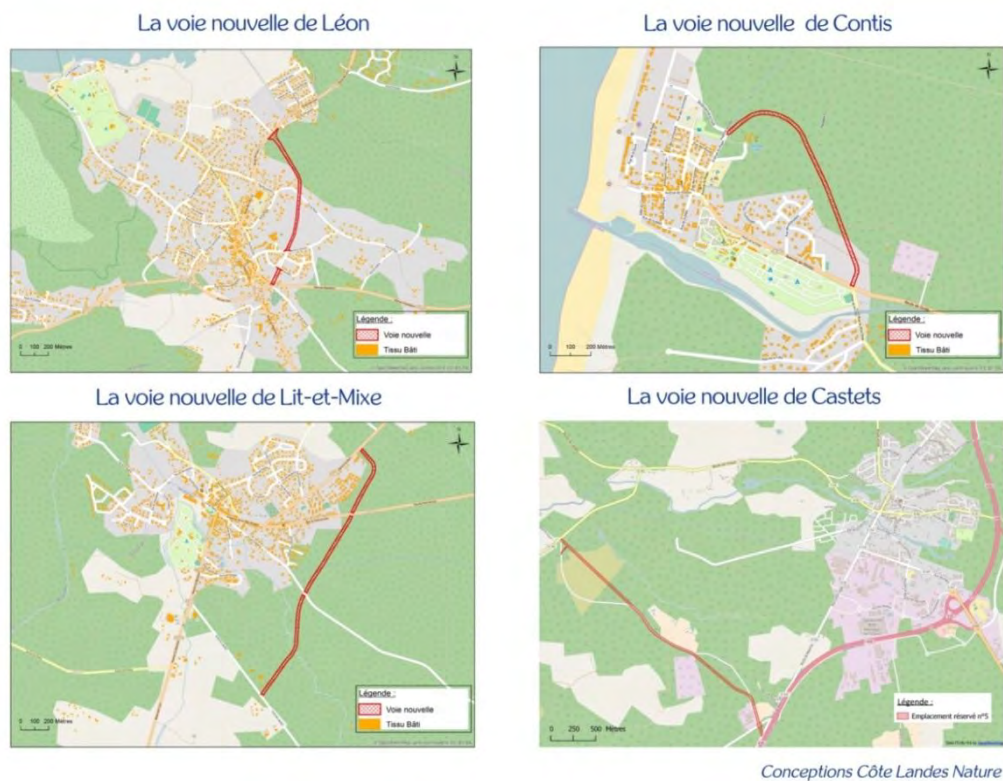
La question de la traversée des poids lourds dans les centres-bourgs revient régulièrement dans les enjeux du territoire, notamment du fait de l'activité industrielle très présente.

Le prolongement de l'A63 en 2013 via le péage à Castets a modifié les habitudes. En effet, pour éviter le péage, les poids lourds ont tendance à emprunter la sortie Magescq. Ils traversent ensuite les bourgs de Léon et de Vielle pour se rendre à l'usine DRT situé au cœur du bourg de Saint-Girons. Un nombre important de poids lourds a également tendance à sortir à Lesperon, en passant par Lévigacq, puis Mixe pour rejoindre la RD 652 et le bourg de Saint-Girons.

Ces traversées génèrent des problématiques de sécurité et de nuisance sonore, en particulier sur :

- le bourg de Castets, entre l'échangeur de l'A63 et la RD 42,
- le bourg de Léon, au croisement des RD 16, RD 142 et RD 652,
- le bourg de Vielle-Saint-Girons au croisement des RD 652 et RD 42,
- le bourg de Linxe, traversé par la RD 42,
- le bourg de Lit-et-Mixe, traversé par la RD 652,
- le bourg de Saint-Julien-en-Born, traversé par la RD 652 et au croisement avec la RD 41,
- le bourg de Lévigacq, traversé par la RD 41.

Les communes de Léon, Lit-et-Mixe, Castets et le quartier Contis à Saint-Julien-en-Born, ont prévu des emplacements réservés dans les documents d'urbanisme pour la réalisation de voies de contournement de leurs centres-bourgs afin de résoudre ces problèmes de circulation (cf. plans ci-dessous).





D'autres communes ont décidé de réaliser des aménagements urbains pour sécuriser les centres-bourgs de la traversée de poids lourds. En parallèle, certaines communes sont confrontées à d'autres points sensibles liés à la circulation automobile dans les traversées urbaines¹³ :

- Saint-Michel-Escalus : problème de sécurisation de la traversée de bourg car vitesses excessives,
- Taller : vitesses excessives sur les 4 entrées/sorties du bourg,
- Uza : vitesse excessive constatée généralement sur ces voies de circulation,
- Léon : problèmes de circulation ciblés dans la Grand'rue

6.2.3. TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE

Le territoire de Côte Landes Nature est marqué par une grande proportion d'emplois industriels (41 %) entraînant ainsi un flux conséquent de poids lourds et parfois de matière dangereuse à travers les routes départementales.

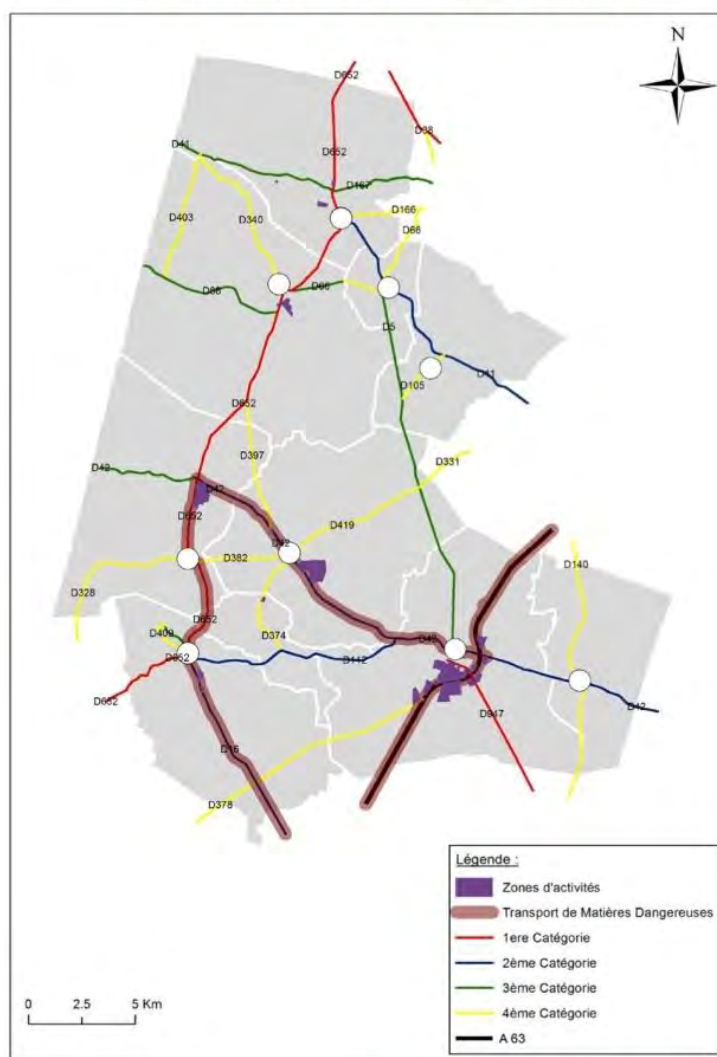
Par exemple, l'entreprise DRT (Dérivés Résiniques et Terpéniques) qui fournit à elle seule plus de 60 % des emplois industriels du territoire et possède deux sites (à Castets et à Saint-Girons) : elle transporte de façon récurrente des matières dangereuses en raison de la vocation chimique de son activité, exclusivement par le réseau des routes départementales.

D'autres entreprises sont installées sur le territoire comme Action Pin et ITM (Castets) ou encore la scierie Lesbats (Léon) et génèrent aussi de nombreux transports de poids lourds de par leur activité économique industrielle.

La carte suivante (source SCOT) représente la localisation des principaux flux de matières dangereuses au sein du territoire.

Cette carte met en évidence le passage de flux de matières dangereuses dans les bourgs de Castets, Léon, Vielle-Saint-Girons et Linxe. La sécurisation de ces itinéraires représente un enjeu dans les déplacements et la sécurisation des traversées de bourg.

Les flux de matières dangereuses



Conception Côte Landes Nature

¹³ Source : retour des questionnaires transmis aux communes

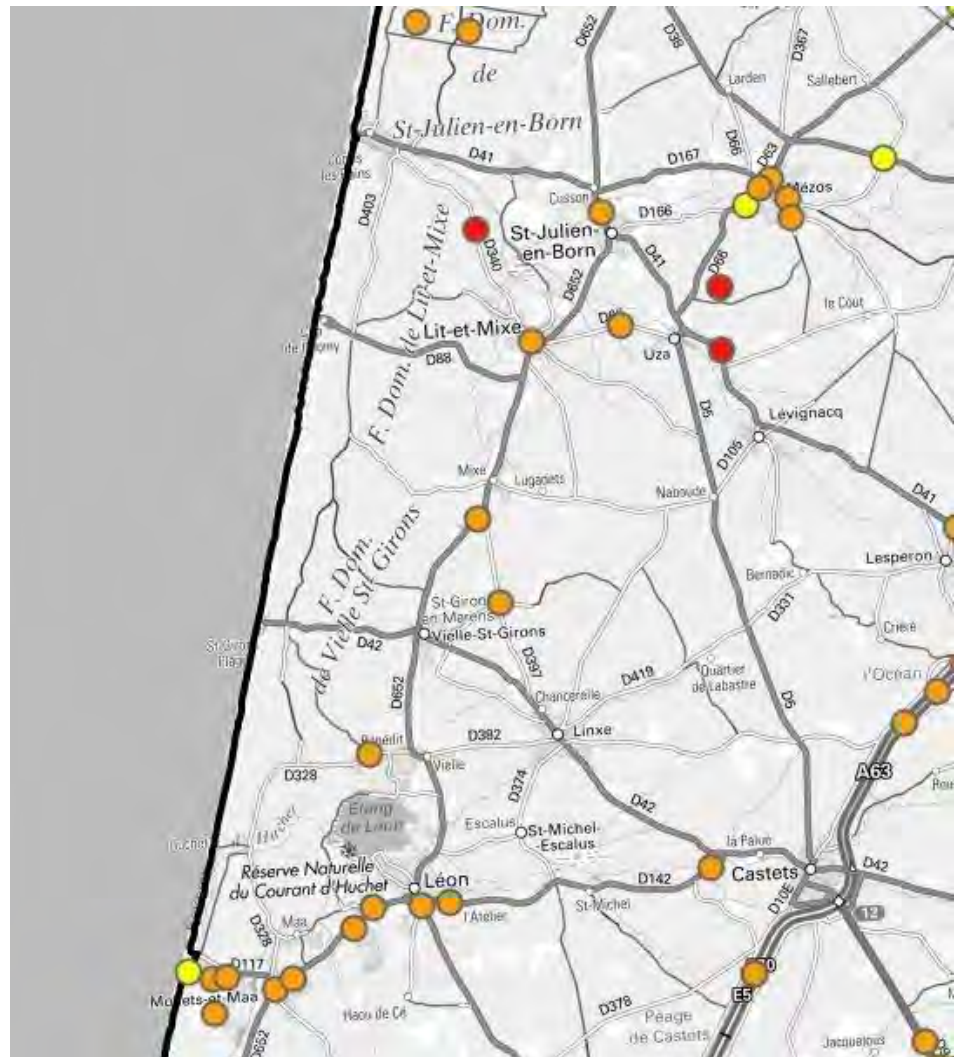


6.2.4. L'ACCIDENTOLOGIE ROUTIERE

Selon les données mises en ligne par le Département des Landes sur l'accidentologie entre 2015 et 2020, on observe sur le territoire de la CdC :

- une concentration des accidents sur l'axe "Castets/ Moliets-et-Maa", et notamment au sud du bourg de Léon,
- des accidents survenus dans les centres-bourgs de Saint-Julien-en-Born et de Lit-et-Mixe,

Extrait de la carte d'accidentologie publié par le département des Landes



6.2.5. LES TRAFICS ROUTIERS

Il y a peu d'alternatives au « tout voiture » sur le territoire.

En effet, le territoire de la CdC Côte Landes Nature est traversé par l'autoroute et de nombreuses artères départementales générant du trafic. De plus, les différents bourgs sont largement espacés (16 km en moyenne), ce qui oblige les habitants du territoire à se munir d'une voiture pour réaliser leurs différents déplacements.

L'A63 supporte un trafic de 31 500 véhicules par jour. Celui-ci est à regarder à un double niveau par rapport aux impacts induits sur la circulation de la CdC :

- l'A63 comme itinéraire de traversée de la CdC, permettant de rallier Bordeaux aux Pyrénées Atlantiques et à l'Espagne. Dans ce cas, il n'y a aucun impact en termes de circulation sur la CdC,



- l'A63 comme point d'entrée sur la CdC, via le l'échangeur de Castets notamment. ~~Point d'échange avec la~~ zone d'emplois de Dax via la RD947, ou point d'entrée sur le territoire intercommunal et notamment Castets et les communes littorales (via les RD42 et 142).

Les données de comptages routiers mettent clairement en avant **le rôle majeur de l'échangeur de Castets et de la RD 652 (route des Lacs)** :

- **L'échangeur de Castets et la RD947.** La RD 947 est directement connectée à l'échangeur de Castets et permet de rejoindre Dax. C'est une des artères principales de flux sur ce secteur des Landes, avec un trafic moyen journalier de plus de 7900 véhicules en 2019, dont un peu plus de 13 % de poids lourds (soit environ 1 050 poids lourds), mais qui impacte de fait peu le territoire de Côte Landes Nature.
- **Les RD 42 et 142.** On observe un trafic moyen journalier de plus de 2 500 véhicules sur ces portions de voies depuis Castets, puis une dilution du trafic à partir de Linxe et Saint-Michel-d'Escalus,
- **la RD 652 entre Saint-Julien-en-Born et Léon** est aussi très empruntée avec un trafic journalier moyen de plus de 2 500 véhicules par jour. On note une pointe de trafic sur la portion située entre Léon et Vielle-Saint-Girons, qui enregistre presque 5 300 véhicules journaliers.

Une attention particulière doit être portée aux réseaux routiers des communes littorales accédant aux plages. Les comptages relèvent un nombre allant de 780 à 1 700 véhicules journaliers (relevés de 2017 et 2019). Ces chiffres sont une moyenne annuelle qui lisse le trafic réel en été, largement supérieur, dû à la fréquentation estivale des plages.

L'augmentation constatée des flux estivaux ne semble pas créer de situation de congestion inextricable du réseau routier. Néanmoins, la commune de Lit-et-Mixe s'est vue contrainte d'élaborer un plan de circulation du centre bourg, pour gérer ces flux.

Des problèmes de circulation peuvent également exister en période estivale au niveau du bourg de Léon, où le marché quotidien doit cohabiter avec la circulation des poids lourds et des touristes.



Carte des trafics routiers



6.2.6. LES PROJETS EN MATIERE DE VOIRIE¹⁴

Plusieurs projets à l'étude ou en cours sur le secteur de Cote Landes Nature ont été identifiés :

- Linxe : aménagement du centre-bourg intégrant la création d'une voie verte, pour relier les voies vertes existantes entre Castets et le bourg de Linxe. Projet au stade de l'étude.

¹⁴ Source : Retour des questionnaires transmis et documents d'urbanisme en vigueur



- Léon : création d'une piste cyclable reliant le centre bourg et le lac de Léon en cours sur « L'Avenue du lac » et la « Route de Puntaou ». L'aménagement du Bourg de Léon est aussi en cours de réalisation sur la commune.
- Lévignacq : plan de référence est en cours pour le projet de reconfiguration et de revitalisation urbaine de la RD 105 et la RD 41.
- Lit-et-Mixe : création d'un carrefour Avenue du Marensin pour une meilleure gestion du trafic, des vitesses et des déplacements au sein de la commune.
- Saint-Julien-en-Born : sur Contis, un projet sur l'entrée et la traversée de la station balnéaire est à l'étude avec Côte Landes Nature.
- Saint-Michel-Escalus : mise en place d'un ralentisseur dans le centre bourg pour sécuriser le passage, d'écluses végétales et création d'une zone de quartier au niveau de la Route des Chevreuils.

Des intentions ont également été évoquées par les communes :

- Lit-et-Mixe : projet de création d'une piste cyclable entre le centre de la commune et Saint-Julien-en-Born. Cette piste cyclable servirait à lier les deux communes et permettrait une connexion directe en mode doux des deux bourgs. Actuellement, il est nécessaire de passer par la piste cyclable Velodyssée pour relier les deux communes par le réseau de voies vertes.
- Linxe : création d'une voie verte de Linxe à Vielle-St-Girons. Elle permettrait de créer une liaison entre les deux bourgs. La commune a également en projet de mettre en place des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que de créer une ou des aires de covoiturage sur la commune.
- De manière générale, des liaisons cyclables entre les villages sont en réflexion sur tout le territoire de Côte Landes Nature.

6.3. LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION ET L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme et aux décrets du 3 juin 2009 et du 31 mai 2010, sont classées en tant que routes à grande circulation les voies suivantes :

- l'autoroute A63 à Castets et les bretelles de l'échangeur,
- la RD 947 à Castets.

En application de ce classement, les dispositions suivantes s'appliquent en bordure de ces routes à grande circulation :

- (article L111-6 du CU) En dehors des espaces urbanisés (considérés au regard du contexte existant), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A63 et des bretelles de son échangeur, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 947.
- (article L111-7 du CU) Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
 - dans les cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes.



- (article L111-8 du CU) Le document de planification (PLUi) peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le PLU en vigueur de Castets fixe des règles d'implantation particulières au sud de la ZAE Maïtena, côté sud de l'A63, sur des espaces à vocation économique. Ces modalités particulières ont été intégrées dans le cadre de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation "Secteur 2-2 : Cazalieu/ Centre routier". Sur les espaces concernés, on dénombre actuellement, plusieurs restaurants et une enseigne d'hôtellerie (ZAE Cazalieu), ainsi qu'un centre routier.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - CASTETS

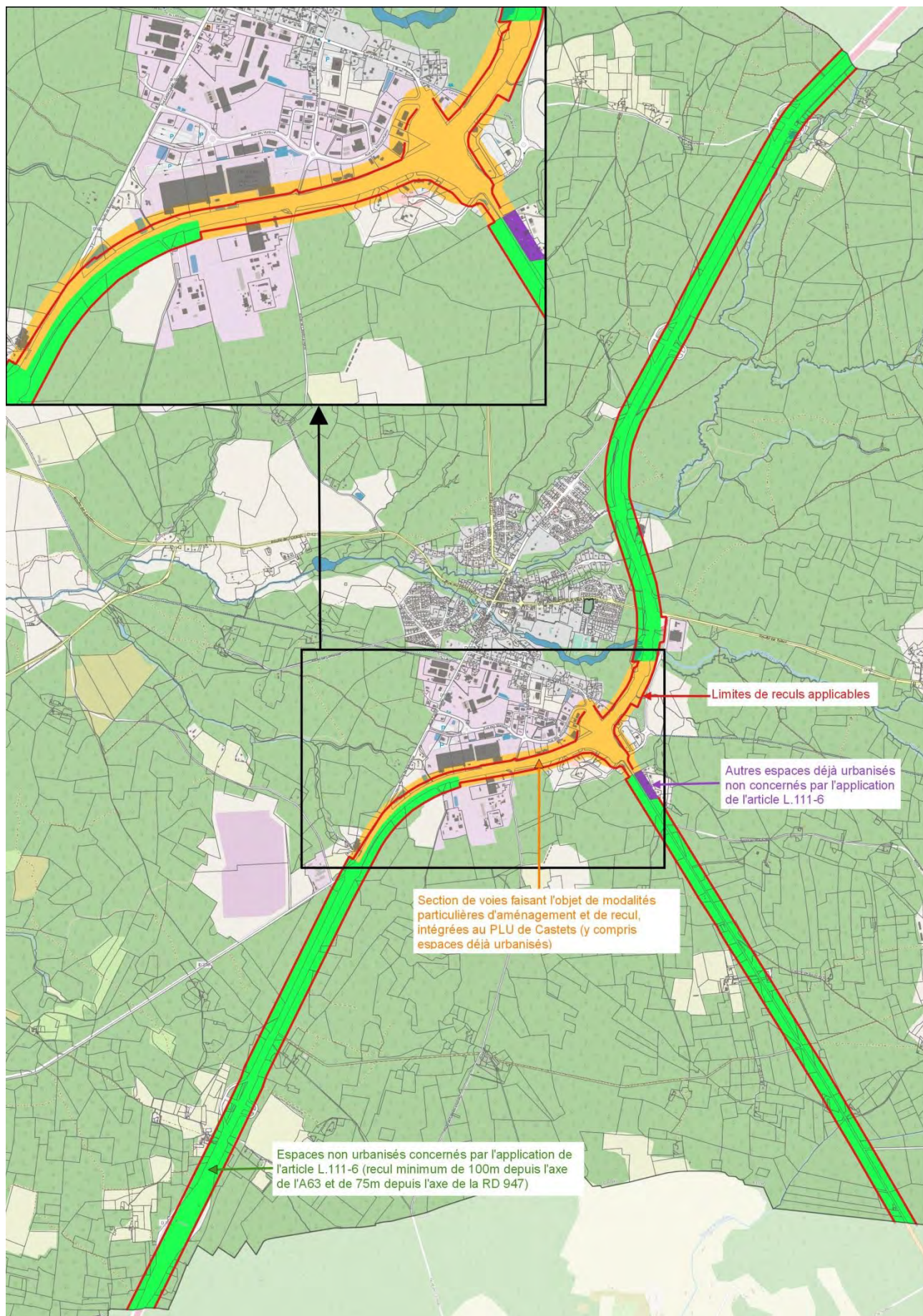
SECTEUR 2-2 : GAZALIEU/CENTRE ROUTIER SCHEMA D'AMENAGEMENT

Extrait des OAP du PLU
de Castets





Carte d'application des articles L111-6 et L111-8 du Code de l'Urbanisme



6.4. LES CAPACITES DE STATIONNEMENT PUBLIC

Pour répondre aux besoins des usagers, des commerces et équipements dans les différents bourgs, mais aussi des visiteurs ou résidents du territoire, des parcs de stationnement sont présents dans chacune des communes.

La Communauté de communes Côte Landes Nature est composée de 4 communes très touristiques en raison de la présence de l'océan Atlantique et du lac de Léon. Ces communes touristiques doivent avoir des capacités d'accueillir, en période estivale, des milliers de touristes. A ce titre, **certaines communes ont fait part de l'insuffisance de la capacité au regard de la fréquentation des lieux.**

Au total, on dénombre sur le territoire de la CdC :

- **environ 4 000 places de stationnement pour véhicules motorisés**, dont près de 3 600 dans les communes dites « balnéaires » : Léon, Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe et Vielle-st- Girons.
- **plus de 600 places de stationnement pour vélos**, dont 80% se situent au niveau des rivages (Lac de Léon et accès plages).

La description de la localisation et de la capacité en stationnements publics pour les véhicules motorisés, véhicules hybrides et électriques ainsi que pour les vélos est décrite ci-après.

Il est précisé que le recensement des localisations et des capacités en stationnements publics ne prend pas en compte le stationnement dans les quartiers ou dans certains centres des villages lorsque celui-ci s'opère sur des espaces banalisés en surlargeur des voies publiques, sans véritables aménagements d'aires dédiées.

▪ **Les aires de stationnement sur Saint-Julien-en-Born :**

La commune de Saint-Julien-en-Born est richement pourvue en infrastructures de stationnement avec 20 parkings. On observe pour cette commune que la localisation des parkings est située à proximité des équipements et services proposés :

- 11 parkings dans le cœur de la commune accueillant 310 places de stationnement pour véhicules motorisés,
- 9 parkings aux abords de la plage, accueillant 560 places de stationnement au total.

Les stationnements vélos regroupent 290 places dont 270 au niveau de l'accès à la plage de Contis, mais ne sont pas suffisants en été.

1 borne de charge de véhicules électriques à proximité de l'office de tourisme Côte Landes Nature,



■ Les aires de stationnement sur Vielle-Saint-Girons :

La commune de Vielle-St-Girons possède 3 emplacements de stationnement de véhicules : le centre bourg, le lac et au niveau de l'accès à la plage. Ainsi, la commune regroupe 24 parkings répartis comme suit :

- 12 parkings regroupant 190 places dans le bourg de Vielle-Saint-Girons,
- 5 parkings dans le bourg de Vielle regroupant 207 places,
- 3 parkings aux abords du lac regroupant 260 places,
- 3 parkings à Saint-Girons Plage regroupant 450 places,
- 1 parking au niveau de la Plage de la Lettre Blanche de 300 places.

En termes de stationnements vélos, seule la plage de St-Girons est équipée, avec 80 places à disposition. Le centre bourg et le lac ne sont pas pourvus en équipements de stationnement pour vélos.





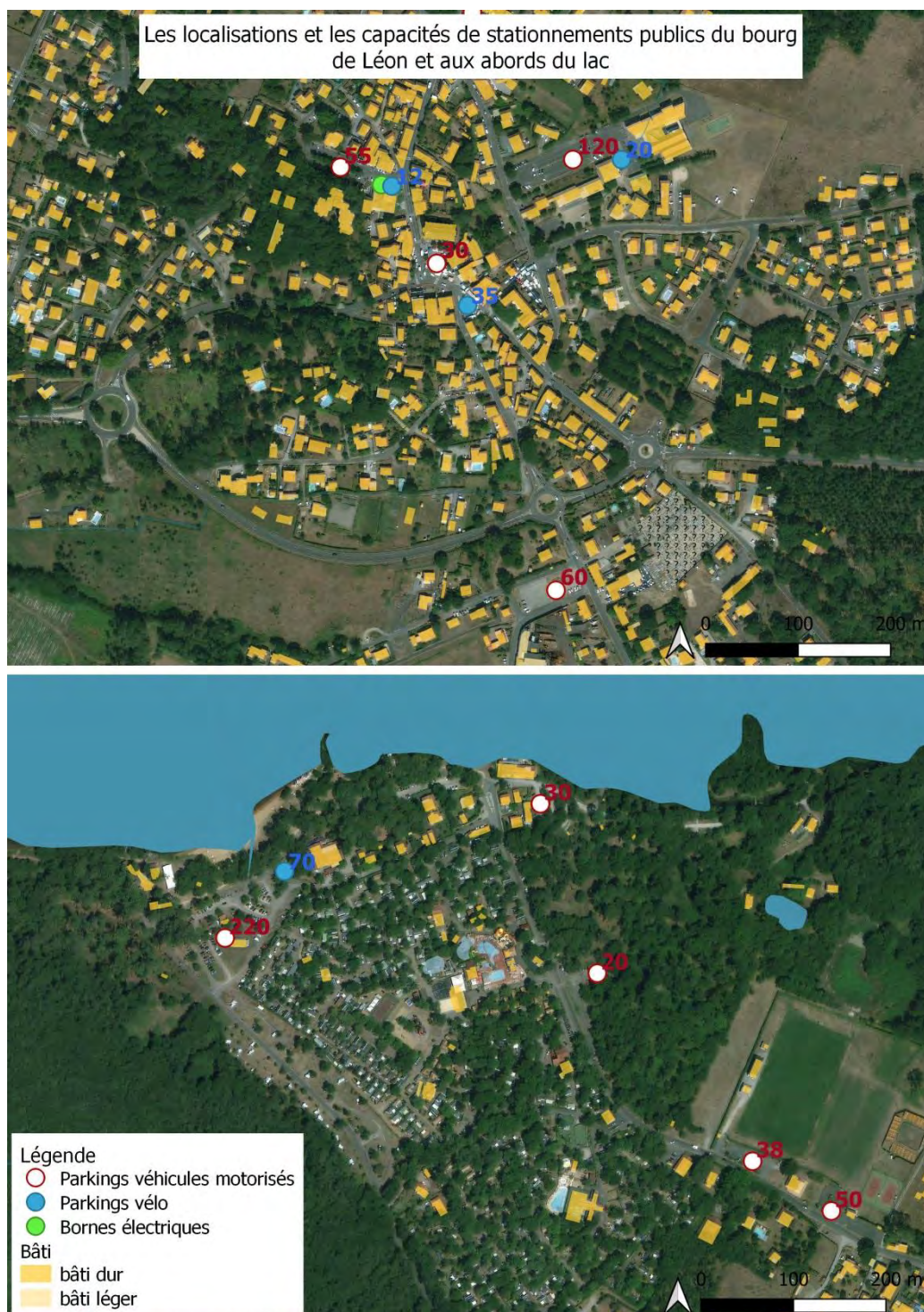
■ Les aires de stationnement sur Léon :

La commune de Léon possède 10 parkings voitures recensés et une borne de recharge pour véhicule électrique, Place de l'Abbé Dulong.

Le centre bourg de Léon a une capacité d'environ 360 places de parking pour véhicules motorisés.

Le Lac de Léon à une capacité de 270 places de stationnement pour véhicules motorisés. Il est à noter qu'il existe une insuffisance en termes de capacité de stationnement en période estivale, due à l'arrivée massive de touristes.

En termes de stationnement vélos, on dénombre 4 emplacements dans le centre de Léon avec une capacité de 80 places, ainsi qu'un emplacement aux abords du lac de 70 places.





■ Les aires de stationnement sur Lit-et-Mixe :

La commune de Lit-et-Mixe possède des parkings le bourg de la commune et au niveau de l'accès à la plage ainsi qu'une borne de charge pour véhicules électriques au niveau du parking derrière la mairie. Ces parkings sont localisés à proximité des équipements et services de la commune et se répartissent ainsi :

- 6 parkings dans le centre du village avec une capacité de 160 places,
- 1 parking dans le bourg de Mixe d'une capacité de 21 places,
- un accès à la plage qui possède 5 parkings, de 500 places au total.

En termes de stationnement vélo, la commune possède 3 emplacements vélo accueillant 11 places dans le centre bourg ainsi que 2 emplacements au niveau de l'accès à la plage de 40 et 62 places respectivement.





■ Les aires de stationnement sur Castets :

La commune de Castets possède 10 parkings accueillant ainsi 230 places de stationnement pour véhicules motorisés à travers la commune. Il existe sur la commune 3 parkings vélos qui accueillent 15 places de stationnement. La commune est aussi pourvue d'une borne de charge pour véhicules électriques sur le parking de la mairie.



■ Les aires de stationnement sur Taller :

La commune de Taller possède 4 emplacements de parking pour véhicules motorisés d'une capacité totale de 46 places et un emplacement pour garer les vélos d'une capacité de 4 places.





▪ **Les aires de stationnement sur Uza et Lévigacq :**

Les communes d'Uza et de Lévigacq possèdent chacune 1 parking pour véhicules motorisés.

La capacité du parking d'Uza est de 12 voitures

La capacité du parking de Lévigacq 50.

Il n'y a pas de stationnement pour vélos recensé dans ces deux communes.

Les parkings ont une capacité de stationnement suffisante.



▪ Les aires de stationnement sur Linxe :

Le bourg de la commune de Linxe possède 5 parkings de stationnement pour véhicules motorisés d'une capacité de 100 places au total. On recense aussi 2 emplacements de stationnement vélos de 4 places chacune.



▪ Les aires de stationnement sur Saint-Michel-Escalus :

Le bourg de Saint-Michel-Escalus possède un emplacement de stationnement pour véhicules motorisés de 10 places sur le parking de la mairie. Il n'existe pas d'infrastructure de stationnement pour vélos sur la commune.





6.5. LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET LES DEPLACEMENTS MUTUALISES

6.5.1. LE TRANSPORT ET LES RESEAUX FERROVIAIRES EXISTANTS

La Communauté de communes est marquée par son mode de transport monotype : la voiture.

En raison de son caractère rural, de la distance entre les différentes communes ou des différents besoins des habitants, l'usage de la voiture est indispensable.

Le rail ne traverse pas le territoire : les gares les plus proches sont celles de Morcenx à 20 km de Lévignacq et celle de Dax à 20 km de Castets.

Le territoire CdC Côte Landes Nature n'est donc pas influencé par d'autres modes de transport que les véhicules motorisés. La prédominance de la voiture est ainsi mise en avant sur ce territoire.

Il est également précisé qu'il n'y a pas d'aéroport présent sur le territoire, les plus proches étant à Biarritz et à Bordeaux.

6.5.2. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La CdC a la particularité d'avoir un réseau de transport urbain, mis en service uniquement en période estivale par l'Office de Tourisme. Ce réseau s'appuie sur des navettes à destination des plages.

Durant la saison 2019, ce sont un peu plus de 53 000 passagers qui ont utilisé les navettes à destination des plages (source : rapport d'activité 2019 de l'OT Landes Nature Tourisme).

Ce service propose 3 lignes gratuites :

- Ligne 12 : Contis Plage à Cap de l'Homy Plage

Cette ligne passe à la fois par les bourgs de Saint-Julien-en-Born, Lévignacq, Uza et Lit-et-Mixe, mais comporte aussi des arrêts au niveau des campings situés le long du parcours de cette ligne.

C'est la navette qui fonctionne le mieux avec 24 rotations quotidiennes et 33 000 voyageurs comptabilisés sur la saison 2019. La ligne dessert 9 campings et fonctionne 7j/7 en saison.

- Ligne 3 : Léon lac à Saint-Girons plage

Cette ligne passe à la fois par les bourgs de Léon et de Vielle, mais comporte aussi des arrêts au niveau des campings situés le long du parcours de cette ligne.

17 300 voyageurs ont été comptabilisés durant la saison 2019.

- Ligne 4 et 4.1 : Taller à Saint-Girons-plage

Cette ligne passe uniquement par les bourgs de Taller, Castets, Linxe, Saint-Girons et Saint-Michel-Escalus.

Cette navette est surtout empruntée par les locaux. 2900 voyageurs l'ont empruntée à la saison 2019.

Cette offre de desserte estivale est fortement usitée et nécessiterait des renforcements.

En période estivale, la Région complète cette offre par des navettes depuis les gares de Dax et Morcenx, à destination des bourgs des Communes de la CdC :

Ce service propose 2 lignes tarifées :

- Ligne 44 : Gare de Dax à Lit-et-Mixe

Cette ligne passe par les bourgs de Castets, Léon, Vielle et Saint-Girons.

Environ 37 voyageurs par jour ont emprunté cette ligne durant la saison 2019.

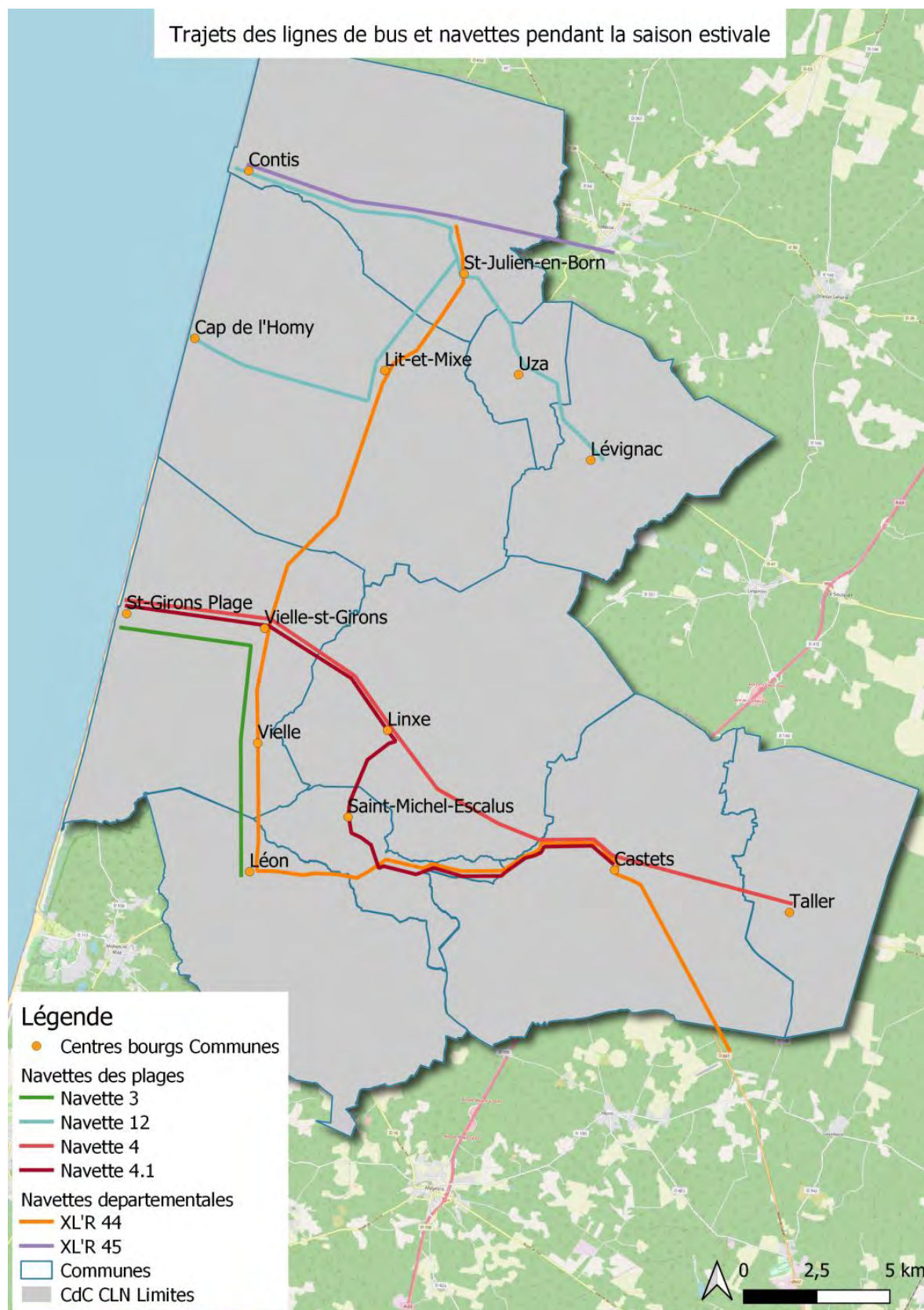
- Ligne 45 : Gare de Morcenx à Contis plage

Cette ligne passe par 1 camping et le bourg de Saint-Julien-en-Born.

Environ 13 voyageurs par jour ont emprunté cette ligne durant la saison 2019.



Trajets des lignes de bus et navettes pendant la saison estivale





En-dehors de la saison estivale, il n'existe aucun réseau de transport urbain au sein de la CdC. Plusieurs communes, au travers de questionnaires transmis, relatent un besoin de mettre en place un réseau de transports en commun à l'année.

La desserte scolaire du territoire est assurée par la Région Nouvelle-Aquitaine depuis le 1er septembre 2017, par le biais de la régie des transports landais.

Elle assure notamment des navettes en direction du collège de Linxe.

6.5.3. LE CO-VOITURAGE

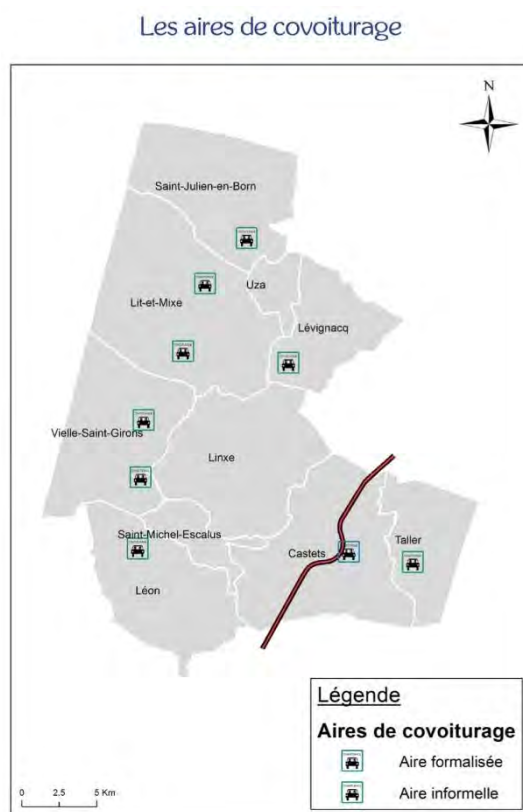
Le covoiturage est une solution de transport pour les personnes ne pouvant ou ne souhaitant pas s'équiper d'une automobile, et un moyen de mutualiser les coûts de déplacement.

En règle générale, les pratiques de covoiturage sont fondées sur des initiatives individuelles (de particuliers à particuliers) et ne font pas l'objet d'une réelle organisation au niveau local. Cependant, ces pratiques se développent de plus en plus ces dernières années avec la généralisation des sites et application mobiles de covoiturage.

La création d'aires de covoiturage a un rôle facilitateur pour l'accueil de véhicules stationnés à la journée, ou constituant simplement des points de rencontre.

Sur le territoire Côte Landes Nature, en 2013, une aire de covoiturage communale a été créée à Castets (22 places). Sur les autres communes des aires « informelles » assurent le rôle d'accueil de covoitureurs, notamment le parking de l'église d'Uza et des places dans les différents bourgs.

La commune de Linxe projette de créer une aire de covoiturage officielle.



Conception Côte Landes Nature

6.6. LES DEPLACEMENTS DOUX ET LES RESEAUX CYCLABLES

6.6.1. LES ITINERAIRES TOURISTIQUES ET DE RANDONNEES

Le territoire de la CdC est traversé par 2 itinéraires loisirs/ « longue distance » :

- la Vélodyssée,
- la Voie du Littoral, voie secondaire des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.

La Vélodyssée :

Il s'agit d'une véloroute de plus de 1 200km entre Roscoff et Hendaye. Elle traverse le territoire de la CdC depuis 2012, par l'étape « Contis-Léon », qui longe le littoral sur environ 31 km.

Une étude sur la fréquentation de la Vélodyssée a été réalisée en 2018. Cette dernière mentionne notamment que les cyclistes sont satisfaits (81% d'avis favorables sur une vingtaine de critères), mais déplorent un **déficit en offre de services** (points d'eau, réparateurs, bornes de recharges pour vélos électriques, ...).



La Voie du Littoral, voie secondaire des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle :

Voie secondaire des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, elle démarre de Soulac en Gironde et entre dans les Landes à Sanguinet. Sur près de 150 km, elle suit la côte atlantique jusqu'à l'entrée de Bayonne pour desservir les voies du Baztan, de Bayona ou la voie de la côte et le camino del Norte.

A l'échelle départementale, il existe également un réseau de circuits pédestres/ VTT, constitué de 11 boucles sur près de 91 km de sentiers.

A l'échelle intercommunale, 100 km de voies douces ont été créés depuis 2007. Ce sont pour l'essentiel, des itinéraires permettant de relier le littoral aux bourgs dans les terres. Pour certains, ils sont directement connectés depuis la Vélodyssée.





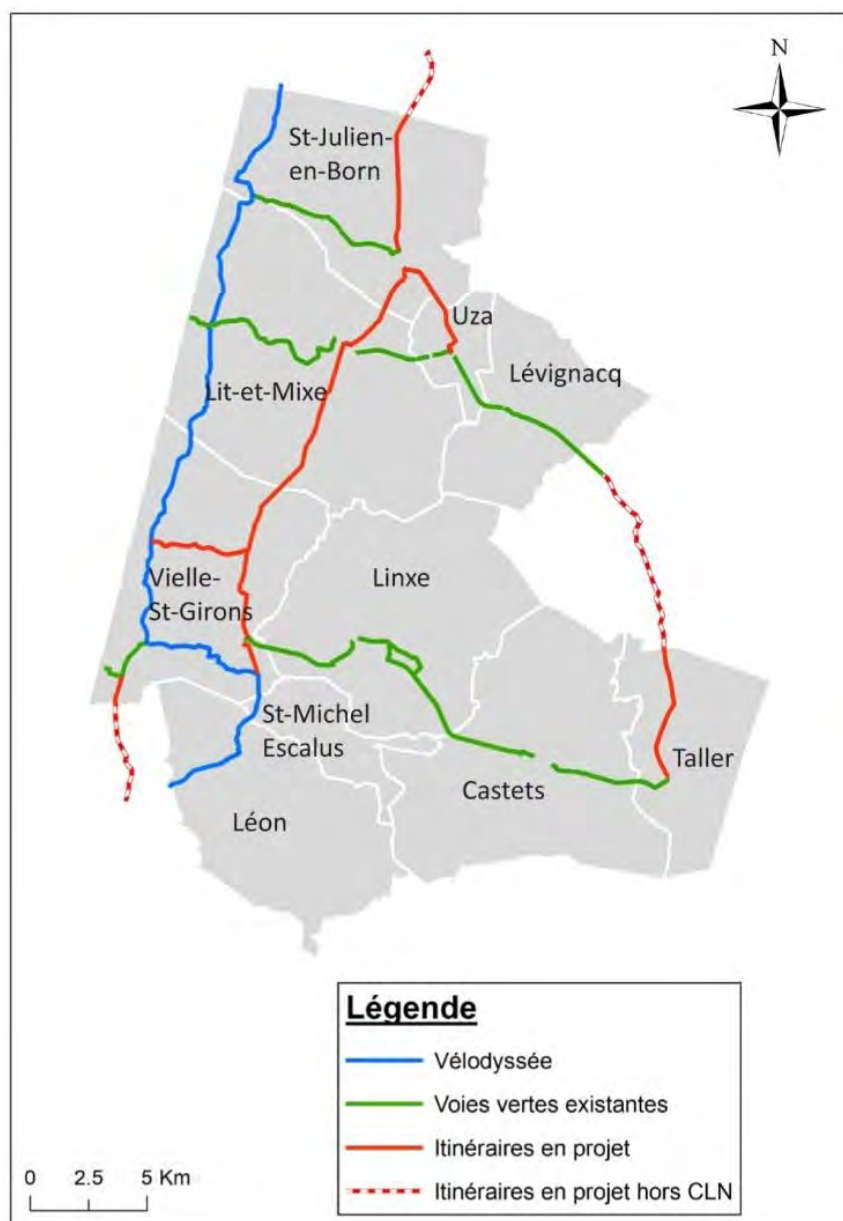
6.6.2. LES PROJETS DE RENFORCEMENT DES LIAISONS DOUCES

Le SCOT prévoit un renforcement des liaisons douces afin d'étoffer le maillage existant et de créer des continuités entre les différents bourgs et vers le littoral.

On note notamment :

- 2 liaisons « inter-bourgs » depuis Saint-Julien-en-Born vers Uza, et vers Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons. Elles viendraient se connecter à celles existantes pour apporter un maillage nord/ sud en arrière du littoral, parallèle à la Vélodyssée.
- 1 nouvelle liaison depuis Vielle-Saint-Girons vers les plages,
- 1 liaison « inter-bourg » entre Taller et Lévignacq. Cependant, cela nécessiterait 1 itinéraire partiellement en-dehors de la CdC.

Les voies vertes en projet



Conception Côte Landes Nature



6.7. FORMULATION DES ENJEUX POUR LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITE

- ☐ **Sécuriser les traversées de bourg** qui subissent des trafics importants et/ ou à des vitesses inadaptées.
- ☐ **Préserver le réseau routier départemental structurant**, notamment par la maîtrise des évolutions bâties et des conditions d'accès en dehors des limites d'agglomérations actuelles.
- ☐ **Réfléchir aux conditions d'accueil des vacanciers sur les plages**, avec une offre de stationnement satisfaisante tant en quantité qu'en qualité (respect de l'environnement et des milieux sensibles du littoral), couplée au renforcement des alternatives existantes (transports collectifs, voies douces, ...).
- ☐ **Etudier une offre en transports collectifs intracommunautaire à l'année**, adaptée au contexte rural alliant faible densité/ forte proportion de flux domicile-travail, et besoins de mobilité des personnes en situation de précarité, d'isolement ou de perte d'autonomie.
- ☐ **Renforcer le maillage de voies vertes et pistes cyclables, en intégrant les communes en arrière littoral dans les itinéraires.**



7. PATRIMOINE ET PAYSAGE

7.1. INVENTAIRES PATRIMONIAUX ET SERVITUDES REGLEMENTAIRES

7.1.1. ZPPAUP / AVAP

Il n'y a pas de communes et sites concernés sur le territoire du PLUi Côte Landes Nature.

7.1.2. SITES CLASSES OU INSCRITS

▪ Sites classés

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de strict maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation. Sont susceptibles d'être classés les sites et monuments naturels dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque est exceptionnel et qui méritent à cet égard d'être distingués et rigoureusement protégés. Les sites classés ne peuvent, ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect.

Il y a **5 sites classés** sur le territoire du PLUi Côte Landes Nature :

- 2 sites intercommunaux (Courant d'Huchet et Etangs landais)
- 3 sites communaux (Etang et rives de la Forge d'Uza et Etang de Léon)

▪ Sites inscrits

L'objectif principal est la conservation de milieux et de paysages dans leurs qualités actuelles. Sont susceptibles d'être inscrits les sites qui, sans présenter une valeur ou une fragilité suffisante pour que soit justifié un classement en site classé, ont suffisamment d'intérêt pour que leur évolution soit surveillée de très près.

Pour tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'intégrité du site, le propriétaire doit informer quatre mois à l'avance le préfet qui consulte l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition.

Il y a **3 sites inscrits** sur le territoire du PLUi Côte Landes Nature :

- 2 sites intercommunaux (Etangs landais Sud et Etangs landais Nord)
- 1 site communal (la propriété « Le Bayle » à Saint-Julien-en-Born)

Ci-après, les fiches extraites de *L'Atlas départemental des sites Landes* réalisées par la Direction Régionale de l'Environnement Aquitaine.



Courant d'Huchet et ses rives

Terrains domaniaux

Landes

● Sites classés

Commune(s)

Léon, Moliets-Et-Maa,
Vielle-Saint-Girons

Critère(s) de la protection

Sites d'intérêt pittoresque

Type de site

P Sites naturels et grands ensembles
paysagers

Dates de protection

Courant d'Huchet et ses rives :
4 mai 1934 (arrêté ministériel)
Terrains domaniaux (Moliets et Maa) :
18 sept. 1934 (arrêté ministériel)

Superficie

33.13 ha

Références SIG

SCL0000567 / SCL0000609

FICHE
02

Courant d'Huchet et ses rives / Terrains domaniaux

Motivation initiale de la protection



Le courant d'Huchet, véritable cordon ombilical entre l'étang de Léon et l'océan Atlantique, constitue un site riche en histoire, en traditions et surtout en habitats pour la faune et la flore.

Long de 8 kilomètres, il concentre sur son parcours une diversité de paysages et de milieux naturels de très grande qualité : cordon dunaire où se côtoient à côté de l'eau douce des plantes adaptées au sel et à la sécheresse, forêt-galerie de saules et d'aulnes, originale et exotique avec les hibiscus roses et sa plantation de cyprès chauves aux pneumatophores dressés, marais bordés d'osmondes royales, tourbières, dans un écrin de forêt de pins maritimes.

Sa richesse écologique remarquable lui vaut d'être classé en réserve naturelle nationale en 1981.

Il doit aussi sa renommée à la visite qu'effectua en 1908 l'écrivain italien Gabriele d'Annunzio qui a déclenché un attrait pour cette promenade qui devint un but incontournable pour la bourgeoisie de l'époque (d'après un article paru dans l'Illustration sous le titre « une contrée vierge en France »). L'arrêté de classement prévoit la protection du courant d'Huchet et des 30 mètres de part et d'autre du courant.

Un autre site classé jointe le courant d'Huchet : des terrains domaniaux situés sur la commune de Moliets-Et-Maa, de part et d'autre de la route qui arrive sur l'embouchure du courant d'Huchet.

Etat actuel du site



Le site est actuellement dans son intégralité compris dans le périmètre de la réserve naturelle du Courant d'Huchet créée en 1981. Cette réserve possède un plan de gestion.

Avant 1981, le courant a fait l'objet de plusieurs interventions dont des redressements successifs de ses méandres, la construction d'un barrage à La Nasse, la mise en place de seuils afin de limiter les phénomènes d'érosion.

Des cheminements le long du courant d'Huchet permettent sa découverte et sont ponctués de cabanes pour l'observation des oiseaux.

Dans le cadre de l'accueil du public dans la réserve naturelle, l'aménagement du stationnement et l'installation d'une maison d'accueil à Pichelèbe sont prévus afin de canaliser et orienter les visiteurs.

DIREN Aquitaine



Enjeux et préconisations

Pour la partie classée de la réserve, les enjeux résident dans la stabilisation des berges, le confortement de la frange feuillue et la gestion de la strate arborescente.

Rédaction 2006, mise à jour 2008

Carte



Courant d'Huchet et ses rives / Terrains domaniaux

FIGURE
02

Inventaires dans les périmètres (ZNIEFF et Natura 2000)

(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DE MIMIZAN PLAGE AU VIEUX BOUCAU

(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ETANG DE LEON

(ZPS) Site Natura 2000 du Courant d'Huchet

(ZNIEFF 2) ETANG DE LEON ET COURANT D'HUCHET

(ZNIEFF 2) DUNES LITTORALES ENTRE CONTIS ET LA BARRE DE L'ADOUR

(ZNIEFF 1) LE COURANT D'HUCHET ET LES MARAIS DE LA RIVE OUEST DE L'ETANG DE LEON

(ZICO) LAC DE LEON ET RESERVE NATURELLE DU COURANT D'HUCHET

Autres protections

Site Inscrit Etangs landais sud

Réserve du Courant d'Huchet



Étang de la Forge

Rives de l'étang de la Forge

● Sites classés

Commune(s)

Uza

Critère(s) de la protection

Sites d'intérêt pittoresque

Type de site

C Sites naturels et grands ensembles paysagers

Dates de protection

Étang de la Forge : 20 avril 1964
(Décret du Conseil d'Etat)
Rives de l'étang de la Forge :
3 sept. 1981 (arrêté ministériel)

Superficie

6,3 ha

Références SIG

SCL0000633 / SCL0000634



Landes

FICHE
16

Étang de la Forge et rives de l'étang de la forge

Motivation initiale de la protection



L'étang de la forge a été classé en 1964 et la protection correspondait alors uniquement à l'étang, à l'exclusion des abords, protégés plus tard en 1981. L'étang d'Uza a été protégé par un décret qui classa également les étangs d'Aureilhan, Moliets et Laprade.

La procédure de classement de 1964 a constitué une première étape dans la protection du site et dès 1964, il était question d'élargir le périmètre du site classé dans un deuxième temps.

Le rapport à l'appui duquel le site a été étendu en 1981 contenait la description suivante : « Cet étang est assez resserré mais c'est l'un des plus pittoresques des Landes. La région où il se trouve est vallonnée et il se glisse au fond de ce vallon entouré de collines très boisées. Mais tandis que les bords des autres étangs des Landes sont en général assez plats et bordés de bois de pins, l'étang d'Uza a des bords parfois escarpés recouverts d'une végétation très variée dans laquelle dominent les chênes. À l'automne, c'est une vraie féerie de couleurs. Son accès est très facile puisqu'il est visible du GC 41 de Lit et Mixe à Uza qui le longe dans la partie dominant la forge. Un joli coin boisé où se dresse le Monument aux Morts forme un lieu de repos charmant au bord de l'étang ». Le périmètre de 1981 comprend : l'étang, la forge, le château d'Uza, le cimetière et l'église. On note également l'existence d'une scierie dans le site classé.

Les anciennes forges sont désaffectées depuis 1981 mais elles présentent encore un atelier de fabrication inscrit sur la liste des Monuments Historiques. Cet atelier comprend un ensemble de machines-outils et de l'outillage de petite forge.

Le château d'Uza se trouve sur une motte artificielle où se dressait au Moyen Âge une forteresse. Le château actuel a été construit en 1929 et présente un parc et une architecture intéressants. Enfin, l'église St Louis a été construite en 1867 après que la commune d'Uza a obtenu de devenir une paroisse détachée de celle de Lit et Mixe.

Etat actuel du site



Le site de l'étang et de ses rives présente toujours les qualités qui ont prévalu à leur classement en 1964 et 1981 : la digue est bien intégrée dans le site, les berges bien préservées, les bâtiments aux abords n'ont pas été grandement modifiés (mis à part les bâtiments de la forge pour partie effondrés).

Des points de vue en hauteur offrent des perspectives sur l'étang, notamment à partir du cimetière.

La pinède est entretenue et participe à la qualité de l'écran de l'étang. Les feuillus, notamment les chênes, bordent l'étang et apportent une rupture avec les résineux dominants dans ce secteur.

Le parc situé en face de l'église présente de vieux chênes et platanes et constitue un lieu paisible.

L'abri pour les barques qui participait au caractère pittoresque du site a été détruit lors de la tempête de 2009.

Enjeux et préconisations

Il est important :

- de préserver les boisements de feuillus, que ce soit ceux du domaine du Château ou bien ceux qui bordent l'étang,
- perpétuer la gestion forestière de la pinède.

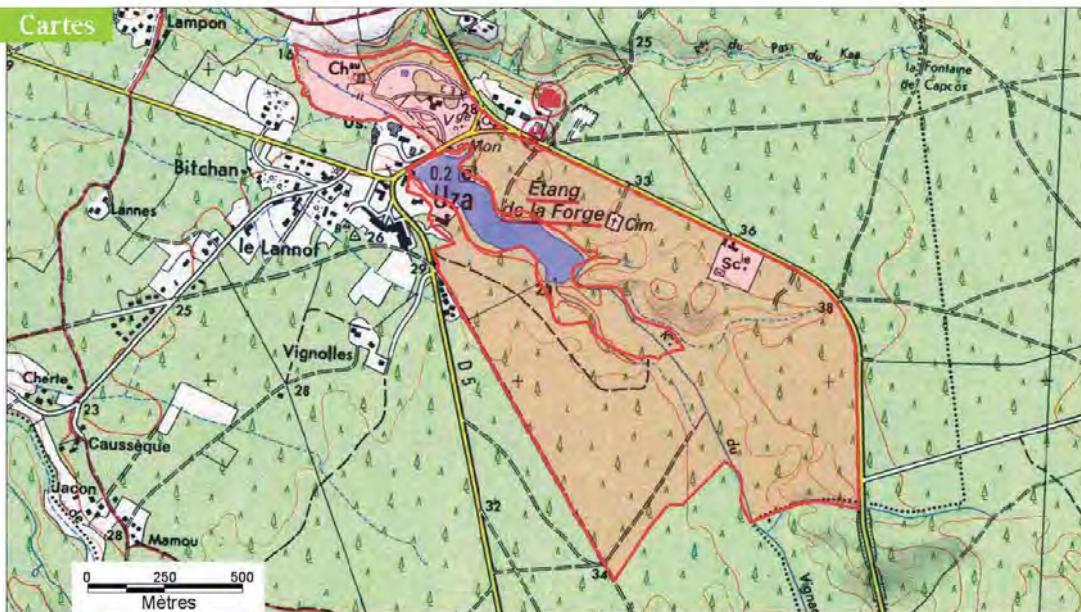
Le site gagnerait à ce que les bâtiments qui bordent l'étang ainsi que le site de la forge fassent l'objet de restauration

et d'entretien. Les tonnes qui bordent l'étang pourraient également être constituées de matériaux plus en adéquation avec l'esprit des lieux.

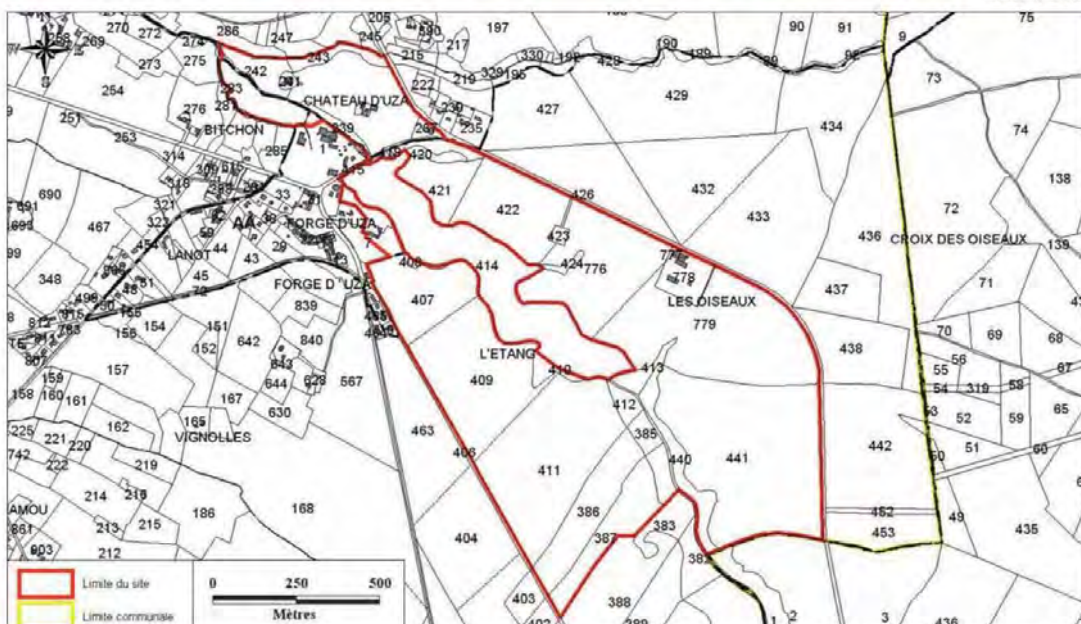
Enfin, des points de vue sur l'étang mériteraient d'être aménagés et la promenade existante sur la rive gauche prolongée.

Redaction 2006 mise à jour 2009

Cartes



© IGN scan 250 2007



Source : ©DGPRIP : Cadastre, mise à jour 2008, droits réservés

Étang de la Forge et rives de l'étang de la forge

16

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ANCIEN ETANG DE LIT ET MIXE

(ZNIEFF 2) L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE ET LE COURANT DE CONTIS



Étang de Léon

Rives de l'étang de Léon

● Site classé

Commune(s)
Léon, Vielle-Saint-Girons

Critère(s) de la protection
Site d'intérêt pittoresque

Type de site

P Sites naturels et grands ensembles paysagers

Date de protection
16 décembre 1968 puis 23 juin 1980
(Décret du Conseil d'Etat)

Superficie
229,3 ha

Référence SIG
SCL0000568



Landes

PLU
50

Étang de Léon et rives de l'étang de Léon

Motivation initiale de la protection



Dès 1955, des débats sur la protection des étangs landais littoraux ont lieu au sein de la commission départementale des sites des Landes. Ils aboutissent en 1968 au classement de plusieurs étangs landais et girondins, classement limité à la partie en eau. Ces étangs sont l'étang Blanc, l'étang Noir, l'étang d'Yrieux, l'étang de Carcans, l'étang d'Hourtin, l'étang de Lacanau et l'étang de Léon. Ces étangs ont pour la plupart fait l'objet de protections complémentaires afin de préserver également les rives sur lesquelles existaient de réelles pressions. Ainsi les berges de l'étang de Léon ont-elles été classées en 1980. L'inspecteur régional des sites expliquait de la manière suivante le classement des berges en 1977 : « Lorsque nous avons classé les étangs des Landes, nous n'avions pas envisagé, à l'époque, que l'urbanisation viendrait jusqu'aux rives, avec les conséquences irréversibles qui en résultent. Le classement des berges s'impose donc et doit concerner toutes les parcelles sans exclusion. Sans cette mesure, les étangs de la côte aquitaine seraient définitivement pollués et ces magnifiques sites naturels disparaîtraient pour faire place à l'urbanisation ».

Etat actuel du site



Le site, grâce à ces protections fortes, a été préservé et les rives non urbanisées en 1980 ont conservé leur caractère naturel.

On distingue dans ce site :

- l'étang, à taille humaine, visible dans son intégralité d'une rive à l'autre,
- les berges, constituées pour partie par des roselières qui confèrent un caractère très naturel au site,
- la pinède.

L'étang se termine par le Courant d'Huchet, également site classé, qui se déverse dans l'océan.

Des constructions et campings bordent ponctuellement l'étang ; ils préexistaient pour leur majeure partie au classement. On distingue ainsi deux secteurs sur l'étang de Léon qui sont urbanisés : un secteur au nord sur la commune de Vielle St Girons qui présente un camping en site classé et une plage aménagée, un secteur sur la commune de Léon composé de plages aménagées, d'un restaurant « les pieds dans l'eau ».

Dans ce deuxième secteur, il est prévu l'implantation de la maison de la Réserve du Courant d'Huchet.

Sur la commune de Vielle-Saint-Girons, la tempête de 2009 a occasionné des dégâts importants sur la pinède qui jouxte le site classé.



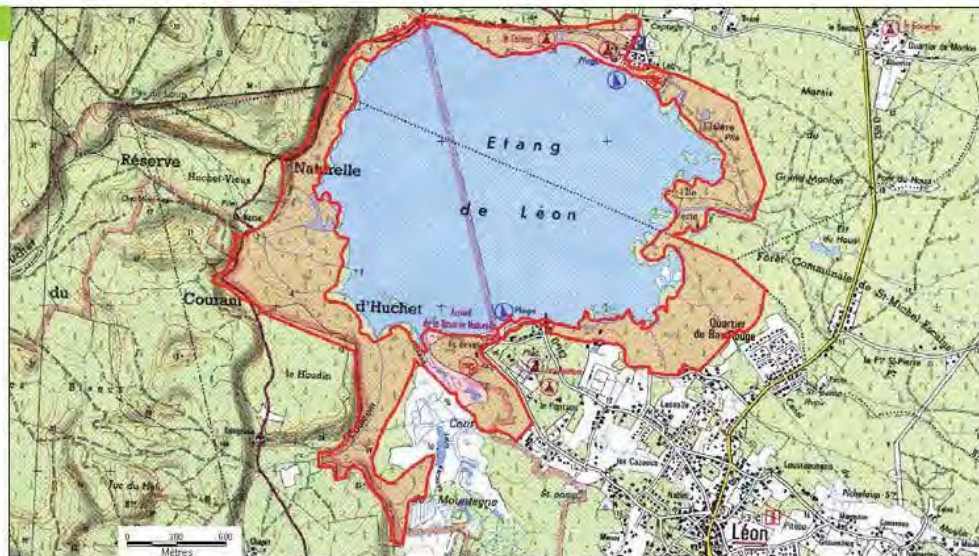
Enjeux et préconisations

Il est nécessaire de conserver le caractère naturel du site et pour cela, les petits aménagements réalisés pour accueillir le public nombreux en été doivent s'intégrer parfaitement au site, être légers et d'aspect homogène. Les activités touristiques implantées au bord de l'étang doivent veiller à ne pas dénaturer le site, et à privilégier des aménagements qui se fondent dans les paysages naturels de l'étang.

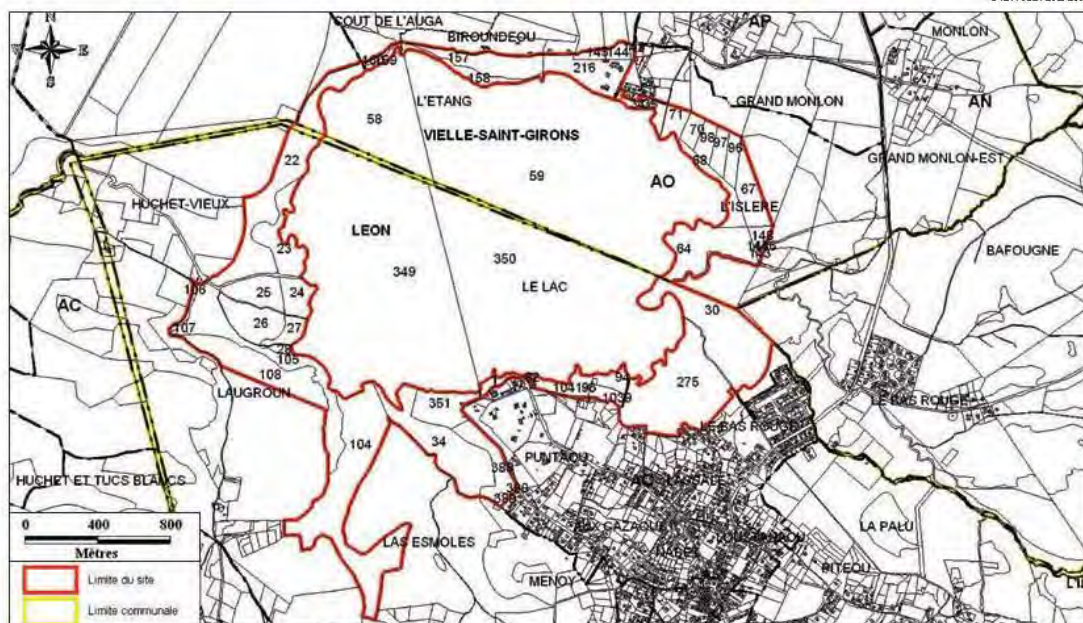
La gestion de l'eau et sa qualité constituent également un enjeu majeur pour ce site dominé par les milieux naturels associés aux zones humides. La pinède qui constitue l'arrière-plan de l'étang, tout en conservant sa vocation de forêt de production, doit faire l'objet d'une gestion préservant cet écrin vert.

Rédaction 2006 mise à jour 2009

Cartes



© IGN scan 258/2007



Source : © DGFIP - Cadastre® mise à jour 2008, données réservées

Étang de Léon et rives de l'étang de Léon

FICHE
50

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ÉTANG DE LÉON

(Natura 2000) Courant d'Huchet

(ZNIEFF 2) ETANG DE LÉON ET COURANT D'HUCHET

(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DU SUD DE L'ÉTANG DE LÉON

(ZNIEFF 1) LE COURANT D'HUCHET ET LES MARAIS DE LA RIVE OUEST

DE L'ÉTANG DE LÉON

(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DE LA RIVE EST DE L'ÉTANG DE LÉON

(ZICO) LAC DE LÉON ET RESERVE NATURELLE DU COURANT D'HUCHET

Autres protections

Site Inscrit Etangs landais sud

RESERVE NATURELLE DU COURANT D'HUCHET



Étangs landais

Blanc, Léon, Noir, Yrieux

● Site classé

Commune(s)

Léon, Saint-Martin-De-Seignanx, Seignosse, Soustons, Tosse, Vielle-Saint-Girons

Critère(s) de la protection

Site d'intérêt pittoresque

Type de site

P Sites naturels et grands ensembles paysagers

Date de protection

16 décembre 1968
(Décret du Conseil d'Etat)

Superficie

612 ha

Référence SIG

SCL0000608



FIGE
23

Étangs landais (Blanc, Léon, Noir, Yrieux)

Motivation initiale de la protection



Etang de Léon

que l'urbanisation viendrait jusqu'aux rives, avec les conséquences irréversibles qui en résultent. Le classement des berges s'impose donc et doit concerner toutes les parcelles sans exclusion. Sans cette mesure, les étangs de la côte aquitaine seraient définitivement pollués et ces magnifiques sites naturels disparaîtraient pour faire place à l'urbanisation ».

Dès 1955, des débats sur la protection des étangs landais littoraux ont lieu au sein de la commission départementale des sites des Landes. Ils aboutissent en 1968 au classement de plusieurs étangs landais et girondins, classement limité à la partie en eau. Ces étangs sont l'étang Blanc, l'étang Noir, l'étang d'Yrieux, l'étang de Carcans, l'étang d'Hourtin, l'étang de Lacanau et l'étang de Léon.

Ces étangs ont pour la plupart fait l'objet de protections complémentaires dans les années 1980 afin de préserver également les rives sur lesquelles existaient de réelles pressions. C'est le cas des étangs Blanc et Léon dont le périmètre classé a été élargi aux rives.

L'inspecteur régional des sites expliquait de la manière suivante le classement des berges en 1977 : « Lorsque nous avons classé les étangs des Landes, nous n'avions pas envisagé, à l'époque,

On distingue dans ces sites :
- l'étang, à taille humaine, visible dans son intégralité d'une rive à l'autre,
- les berges constituées pour partie par des roselières qui confèrent un caractère très naturel au site,
- la pinède en arrière-plan, non protégée par le décret de 1968.

Des constructions et campings bordent ponctuellement ces étangs ; ils préexistaient pour leur majeure partie au classement.

Etat actuel du site



Etang Blanc



Etang de Léon

Les étangs, grâce à ces protections fortes et surtout les classements complémentaires de leurs rives, ont été préservés et les rives non urbanisées lors du classement ont conservé leur caractère naturel.

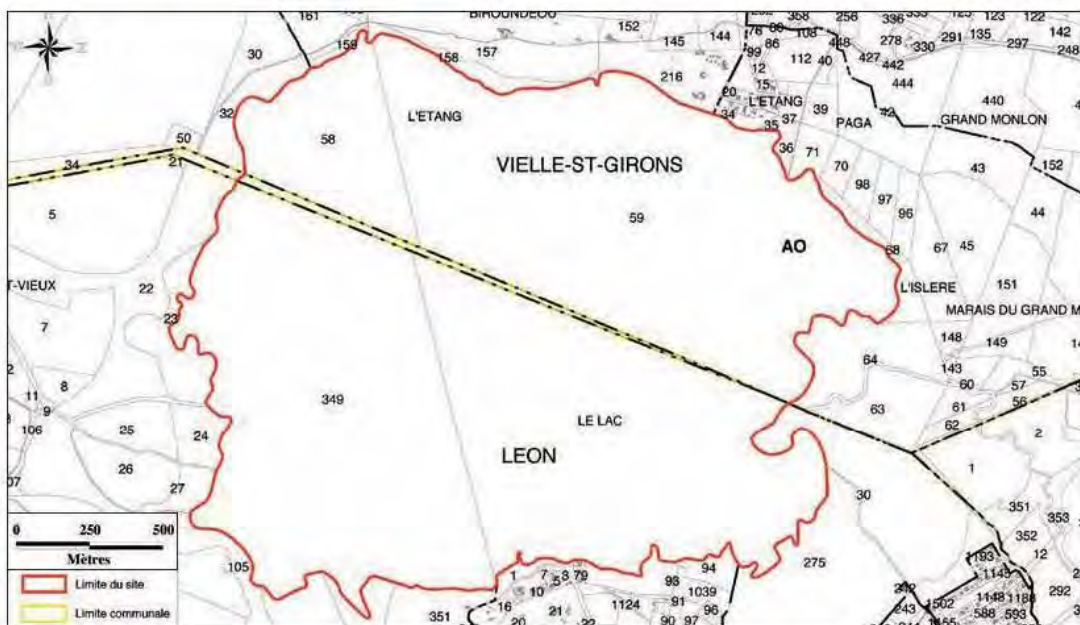
Enjeux et préconisations

Il est nécessaire de conserver le caractère naturel de ces étangs, et pour cela les aménagements réalisés pour accueillir le public nombreux en été doivent s'intégrer parfaitement au site et être très légers.

La pinède qui constitue l'arrière-plan des étangs, tout en conservant sa vocation de forêt de production, doit faire l'objet d'une gestion préservant cet écrin vert.



© IGN 2007



Source : © DGPIF - Cadastre mis à jour 2006, droits réservés

Etang de Léon

Étangs landais (Blanc, Léon, Noir, Yrieux)

FIGURE
23

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ETANG DE LEON
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ARRIERE DUNE DU MARENSIN
(Natura 2000) ZONES HUMIDES ASSOCIEES AU MARAIS D'OREX
(ZPS) Site Natura 2000 du Courant d'Huchet
(ZNIEFF 2) ETANG DE LEON ET COURANT D'HUCHET
(ZNIEFF 2) ZONES HUMIDES D'ARRIERE-DUNE DU MARENSIN
(ZNIEFF 2) ZONES HUMIDES ASSOCIEES AU MARAIS D'OREX
(ZNIEFF 1) ETANG BLANC
(ZNIEFF 1) L'ETANG NOIR ET LA ZONE PERIPHERIQUE

(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DU SUD DE L'ETANG DE LEON
(ZNIEFF 1) LE COURANT D'HUCHET ET LES MARAIS DE LA RIVE OUEST DE L'ETANG DE LEON
(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DE LA RIVE EST DE L'ETANG DE LEON
(ZICO) LAC DE LEON ET RESERVE NATURELLE DU COURANT D'HUCHET
Autres protections
Site Inscrit Etangs landais sud
Site Classé des Rives de l'Etang de Léon
Site Classé des Rives des Etangs Blanc et Hardy
RN DU COURANT D'HUCHET - RN Etang Noir



Étangs landais Sud

● Site inscrit

Commune(s)

Angresse, Azur, Benesse-Maremne, Capbreton, Castets, Herm, Labenne, Leon, Linxe, Lit-Et-Mixe, Magescq, Messanges, Moliets-Et-Maa, Ondres, Saint-Geours-De-Maremne, Saint-Julien-En-Born, Saint-Martin-De-Seignanx, Saint-Michel-Escalus, Saint-Vincent-De-Tyrosse, Saubion, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tarnos, Tosse, Vielle-Saint-Girons, Vieux-Boucau-Les-Bains

Critère(s) de la protection

Site d'intérêt pittoresque

Type de site

P Sites naturels et grands ensembles paysagers

Date de protection

18 septembre 1969
(arrêté ministériel)

Superficie

67 736 ha

Référence SIG

SIN0000208



Landes

FICHE
24

Étangs landais Sud

Motivation initiale de la protection

La procédure d'inscription a été initiée suite aux réflexions de la MLACA (Mission Inter-service pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine) sur le plan d'aménagement de la Côte Aquitaine qui visait à encadrer les équipements sur cette côte mais également à renforcer les protections. L'inscription au titre des sites du littoral aquitain constituait un axe de cette politique de protection.

Le site inscrit des Étangs landais sud s'étend sur plusieurs milliers d'hectares, entre l'océan et la RD 652. Il comprend dans son périmètre plusieurs étangs classés eux-mêmes au titre des sites. Le site inscrit généralisé constitue en quelque sorte un écrin à la multitude de sites classés du littoral. Les étangs Blanc, Noir, Hardy, de Laprade, de Moliets, de Soustons, de Léon et de Moysan comptent parmi les étangs classés du site inscrit des étangs landais Sud.

Ce site présente plusieurs unités paysagères :

- le littoral,
- les dunes boisées entre océan et lacs littoraux,
- le réseau hydrographique comprenant les étangs littoraux et les courants qui les relient,
- la pinède du plateau landais,
- les bourgs, hameaux et airaux.



Etat actuel du site



Etang de Laprade, 2006

Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels, agricoles et forestiers reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que ruisseaux, zones humides et leur

cortège de forêts feuillues grandit et la demande foncière ne cesse de croître.

Ces pressions ont entraîné des changements définitifs des paysages notamment par l'extension des lotissements à proximité des bourgs, ou encore l'ouverture de zones artisanales et commerciales. L'urbanisation peut également correspondre au durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé. Ces paysages urbanisés ne présentent pas de qualité paysagère particulière et sont pourtant situés dans le périmètre du site inscrit.

Des évolutions naturelles touchent également ces étangs littoraux : il s'agit de leur comblement par l'apport de sables et de matières organiques. Bien que des mesures de gestion et d'entretien de ces étangs existent, nombreux sont ceux qui ont vu leur superficie réduire ces dernières décennies.

Malgré ces évolutions, les paysages emblématiques des étangs littoraux dominent et l'impression générale qui se dégage de ces lieux est celle d'espaces encore préservés et à dominante naturelle.



Enjeux et préconisations

La préconisation majeure consisterait à rénover le périmètre de ce site inscrit afin de protéger fortement par un classement les paysages majeurs et de désinscrire les secteurs fortement modifiés par l'urbanisation qui ne présentent plus les caractéristiques nécessaires au label « site inscrit ».

Une étude sera initiée afin de travailler à la rénovation du site inscrit, en concertation avec les élus et autres acteurs du territoire, à l'image du travail mené sur le site des étangs landais Nord.

Rédaction 2008

Cartes



© IGN Jean 1000 2007

Étangs landais Sud

FICHE
24

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DE MIMIZAN
PLAGE AU VIEUX BOUCAU
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ANCIEN ETANG DE LIT ET MIXE
(Natura 2000) ZONE HUMIDE DU METRO
(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DE CAP BRETON A TARNOS
(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DE VIEUX BOUCAU A HOSSEGOR
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE LETANG DE LEON
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ARRIERE DUNE DU MARENSIN
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE MOLIETS, LA PRADE ET MOISAN
(Natura 2000) ZONES HUMIDES ASSOCIEES AU MARAIS D'ORX
(ZPS) Site Natura 2000 du Courant d'Huchet
(ZNIEFF 2) L'ANCIEN ETANG DE LIT ET MIXE ET LE COURANT DE CONTIS
(ZNIEFF 2) ETANG DE LEON ET COURANT D'HUCHET
(ZNIEFF 2) PLANS D'EAU DE MOLIETS LA PRADE ET MOISAN
(ZNIEFF 2) ZONES HUMIDES D'ARRIERE-DUNE DU MARENSIN
(ZNIEFF 2) ZONES HUMIDES ASSOCIEES AU MARAIS D'ORX
(ZNIEFF 2) DUNES LITTORALES ENTRE CONTIS ET LA BARRE DE LADOUR
(ZNIEFF 1) MARAIS NORD-EST DE LETANG DE SOUSTONS
(ZNIEFF 1) RIVE OUEST DE LETANG DE SOUSTONS
(ZNIEFF 1) LE COURANT DE SOUSTONS ET LETANG DE PINSOLLE
(ZNIEFF 1) ETANG DE HARDY
(ZNIEFF 1) ETANG BLANC
(ZNIEFF 1) LETANG NOIR ET LA ZONE PERIPHERIQUE
(ZNIEFF 1) STATION BOTANIQUE DE LA LAGUNE DE MAILLOQUES
(ZNIEFF 1) STATION BOTANIQUE DE LA DUNE DE HOUNNABE
(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DU SUD DE LETANG DE LEON
(ZNIEFF 1) LA PLAINE DU PIGEON

(ZNIEFF 1) LE COURANT D'HUCHET ET LES MARAIS DE LA RIVE OUEST DE LETANG DE LEON

(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DE LA RIVE EST DE LETANG DE LEON

(ZNIEFF 1) ETANG DE MOLIETS

(ZNIEFF 1) ETANG DE LA PRADE

(ZNIEFF 1) ETANG DE MOISAN

(ZNIEFF 1) LAC D'HOSSEGOR

(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DU SECTEUR DU METRO

(ZICO) DOMAINE D'ORX, MARAIS ET BOISEMENTS ASSOCIES

(ZICO) LAC DE LEON ET RESERVE NATURELLE DU COURANT D'HUCHET

Autres protections

Site Classé Courant d'Huchet et ses rives - Site Classé Etang de Laprade - Site Classé Etang de Léon (rives) - Site Classé Etang de Moliets - Site Classé Etang de Moysan - Site Classé Etang de Soustons (abords) - Site Classé Etang de Soustons et son îlot - Site Classé Etang d'Hardy - Site Classé Etangs landais (Blanc, Léon, Noir, Yrieux) - Site Classé Rives étang Blanc et Hardy - Site Classé Terrains domaniaux (voir courant huchet) - Site Inscrit de la Pandelle - Site Inscrit de la Grange de Labouyrie - ZEPALP de Tarnos - ZEPALP de Soorts-Hossegor - RN DU COURANT D'HUCHET - RN Etang Noir

Monuments historiques

MH I NOGARO MAISON DE MAITRE - Azur (AP 22 07 1994)
MH I EGLISE SAINT NICOLAS - Cap Breton (AP 16 10 2000)
MH I MAISON DU KEY - Cap Breton (AM 22 05 1978)
MH I SPORTING CASINO - Soorts-Hossegor (AP 18 12 1991)
MH I EGLISE SAINT SEVER - Tosse (AM 29 02 1928)
MH I MAISON BOULART et DEPENDANCES - Vielle Saint-Girons (AP 16 04 2002)
MH I BALISE AMER D'HUCHET - Vielle Saint-Girons (AP 13 05 2002)



Étangs landais Nord

● Site inscrit

Commune(s)

Aureilhan, Bias, Biscarrosse, Gastes, Mimizan, Parentis en Born, St Julien en Born, St Paul en Born, Ste Eulalie en Born, Sanguinet.

Critère(s) de la protection

Site d'intérêt pittoresque

Type de site

P Sites naturels et grands ensembles paysagers

Date de protection

16 août 1977 (arrêté ministériel)

Superficie

43 900 ha

Référence SIG

SIN0000200



Landes

FICHE
41

Étangs landais Nord

Motivation initiale de la protection



La procédure d'inscription a été initiée suite aux réflexions de la MIACA (Mission Interservice pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine) sur le plan d'aménagement de la Côte Aquitaine qui visait à encadrer les équipements sur cette côte mais également à renforcer les protections. L'inscription des Étangs landais Nord constituait en 1977 un axe de cette politique de protection.

Le site inscrit des Étangs landais Nord s'étend sur plusieurs milliers d'hectares, entre l'océan et la RD 652. Il comprend dans son périmètre le site inscrit du château de Biscarrosse et les sites classés de l'Etang d'Aureilhan et de ses abords.

Ce site présente plusieurs unités paysagères :

- le littoral,

- les dunes boisées entre océan et lacs littoraux. Ces dunes se composent de dunes anciennes et de dunes récentes ; les premières sont encore occupées par une ancienne forêt usagère très diversifiée, les secondes présentent une forêt de production classique,
- le réseau hydrographique comprenant les lacs littoraux, les canaux et courants qui les relient,
- la pinède du plateau landais,
- les bourgs, hameaux et aïrials.

Etat actuel du site



cortège de forêts feuillues grandit et la demande foncière ne cesse de croître.

Ces pressions ont entraîné des changements définitifs des paysages notamment par l'extension des lotissements à proximité des bourgs, ou encore l'ouverture de zones artisanales et commerciales. L'urbanisation peut également correspondre au durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé. Ces paysages urbanisés ne présentent pas de qualité paysagère particulière et sont pourtant situés dans le périmètre du site inscrit.

Malgré ces évolutions, les paysages emblématiques des étangs littoraux dominent et l'impression générale qui se dégage de ces lieux est celle d'espaces encore préservés et à dominante naturelle.

La tempête de janvier 2009 a occasionné des dégâts importants sur la forêt de pins située à l'est des Étangs. Les rives verdoyantes et boisées des étangs ont été globalement préservées. Des chablis importants sont cependant à déplorer sur les rives de Navarosse à Biscarrosse.

Ce site correspond à des espaces qui subissent des pressions fortes. En effet, les étangs landais subissent les inconvénients de leur succès : l'urbanisation s'étend fortement et les milieux naturels reculent. La pression à proximité des rives et des zones naturelles telles que ruisseaux, zones humides et leur



Enjeux et préconisations

La préconisation majeure consistera à rénover le périmètre de ce site inscrit afin de protéger fortement par un classement les paysages majeurs, essentiellement le réseau hydrographique, et de désinscrire les secteurs fortement modifiés par l'urbanisation et qui ne présentent plus un intérêt particulier au site inscrit.

La gestion de l'eau constitue également une problématique cruciale pour la valeur de ces paysages lacustres. L'intérêt des étangs de ce site inscrit réside dans le caractère naturel de leurs rives. Aussi la création de lisières feuillues puis résineuses et l'entretien de celles existantes entre les rives et les zones bâties est-elle importante.

Redaction 2006 mise à jour 2009

Cartes



Étangs landais Nord

FIGURE
41

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS D'ARCACHON A MIMIZAN PLAGE
(Natura 2000) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DE MIMIZAN PLAGE AU VIEUX BOUCAU
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ARRIERE DUNE DU PAYS DE BORN
(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE
(ZNIEFF 2) ZONES HUMIDES D'ARRIERE-DUNE DU PAYS DE BORN
(ZNIEFF 2) L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE ET LE COURANT DE CONTIS
(ZNIEFF 2) DUNES MODERNES DU LITTORAL LANDAIS DU BANC DE PINEAU A CONTIS LES BAINS
(ZNIEFF 1) RIVE NORD-EST DE L'ETANG DE BISCARROSSE
(ZNIEFF 1) RIVE NORD-EST DE L'ETANG DE CAZAUX
(ZNIEFF 1) RIVE SUD-EST DE L'ETANG DE CAZAUX

(ZNIEFF 1) VALLEE DE LA GOURGUE
(ZNIEFF 1) PETIT ETANG DE BISCARROSSE ET MARAIS ASSOCIE
(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DE LA LETTE DES HOURTIQUETS
(ZNIEFF 1) RIVE SUD-EST DE L'ETANG DE BISCARROSSE
(ZNIEFF 1) LE COURANT DE SAINTE-EULALIE
(ZNIEFF 1) RIVE SUD-OUEST DE L'ETANG D'AUREILHAN
(ZNIEFF 1) ZONE HUMIDE DE LA RIVE EST DE L'ETANG D'AUREILHAN
(ZNIEFF 1) ETANGS DE LA MAILLOUEYRE ET ZONE HUMIDE DE L'ARRIERE DUNE
(ZNIEFF 1) PRE SALE DU COURANT DE MIMIZAN
Autres protections
Site Classé Etang d'Aureilhan - Site Classé Lac d'Aureilhan (abords)
Site Inscrit du château de Biscarosse
Monuments historiques
MH I PILE DE LA SAUVETE - Mimizan (AM 13 06 1941)



Propriété dite « le Bayle »

Site inscrit

Commune(s)

St Julien en Born

Critère(s) de la protection

Site d'intérêt pittoresque

Type de site

C | Châteaux, parcs et jardins, domaines, allées d'arbres, squares

Date de protection

22 mars 1978 (arrêté ministériel)

Superficie

46,1 ha

Référence SIG

SIN0000204



Landes

FICHE
45

Propriété dite « le Bayle »

Motivation initiale de la protection



Le rapport d'inspection indique qu'il s'agit d'un « site naturel, grande propriété des Landes, le tout de qualité, que les propriétaires ont voulu protéger au titre des sites pour éviter que les héritiers envisagent un jour de modifier ce site caractérisé par de magnifiques pins maritimes, une amorce de plan d'eau particulièrement pittoresque, des bâtiments typiques, des espaces fort bien entretenus ».

La protection a donc été initiée à la demande des propriétaires.

Etat actuel du site



Le site s'étend sur une quarantaine d'hectares, coupé par la route départementale 167.

La propriété présente une maison bourgeoise accompagnée de dépendances et d'autres habitations. Plusieurs de ces dépendances sont des bâtiments en bois caractéristiques des Landes. Les bâtiments sont essentiellement implantés au bord de cette route. En plus de la zone



bâtie entourée de chênes, le site comprend pour une grande partie de sa surface une pinède exploitée typique du plateau landais mais également des prés, un ruisseau surmonté d'une forêt galerie, une chênaie caractéristique des airials

et un grand parc avec une pièce d'eau, le tout particulièrement bien entretenu.

Le parc s'articule autour d'un étang aménagé grâce à une digue. Il comprend des arbres majestueux d'essences locales et exotiques.

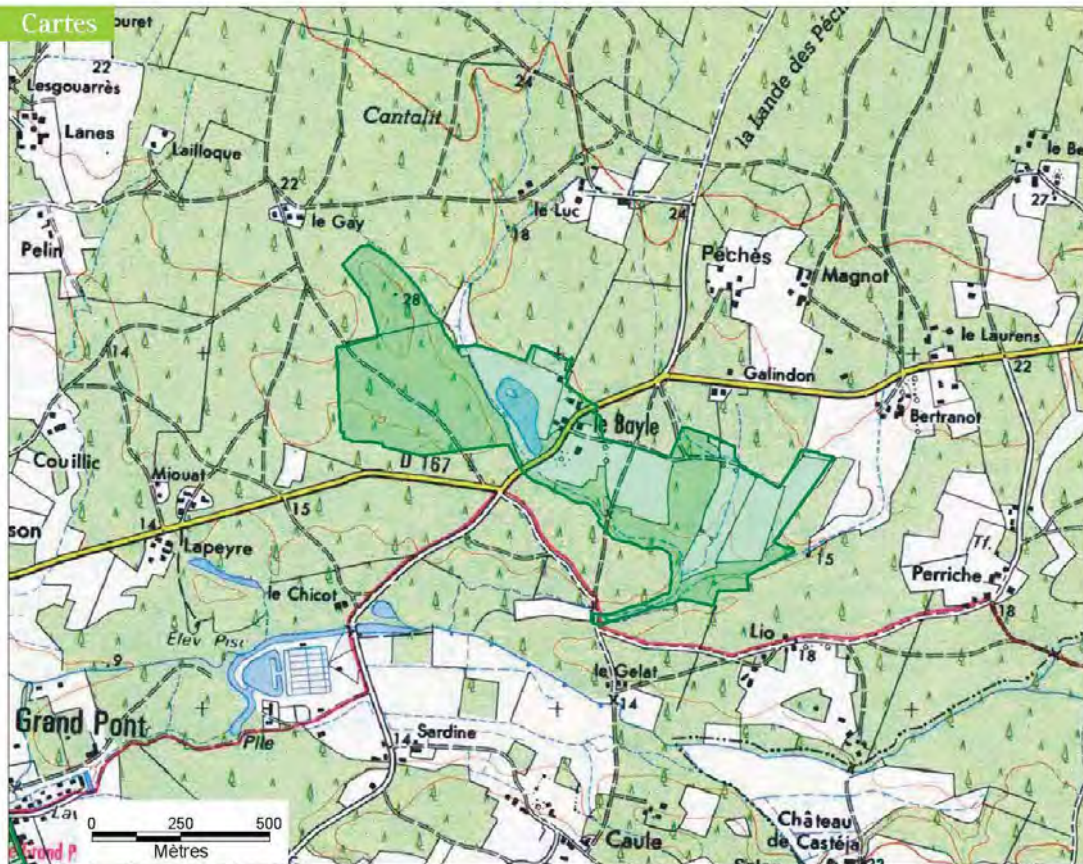
Le site ne semble pas avoir subi d'évolutions majeures depuis son inscription. Il ne constitue cependant pas un site exceptionnel.

La tempête de 2009 a occasionné des dégâts sur les parcelles de pins jouxtant le site.

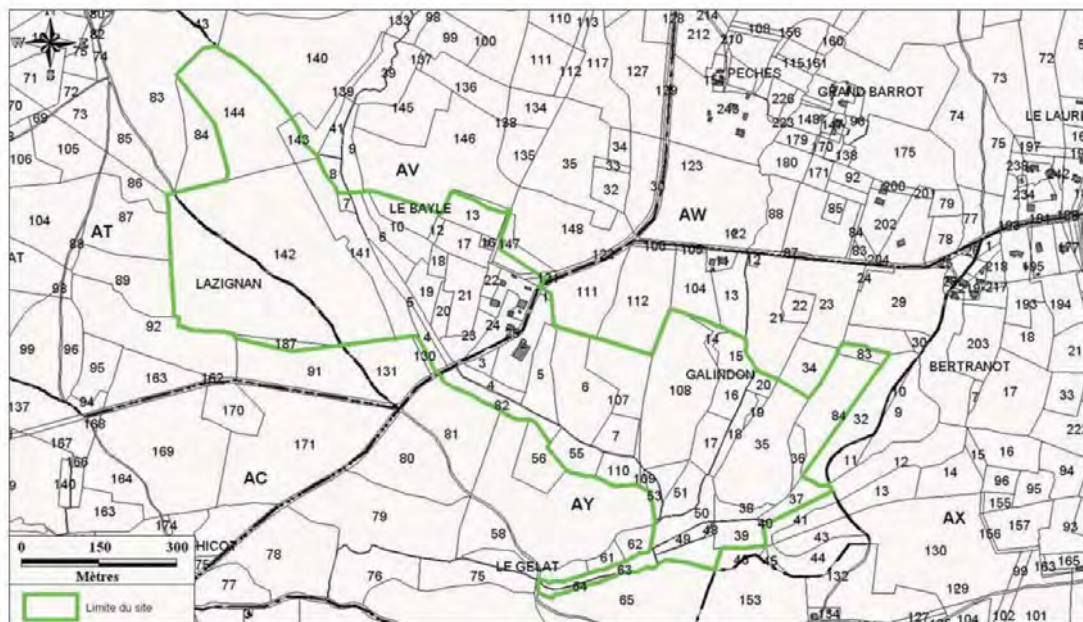
Rédaction 2006 mise à jour 2009



Cartes



© IGN scan 250 2007



Source : ©DGFiP - Cadastre®, mise à jour 2008, droits réservés

Propriété dite « le Bayle »

FIGURE
45

Inventaires ZNIEFF et Natura 2000

(Natura 2000) ZONES HUMIDES DE L'ANCIEN ETANG DE LIT ET MIXE
(ZNIEFF 2) L'ANCIEN ETANG DE LIT-ET-MIXE ET LE COURANT DE CONTIS



■ Monuments historiques

■ Monuments Historiques Classés

Sont classés parmi les Monuments Historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Cela correspond au plus haut niveau de protection.

CASTETS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LEON :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LEVIGNACQ :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Eglise Saint-Martin (+ mobilier de l'église)	Bourg	AB 73	Classement par arrêté du 4 octobre 2001. Sans doute romane à l'origine, l'église est remaniée aux 17e et 18e siècles. Le programme décoratif du début du 18e siècle allie peinture, sculpture et mobilier. L'intérieur est entièrement recouvert de boiseries peintes. Un ensemble de fresques du 15e siècle orne la voûte du chœur. L'église fut fortifiée au 14e siècle par les Anglais.	Mérimée

LINXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LIT ET MIXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

ST JULIEN EN BORN :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

ST MICHEL ESCALUS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Eglise Saint-Michel	Saint-Michel		Inscrite le 22 décembre 2023. Eglise et son porche.	

**TALLER :**

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

UZA :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

VIELLE SAINT GIRONS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

▪ **Monuments Historiques Inscrits**

Sont inscrits parmi les Monuments Historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'art ou d'histoire suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

CASTETS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Monument aux morts de la guerre 1914-1918	Bourg, situé entre les rues J.N.-Serret et Castetbert		Inscription aux monuments historiques par arrêté préfectoral du 21 octobre 2014. Le monument aux morts est érigé en 1923-1924, par le sculpteur landais Edouard Cazaux. Il représente une statue de Landaise en bronze, appuyée contre un socle en pierre rose de Bidarray sculpté de tombes de soldats.	Mérimée

LEON :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LEVIGNACQ :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LINXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

LIT ET MIXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				



ST JULIEN EN BORN :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Phare de Contis, locaux techniques et anciennes maisons de gardien			Inscription aux monuments historiques le 6 novembre 2009. Construit en 1861. Décoré d'une vis d'Archimède noire en 1937.	Mérimée

Le phare de Contis fait l'objet d'une description très complète dans la base Mérimée, reprise en partie ci-après :

La commission des phares décide le 27 mai 1856 d'installer un nouveau feu entre le bassin d'Arcachon et l'embouchure de l'Adour pour compléter l'éclairage du Golfe de Gascogne. Le site de Contis est préféré à Mimizan du fait de sa position à égale distance entre Biarritz et Arcachon. Le projet est voté suivant le décret du 12 mai 1860 en même temps que les phares de Triagoz, Ouessant, pointe de Grave, la Coubre, Saint-Georges, le feu flottant de la tour de By, les deux phares d'Hourtin, le Grand Rouveau, Allistro en Corse pour un total de 1 871 000 F. Le coût de la construction de la tour est estimé à 160 000F.

Première adjudication le 2 octobre 1860 mais un seul soumissionnaire se présente avec un prix de 29% plus élevé que l'estimation de l'ingénieur.

2ème adjudication remportée par Bascaris (ou Barsacq) entrepreneur de Bidart pour 172 000F selon les plans de l'ingénieur Ritter et sous la direction de l'ingénieur Pairier.

Les travaux commencent difficilement. On exige qu'il y ait 10 tailleurs de pierre, 20 bouviers et 10 maçons avec des manœuvres en nombre suffisant. La construction s'enlise. "Les difficultés des transports dans les sables mouvants des dunes prescrivait de réduire autant que possible l'emploi des pierres de taille ; à défaut de briques, pour la fabrication desquelles on ne put réussir à créer une usine dans des conditions acceptables, on a employé des moellons ferrugineux du pays, revêtus tant à l'extérieur qu'à l'intérieur d'un enduit de mortier de ciment Portland". Les moellons sont donc des pierres ferrugineuses, la "garluche". La pierre de taille, la chaux et le ciment sont ramenés sur Contis par train de la gare de Rion.

L'entreprise fait faillite en mars 1863. Dominique Casting de Mèes prend le chantier en main. Un certain Dangournau de Dax apporte les fonds.

Pour creuser les fondations du phare, l'entrepreneur arrase la dune sur une hauteur de 11, 60 m au-dessus du niveau de la mer. Le fut sera cylindrique avec un escalier en fonte à l'intérieur réalisé par la fonderie parisienne Rigollet. Les fenêtres seront en pierre de taille de Saint-Savinien et d'Angoulême. Les voûtes des chambres et des salles seront en brique. L'appareil optique a été réalisé par la maison parisienne Henry-Lepaute en 1833. C'est celui du phare de Biarritz que l'on a démonté et remplacé sur la tour après échange. Il sera installé par les conducteurs Dénéchaux et Colin du service central. La lanterne fait 3, 50 m de diamètre et possède 16 côtés. Le corps de logis constitué par deux ailes en U est construit pour abriter les gardiens.

Coût : 283 681F

Monsieur PECASTAING est le premier gardien.

L'optique tournera pendant près de 100 ans sur ses galets. En 1917, les gardiens sont obligés de la pousser à la main tellement les chariots sont abîmés.

- 1928 : changement de l'optique, de la cuve et de la lanterne.
- En 1873, un tremblement de terre perturbera le service des gardiens en faisant osciller fortement la tour.
- 1937 : le phare est peint avec sa vis d'Archimède noire par un artiste de St Julien en Born : Bellocq dit "Memoune".
- 21 août 1944 : les Allemands font sauter la coupole du phare.
- 22 juin 1945 : feu provisoire.
- Octobre 1948 : travaux de restauration par Gabriel Brouste, entrepreneur de St-Julien-en-Born
- Le phare sera rallumé en 1949 avec les mêmes caractéristiques.



- 1950 : construction du local technique attenant à la base du phare et comprenant 4 pièces. Le local ceinture le soubassement.
- 1999 : Gilles Bodin dernier gardien quitte le phare.

ST MICHEL ESCALUS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

TALLER :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
/				

VIELLE SAINT GIRON : :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Balise dite "Amer d'Huchet"	Lieu-dit Huchet-Plage	AT 99	Inscription par arrêté du 13 mai 2002. Construite en 1890. Une première balise en bois comportant deux voyants triangulaires de couleur noire et blanche fut élevée en 1865. La balise avait une forme parallélépipédique rectangle, soutenue par des arcs-boutant. En 1890, elle fut remplacée par cette balise de même forme mais métallique.	SCOT + Mérimée
Bungalow dit "Maison Boulart"	Lieu-dit Huchet-Plage	AT 20	Inscription par arrêté préfectoral du 16 avril 2002. Le bungalow en totalité ainsi que les dépendances (chapelle, maison des charpentiers et le hangar à bateaux) sont concernés par cette inscription. Construit en 1859. En 1859, Charles Boulart, sylviculteur et maître des forges, fit élever un bungalow de type colonial dont le rez-de-chaussée surélevé en bois repose sur un niveau de soubassement en pierre et brique à demi engagé dans la dune. Le niveau d'habitation accueille, sur un plan massé, trois salons en enfilade desservant quatre chambres et deux salles de bain. Le grand salon, pivot de la composition, bénéficie d'un éclairage zénithal. Construction différente de l'architecture balnéaire traditionnelle.	



UZA :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Eglise Saint-Louis (+ mobilier)	Bourg	A 236	Inscription par arrêté du 18 juillet 2003. Le hameau d'Uza, dont la chapelle dépendait de Lit-et-Mixe, fut érigé en paroisse en 1865, et sa chapelle, insuffisante pour la population d'ouvriers travaillant aux forges, fut remplacée par l'église actuelle, construite par l'architecte bordelais Michel Garros entre 1867 et 1869, aux frais du marquis Romain Bertrand de Lur-Saluces (pour plus de 150 000 francs), propriétaire du domaine d'Uza (forges). Les Lur-Saluces cédèrent l'église à la commune pour un franc symbolique en 1986.	SCOT + Mérimée
Anciennes forges d'Uza (ancien atelier d'usinage)	Bourg	AA 1	Inscription aux monuments historiques par arrêté préfectoral du 3 mai 2004. Au 18 ^e siècle, les forges furent développées au coeur du domaine rural de la famille de Lur-Saluces qui disposait de minerai de fer, de charbon de bois et de la force motrice de l'eau. Après avoir périclité jusqu'à la première moitié du 19 ^e siècle, les forges connurent une expansion sous le Second Empire et la III ^e République. Suite aux coûts de production trop élevés, les forges, le haut-fourneau et l'atelier cessèrent leur activité en 1981. Le haut-fourneau a été rasé, et l'atelier abandonné. Ce dernier est actuellement l'ultime témoignage des forges d'Uza. Il conserve un ensemble de machines-outils et de l'outillage de petite forge. Seul l'ancien atelier d'usinage est concerné par l'inscription aux MH. Construite entre le XIX ^e siècle et de XX ^e siècle. L'atelier est aujourd'hui le seul vestige des forges d'Uza. Il conserve un ensemble de machines outils et l'outillage de petite forge.	
Le château d'Uza et son parc dans leur totalité	Bourg	A 240, 241	Inscription aux monuments historiques le 3 mai 2004. Le château et son parc, dans leur totalité, sont concernés par cette inscription. Construit pendant le 2 ^e quart du XX ^e siècle. Le château d'Uza se trouve sur une motte artificielle où se dressait au Moyen Age une forteresse bâtie pour la puissante famille de Montferrand, forteresse à laquelle les Lur-Saluces qui l'avaient héritée substituèrent une grande demeure aux 17 ^e et 19 ^e siècles, à un étage et pavillon central, de plan quadrangulaire et cantonnée de tours. L'édifice est réalisé par l'architecte Jean Prunetti, en 1929. Il conserve le plan du vieux château mais ajoute un étage carré et remplace les anciennes toitures à croupes ou coniques par une unique terrasse. Du côté de la façade principale, il édifie entre les tours une galerie au rez-de-chaussée supportant un large balcon à l'étage noble. Le pavillon central est rattaché aux tours par des loggias que soutiennent des paires de colonnes cannelées. Tous les décors intérieurs sont à peu près conservés en l'état. Les tendances décoratives des années 1920-1930 sont mélangées au mobilier plus ancien. Le parc semble avoir été redessiné en 1930 mais sur la base d'éléments d'un ensemble paysager plus ancien.	
Monument aux morts de la guerre de 1914-1918	Situé en bordure de l'étang des Forges	C 418	Inscription aux monuments historiques le 21 octobre 2014. Le monument fut érigé, en bordure du lac de la Forge, par Bertrand de Lur-Saluces, en 1926. L'ensemble du village (forges, écoles, logements des ouvriers, salle des fêtes), construit par la famille de Lur-Saluces, est le témoignage du paternalisme qui se développe au 19 ^e siècle. Monarchiste et catholique convaincu, le commanditaire fit appel au sculpteur Henri Charlier. L'édifice se présente sous la forme d'une lanterne des morts sculptée, dont le sommet est occupé par une statue de Saint-Louis.	Mérimée



■ Le patrimoine archéologique

■ Zone de sensibilité archéologique

Dans le cas de projets dans les lieux concernés, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionné par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du code pénal, loi du 15 juillet 1980), le service régional de l'archéologie devra impérativement être prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

Les Communes et sites concernés sont repris dans les tableaux ci-après.

CASTETS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
La Palue			Atelier gallo-romain, motte castrale, Moyen-Age	Atlas DRAC 40
Le Bourg, Tuc Dous Bescouts			Eglise et cimetière, motte castrale, Moyen-Age	
Houas			Eglise et cimetière, Moyen-Age	

LEON :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Lassalle			Maison forte du Moyen-Age	Atlas DRAC 40
Le Bourg			Eglise, cimetière et habitat du Moyen-Age	

LEVIGNACQ :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Le bourg			Eglise et cimetière, Moyen Age	Atlas DRAC 40
Meyzouet			Motte castrale, Moyen-Age.	

LINXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Palpic			Ensemble de tumulus, Protohistoire	Atlas DRAC 40
Tallebay			Hôpital, Moyen Age - époque moderne	
Linxe			Eglise et cimetière, moulin, Moyen Age	
Château de Linxe ou de Grammont			Moyen Age	
Monplaisir			Hôpital d'Anole, Moyen Age	

LIT ET MIXE :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Mixe			Eglise et cimetière - Epoque moderne	Atlas DRAC 40
Contis sud			Eglise Saint-Jean et cimetière du Moyen-Age	
Lit			Eglise et cimetière du Moyen-Age	
Maison forestière de Yons			Occupation, préhistorique	
Château de Marensin			Moyen-Age	
Courgogne			Tumulus, Protohistoire - Ancienne église de Mixe et cimetière, Moyen-Age	



ST JULIEN EN BORN :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Orvignacq			Commanderie du Moyen-Age	Atlas DRAC 40
Le bourg			Presbytère et maison commune du Moyen-Age	
Le bourg			Eglise et cimetière	
Contis vieux			Motte castrale, chapelle, occupation du Moyen-Age	

ST MICHEL ESCALUS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Métairie de Galope			Vestiges antiques (sépultures, ...)	Atlas DRAC 40
Escalus			Eglise et cimetière, Moyen-Age.	
Saint Michel			Eglise et cimetière du Moyen-Age	

TALLER :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Kyo			Chapelle, sépultures, gué, haut Moyen Age	Atlas DRAC 40
Le Bourg			Eglise et cimetière, Moyen Age	

UZA :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Le château d'Uza et son parc dans leur totalité			Vestiges médiévaux, motte castrale, château du Moyen-âge	Atlas DRAC 40
La forge			Site du moulin et de l'ancienne forge : Moyen-âge et Epoque moderne	

VIELLE SAINT GIRONS :

Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
Laglory			Amas coquillier, gallo-romain.	Atlas DRAC 40
Tuc de Lacapère			Eglise et cimetière, Moyen Age	
Solhonne			Amas coquillier, gallo-romain probable.	
Castillon			Motte castrale, Moyen Age	
Gracian (12232)			Occupation , amas coquillier, Gallo-romain	
Gracian (12053)			Amas coquillier, gallo-romain.	
Lete de Petre de Bin			Atelier de résinier antique	
Le Pas du Loup, Tuc de Mansenes			Atelier de résinier antique	
Vielle, Le Bourg			Eglise Saint-Jean-Baptiste, origine médiévale probable.	



■ Zone de présomption de prescription archéologique

Les zones de protection définies sur l'emprise avérée ou supposée de sites archéologiques au titre du Code du patrimoine (article L.522-5 et suivants). Elles sont fixées, pour chacune des communes concernées, par arrêté du préfet de région.

Les communes et sites concernés sont repris dans les tableaux ci-après extrait du SCOT de Côte Landes Nature.

CASTETS :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

LEON :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

LEVIGNACQ :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

LINXE :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

LIT ET MIXE :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

ST JULIEN EN BORN :



ST MICHEL ESCALUS :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

TALLER :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

UZA :

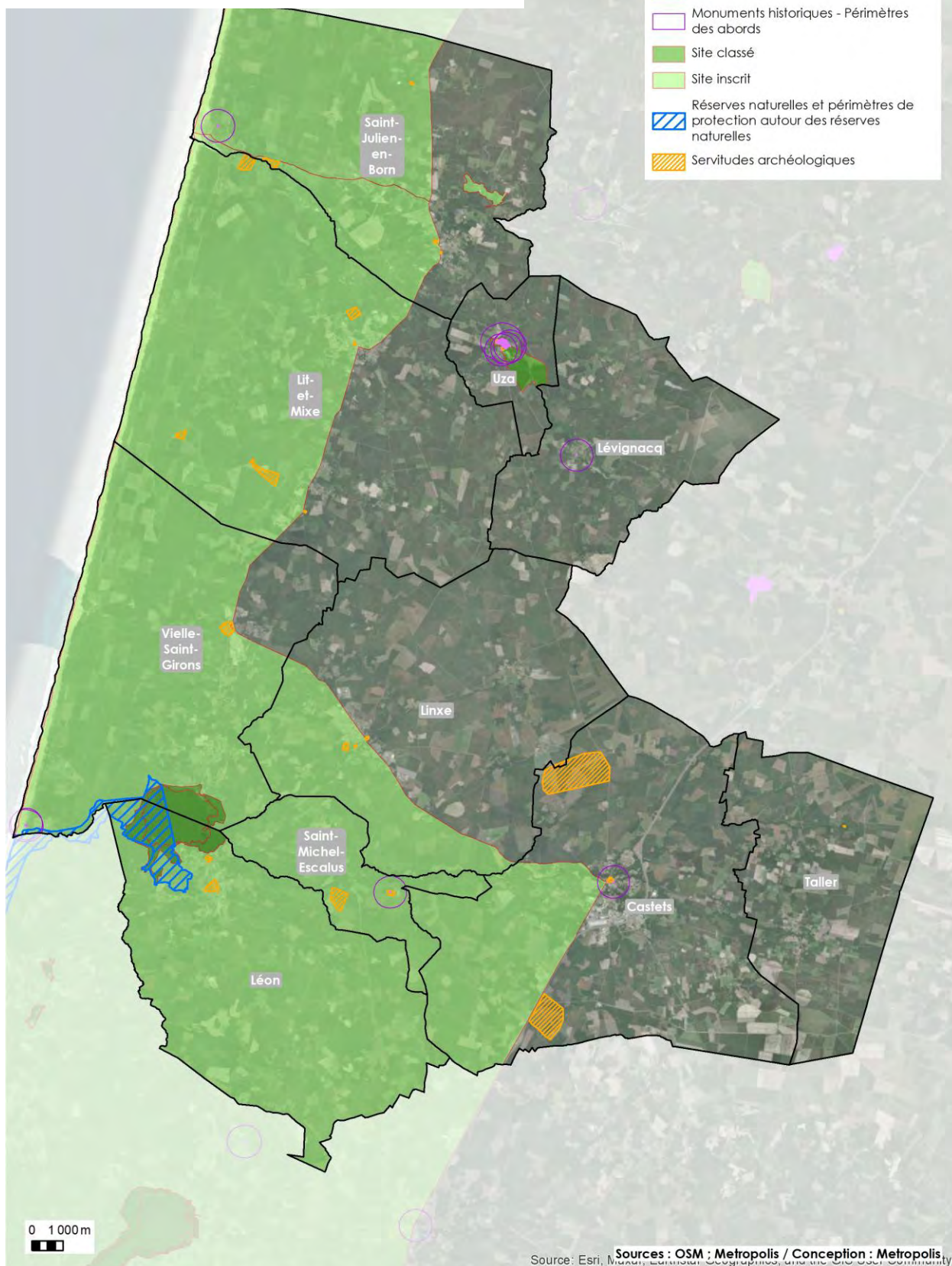
N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40

VIELLE SAINT GIRON : :

N°	Dénomination	Localisation	Référence cadastrale	Qualité architecturale, urbaine ou paysagère	Source et remarques divers
	/			/	Atlas DRAC 40



Inventaires patrimoniaux et les servitudes réglementaires





▪ **Autres patrimoines architecturaux, paysagers et culturels**

Consciente de l'enjeu de préservation du patrimoine local, la Communauté de Communes a lancé, parallèlement au diagnostic du territoire, un inventaire du patrimoine qui a permis d'identifier près de 700 éléments de patrimoine complémentaire, dont :

- 323 **airiaux et ensembles urbains et paysagers** dont la composition est significative d'un héritage patrimonial identitaire à préserver
- 257 **éléments de bâtis ponctuels** représentatifs du passé et des activités traditionnelles du territoire, disséminés sur l'ensemble du territoire communautaire
- 54 éléments de **petit patrimoine**
- 99 **éléments végétaux ponctuels ou ensemble végétal** d'intérêt situés dans les cœurs de bourgs et entrées du bourg

COMMUNE	Patrimoine vernaculaire	dont arial et annexe agro-pastorale	Petit patrimoine	Patrimoine végétal	TOTAL	Source inventaire
CASTETS	70	70	-	-	70	PLU 2017
LEON	79	54	1	9	89	PLU 2018 + inventaire complémentaire PLUi
LEVIGNACQ	51	30	9	-	60	PLU 2019 + inventaire complémentaire PLUi
LINXE	63	35	7	18	88	Inventaire PLUi
LIT ET MIXE	48	16	7	18	73	Inventaire PLUi
SAINT JULIEN EN BORN	131	28	14	5	150	Inventaire PLUi
SAINT MICHEL ESCALUS	32	15	2	16	50	Inventaire PLUi
TALLER	47	32	6	6	59	Inventaire PLUi
UZA	29	21	5	13	47	Inventaire PLUi
VIELLE SAINT GIRONS	30	22	3	14	47	Inventaire PLUi
TOTAL	580	<i>dont 323</i>	54	733	804	

Cet inventaire permet de **disposer d'une vision partagée et d'un bilan actualisé** et localisé du patrimoine existant connu à ce jour, à l'échelle des 10 Communes de Côte Landes Nature. Il vise également à **disposer de moyens de connaissance et de protection de ce patrimoine**, et de maîtrise en cas de projets de travaux, d'aménagements ou de constructions pouvant les affecter.

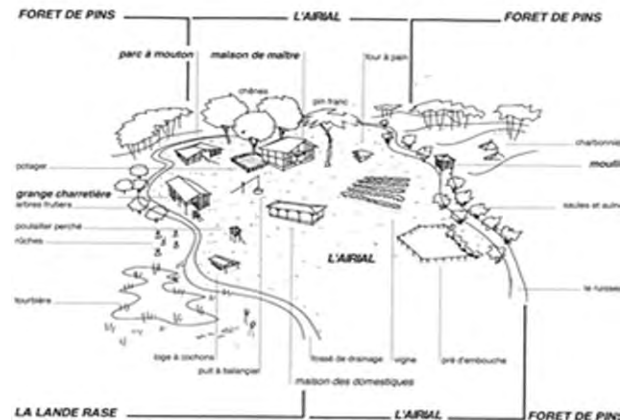
L'ensemble des éléments inventoriés a fait l'objet d'une fiche descriptive et d'une localisation précise. Les documents correspondants sont regroupés dans un document annexe spécifique. Le patrimoine identifié dans le cadre de l'OAP patrimoniale de Lévigacq n'est pas repris dans inventaire sous forme de fiches spécifiques.

▪ **L'airial, une référence de l'habitat traditionnel landais**

En dehors des bourgs, le territoire est essentiellement boisé et occupé par la pinède. Sur la zone de pinède, l'habitat s'est traditionnellement implanté sous la forme de petits écarts. Ces écarts appelés « quartiers » ou «

airiaux » sont pour l'essentiel des quartiers d'habitat anciens, qui se sont développés en unités de voisinage correspondant à une clairière agricole.

L'airial est une entité paysagère, urbaine et architecturale globale s'inscrivant au cœur ou en lisière de la forêt de pins. Il est composé d'habitations éparées et de dépendances agricoles disposées au sein d'espaces de prairies ouvertes, souvent collectives, et plantées de sujets d'arbres remarquables feuillus (fruitiers, chênes pédonculés ou lièges, châtaigniers). Autrefois, les arials étaient reliés au bourg par des chemins pour ne former qu'un seul et même système.



Au-delà de l'intérêt paysager et organisationnel des
airials, cette forme rurale et historique d'habitat abrite
un patrimoine bâti de qualité.

Les maisons traditionnelles à colombages et maisons de maîtres sont entourées d'une à plusieurs dépendances autrefois inhérentes à l'activité agricole et légèrement espacées de l'habitat pour créer une différenciation entre l'espace de vie et l'espace de travail.

Il inclue également parfois un petit patrimoine spécifique (four à pain, poulailler, ...), des annexes (cariou, parc à moutons, granges, ...), des dépendances (maisons de métayer, ...).

L'habitation principale reprend deux styles principaux : le style landais, avec une maison traditionnelle à trois pentes ; la maison de maître, en R+1 à deux ou quatre pentes, souvent enduite, avec briquettes en soubassement et/ou en encadrement des ouvertures.



Airial avec une maison landaise à colombage, diverses granges répondant à autant d'usages, chênes. Terrain entouré par des cultures de pins. Taller. Source photo Créham

Aujourd’hui, les dépendances se font plus rares car beaucoup ont été détruites au fil des années ou présentent aujourd’hui un caractère parfois dégradé. Parmi ces dépendances et petit patrimoine, on peut encore aujourd’hui retrouver sur le territoire des puits à balanciers, abreuvoirs, granges, poulaillers perchés, loges à cochons, fours à pains, étables, bergeries, etc... **Cette diversité d’annexes et de constructions aux fonctions diverses disséminées sur l’espace enherbé forme un ensemble architectural traditionnel à protéger.** Ces dernières ne sont pas toutes présentes dans les airials mais lorsqu’elles le sont, elles viennent renforcer le caractère traditionnel et patrimonial du bâti, pourtant rarement utilisé de nos jours pour l’activité agricole.



Exemple d'airial avec anciennes granges réhabilitées en habitations tout en respectant le caractère des lieux, Saint-Michel-Escalus. Source photo Créham



Dans certains de ces quartiers, quelques constructions récentes sont parfois venues s'ajouter au bâti ancien. Et, bien que traditionnellement les limites de parcelles soient rendues discrètes par des noues enherbées, le développement de haies mono-spécifiques et de clôtures occultantes tend à dénaturer la qualité des quartiers.

La figure traditionnelle de l'airial est présente sur toutes les communes de Côte Landes Nature. Chaque commune dispose en effet de plusieurs dizaines d'airials méritant d'être préservés. L'airial comme « patrimoine remarquable », nécessite une attention particulière dans les projets d'aménagement. Pour autant, leur pérennisation dépend aussi de leur future destination : l'usage agricole ne correspondant majoritairement plus aux besoins des propriétaires, beaucoup d'airials ont aussi été modifiés suite au changement de destination d'annexes et dépendances. Se pose alors l'enjeu lié à la restauration du bâti ancien, notamment des dépendances en bardage bois de plus en plus rares (bergeries, granges, etc.).

■ Le patrimoine vernaculaire

La typicité du bâti est un critère de différenciation des paysages. Une des caractéristiques paysagères majeures des Landes est celle d'une identité rurale marquée par un bâti de caractère. L'architecture rurale landaise, ainsi que l'architecture des stations balnéaires du début du 19ème siècle traduisent une cohérence entre le bâti et son territoire d'implantation. Depuis plusieurs années, force est de constater que l'uniformisation du bâti résidentiel tend à effacer les différences.

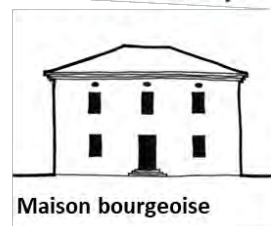
Il a été identifié plusieurs typologies de bâti vernaculaire sur le territoire de la CLN :

- **Les châteaux et domaines** : Principalement situés dans l'enveloppe urbanisée des bourgs, les châteaux et domaines se caractérisent par la présence d'un ensemble architectural de qualité, associant bâtiment principal et dépendances et/ou annexes, au sein d'un grand parc. Le bâtiment principal, souvent en R+1, est majoritairement de style « maison girondine », « maison bourgeoise ou maison de maître » ou « château ». On peut également retrouver quelques demeures d'inspiration balnéaire.

- 6 ont été recensés sur la Commune de Linxe
- 1 sur la Commune d'Uza

- **La maison bourgeoise / maison de maître** : Souvent qualifiées de maisons de maître, les maisons bourgeoises apparaissent dans le courant du 19ème siècle avec le développement des bourgs et l'enrichissement lié à la sylviculture. De plan carré ou rectangulaire, avec un étage, le plus souvent à 4 pans, ces maisons sont généralement réalisées en moellons enduits par opposition à la construction bois des campagnes. Elles présentent ainsi des éléments architecturaux de distinction sociale ou décoratifs : corniches en pierres, génoises en briques, lambrequins en fonte ou bois, encadrements de fenêtres et chaînages d'angles en pierres de taille...

- 3 ont été recensés sur la Commune de Linxe
- 9 sur la Commune de Lit-et-Mixe
- 18 sur la Commune de St-Julien-en-Born
- 3 sur la Commune de St-Michel-Escalus
- 4 sur la Commune de Taller
- 2 sur la Commune d'Uza



Maison bourgeoise



- La **maison landaise à colombage** : Ce type d'habitat le plus ancien est typique de l'aire et très fréquent dans les bourgs. La maison à colombage ou maison à pans de bois se caractérise par une ossature en bois. On distingue parfois la « maison de maître » de la « maison du métayer ».

« La maison de maître », est caractérisée par des façades en torchis, briques ou tout venant, et recouvertes d'un enduit à la chaux. Les toitures sont compactes et présentent pente relativement importante de 40% à 60%. Elles sont couvertes d'une tuile dite canal, et laissent déborder de larges avant-toits aux chevrons apparents. Ces habitations sont généralement de plan carré, à trois versants de toitures : deux latéraux et un pan orienté à l'ouest, appelé « queue de palombe ». Elles disposent en façade principale d'un large auvent orienté à l'est, appelé « estantade ».



Maison d'airial - landaise



Maison de métayer



« La maison du *métayer* » est caractérisée par une façade principale accueillant l'entrée et dite « sur mur gouttereau » ainsi qu'un plan rectangulaire à quatre versants de toiture.

- 12 ont été recensés sur Linxe
- 10 sur la Commune de Lit-et-Mixe
- 60 sur la Commune de St-Julien-en-Born
- 10 sur la Commune de St-Michel-Escalus
- 3 sur la Commune de Taller

- Les **villas et maisons de style balnéaire** : Principalement situées au sein des enveloppes urbaines des bourgs, ces bâtiments de qualité peuvent concerner :



Maison d'inspiration balnéaire



Les maisons dites de style balnéaire sont basées sur le modèle de la ville d'Hiver d'Arcachon. On y retrouve une toiture complexe à très forte pente en tuiles dites « de Marseille » et des façades agrémentées de galeries, auvents, pignons... Dans un souci décoratif, les éléments de charpente sont travaillés (bois découpés, lambrequins...)

Les maisons basco-landaise correspondent à un style né dans les années 1920-1930 à Hossegor. Assez répandu, il se caractérise par des façades très décorées (colombages, briquettes, loggias, balcons, linteaux cintrés, ...)

- 4 sur la Commune de Lit-et-Mixe
- 23 sur la Commune de St-Julien-en-Born
- 4 sur la Commune de Taller



- Les maisons ouvrières XIXe siècle

Ces constructions sont apparues à proximité d'industries (forges, scieries...). Ces maisons sont **mitoyennes**, en rez-de-chaussée avec une toiture à deux eaux, parallèle à la rue ou plus en arrière, comme à Uza. L'ossature



de ce type de bâti est souvent composée de bois, avec des colombages comme à Lévigacq. Ces maisons sont appréciables pour leurs qualités architecturales, fonctionnelles et environnementales, par la faible consommation d'espaces qu'elles induisent. Ce bâti est très caractéristique de la commune d'Uza, et on le retrouve le long des anciennes forges.

Maisons ouvrières

- Les moulins ont permis de jouer trois rôles incontournables :

Un rôle économique : en nourrissant la population et en permettant toute l'activité industrielle notamment lors des révolutions industrielles du Moyen Age et du XIX siècle.

Un rôle social : en étant un carrefour d'échanges et d'informations. Balzac disait : « Les moulins sont le Parlement du Peuple. »

Un rôle écologique : en régulant les rivières et en maintenant un écosystème de la faune et de la flore, un équilibre de la nature.

La presque totalité des moulins à eau landais sont des moulins à roue horizontale qui s'adapte à la modeste hauteur des chutes. Les bâtiments sont en bois de torchis ou briques derrière un mur de garluche dans la Lande.

Il reste aujourd'hui 9 moulins recensés sur le territoire de la CdC Côte Landes Nature : 3 à Linxe, 2 à Lit-et-Mixe, 1 à St-Julien-en-Born, 1 à St-Michel-Escalus, et 2 à Taller.

- Le patrimoine industriel participe également à la richesse du patrimoine landais, avec notamment des forges (indissociable du gré ferrugineux appelé localement garluche) dont un exemple peut être découvert à Uza où le haut fourneau encore partiellement conservé est toujours visible.

L'industrie du bois est évidemment également présent avec par exemple l'atelier de résinier de St-Julien en Born, ou l'ancienne usine de gemmage de Taller.

- Les églises, mairies, écoles, anciennes postes, gares et salles des fêtes présents sur le territoire participent également de l'identité de chaque Commune.

■ Le petit patrimoine, clôtures et les matériaux de construction

Croix, sources, puits, fontaines, lavoirs, fours à pain, fours à goudrons, colonne de sauveté, ... sont des éléments du **petit patrimoine** qui complètent cet inventaire et retrace la « vie d'avant » sur le territoire.

Pour exemple, bien moins connus que les fours à pain nombreux sur le territoire landais, on comptait anciennement à Linxe 31 **fours à goudrons** sur la commune, appelé « Hournas » ou « Hournat » (quand matérialisé par des briques). Ces fours, aujourd'hui non utilisés, sont répartis de manière éparse sur les communes et seules quelques traces à peine perceptibles perdurent aujourd'hui.

Autre exemple, à Saint-Girons qui fut une Sauveté au Moyen-âge. A la sortie du village, vers Linxe, se dresse dans la rue des Chênes, une **colonne de sauveté** en pierre blanche de 5 m de haut, vestige de cette sauveté dont les habitants, placés sous l'autorité du seigneur et des ecclésiastiques, bénéficiaient de protection et de certaines franchises. Ces sauvetés étaient des centres de colonisation et des lieux de refuge pour les pèlerins de Saint-Jacques.



Les clôtures : murets bas dans les bourgs, ganivelles ou grillage ajouré dans les périphéries ou extensions, ou fossés/baradeau dans les quartiers et airiaux.

La pierre, la garluche, les briquettes, le colombage, les tuiles canal, sont des **matériaux** typiques de l'architecture locale, qui fondent l'identité patrimoniale du territoire.



Source : Photos CREHAM

▪ **Le patrimoine végétal**

Le cadre de vie sur Côtes Lande Nature est fortement influencé par le paysage sylvoicole qui entoure les bourgs. On retrouve néanmoins également dans les bourgs et dans les quartiers une trame végétale importante marquée par sa diversité : les alignements arborés anciens le long des routes (platanes, chênes, tilleuls) qui marque les entrées de bourgs, les places publiques arborées (platane, pins parasols, tilleuls), et les arbres remarquables isolés qui valorisent l'espace public (chênes verts, tilleuls, pins parasols ...).

- **Le platane**, arbre de bourg, arbre des Landes, en alignement le long des voies, en mail ou en « esplanade » est une des composantes essentielles du paysage des Landes. Notamment la taille des platanes en plateau / palissés en tonnelle, est caractéristique du vocabulaire des places landaise.

Sa présence s'est généralisée dans les bourgs au XIXème siècle, où il a rapidement ombragé la plupart des emprises publiques : écoles, foirails, terrasses de café, places. On le retrouve également devant les maisons landaises, ainsi il participe à l'identité des lieux. Les platanes sont caractérisés par leur ample volume, un ombrage scintillant, chaleur et clarté d'une écorce marbrée, ordonnancement de ces mails, dentelles de ses ramures palissées lui confèrent des qualités d'agrément remarquable. Il constitue aujourd'hui un patrimoine culturel original, propre aux paysages landais.



Platanes devant maison landaise, quartier Lassalle à Taller. Source photo CREHAM



- La qualité des **alignements** de platanes des entrées de bourgs et villages fait également partie des composantes structurantes du paysage. Les déclinaisons plus récentes réalisées avec des espèces d'arbres différentes poursuivent l'esprit d'un paysage de l'arbre au sein du territoire.

L'**arbre isolé**, pin parasol, chêne liège, tilleul ou autre espèce, ponctuant une route, un horizon, le parc d'une demeure, constitue un des motifs paysagers et patrimonial remarquable du territoire. La présence dans les bourgs ou quartiers de pins parasol, également appelé « pin franc », majestueux de par leur haute taille et large tronc, fait partie de la mise en scène du cadre architectural.



Pin "franc" devant la mairie de Saint-Michel-Escalus.

Source photo CREHAM

- **Les chênaies, ou bosquets d'arbres** dans les bourgs sont également significatifs de l'identité paysagère du cœur de Lande. Ces parcelles souvent ouvertes (non clôturées) constituent des poumons au cœur des bourgs. Parfois structurant car adossés à un équipement public, sportif ou à la ripisylve d'un cours d'eau, il constitue également une réserve foncière convoitée dont le devenir sera à bien appréhender au regard des enjeux environnementaux et paysagers associés (biodiversité, trame verte urbaine, espace vert collectif, ...).
- Les demeures et château de Côte Landes Nature sont majoritairement accompagnés de **parcs et jardins** de grande qualité, avec un patrimoine végétal et paysager remarquable (arbres centenaires, sujets de collection, alignements, bosquets, ...). C'est aussi le cas de certaines maisons bourgeoises ou villas. Souvent situés au sein des bourgs, ces espaces, également soumis à la pression foncière doivent être préservés du mitage.

▪ **Emile Vigne, figure symbolique paysages landais, comprendre les Landes du 19^{ème} siècles**

Emile Vignes, surnommée le « Nadar du pignadar », est né à Castets le 17 janvier 1896.

Il a été résinier, épicier avant de devenir photographe, spécialisé dans les photographies de la vie familiale et des paysages du pays de Marensin. Il est le successeur de Félix Arnaud (1844-1921 - un immense photographe et pionnier de l'ethnographie française, de Labouheyre). Il a commencé son activité de photographe avec des portraits, des photos de mariage avant de se lancer dans la carte postale de paysages en 1925.



Il met en avant les Landes et ces pins, qu'il « aime beaucoup ». On lui doit des séries de photographies « *Mes grands paysages* », « *Les paysages d'art* » avec laquelle il obtiendra une certaine notoriété. Également, un ouvrage *Nos Landes*, dans lequel les paysages sont mêlés avec des scènes typiques (le berger landais, le ramassage de résine), voulant montrer la gloire du pays Landais. Il se fait connaître grâce à une photo d'un berger avec ses moutons dans la forêt de pins au matin, carte postale tirée à un millier d'exemplaire, ensuite grâce au cliché « *Après la tempête* » pris en hiver 1928 qui lui donnera une reconnaissance mondiale (exposée à New York en 1929).

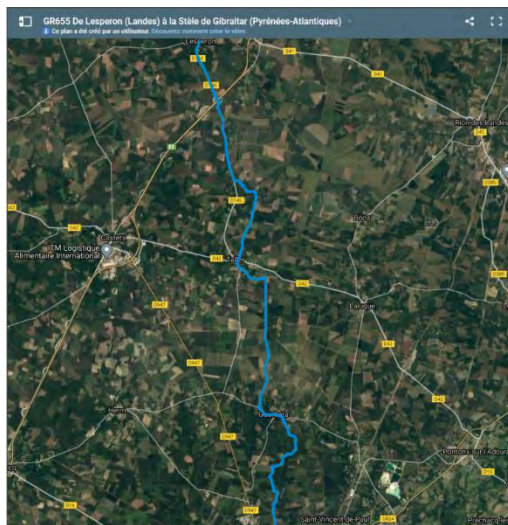


Photographies d'Emile Vigne

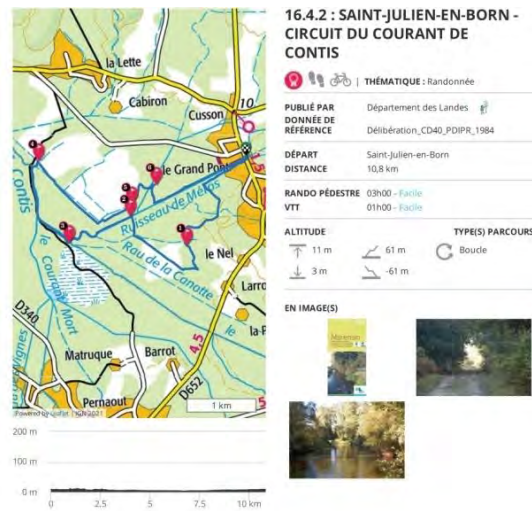
Emile Vigne, a également joué un rôle dans le développement du tourisme dans les Landes, après une rencontre avec Maurice Martin qui l'encourage à montrer les richesses touristiques des Landes : forêt, étangs, dune, océan. Il meurt le 9 avril 1983, à Castets, là où il aura vécu toute sa vie, en laissant un témoignage de la vie et des paysages landais. (Source : *Emile Vignes (1896-1983) : Gens et Paysages Des Landes de Gascogne, Ou Comment Photographier Son Pays* - Garae.)

- **Itinéraires de découverte du patrimoine et des paysages**

- **Des itinéraires piétons** : Le territoire de Côte Landes Nature est traversé par deux itinéraires menant à **Saint-Jacques de Compostelle** ; la **voie du littoral** qui passe par Léon, Veille-Saint-Girons, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born et la **voie de Tour** qui passe par Taller.



Source : <https://www.gr-infos.com/gr655m.htm>



Source : <https://www.landes.fr>

D'autres itinéraires de randonnée pédestre départementaux sont présents : GR655 de Lesperon (Landes) à la Stèle de Gibraltar (Pyrénées-Atlantiques) qui traverse la commune de Taller et d'autres itinéraires à retrouver sur <https://rando.land.es.fr/>.



Source : <https://www.landes.fr/les-sentiers-randonnee>



- **Des itinéraires cyclistes** : Le territoire est également propice aux cyclistes grâce à différents itinéraires cyclables traversant la forêt dunaire, offrant des promenades de qualités pour découvrir le territoire de Côte Landes Nature. Ainsi, la randonnée cycliste est devenue une des activités la plus recherchée sur le territoire.
 - La vélodyssée® qui traverse les communes de : Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Vielle-Saint-Girons et Léon.
 - Des boucles cyclo-touristiques, à Léon Les pistes sous les pins (73 km), à Saint-Julien-en-Born Entre plages et forêts.
 - Des circuits transversaux : Contis – Saint Julien en Born (9km), Plage de Cap de l'Homy à Site d'Arjuzanx (27 km), Vielle saint Girons à Taller (30km).

Les pistes cyclables sont des lieux de valeurs historiques et touristiques. Certaines empruntent l'ancienne voie de chemin de fer, c'est le cas de « Lo camin de Hé » ou encore « Lo camin de boy », sur l'ancien chemin transportant la tourbe et le bois de Linxe à Saint-Paul-lès-Dax.



■ Le patrimoine sportif

Le sport landais et ses équipements sportifs associé fait également parti du patrimoine culturel du territoire : les arènes et stade liés aux courses landaises et au rugby ; fronton comme à Uza et Vielle st Girons ; quilliers (ancien jeu de quille visible à Linxe arial La Douceur) ; mais aussi les 27 kilomètres de littoral associé notamment au surf (Plage de Contis, Cap de l'Hormy, Saint-Girons plage, la lette blanche).

7.2. ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE

7.2.1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

Le territoire de Côte Landes Nature abrite quatre unités paysagères :

1. **Le paysage littoral**, à l'ouest, la frange littorale se distingue par la bande dunaire courant sur plus de 250 km de la Gironde au Pays basque. L'océan fait partie intégrante de cette entité paysagère, à la fois limite forte et ouverture en large panorama. Cette unité paysagère est marquée par son relief agité, sa végétation spécifique et une occupation urbaine ponctuelle touristique à fort impact.
2. **Le paysage du plateau landais sylvicole et ses clairières agricoles** : caractérisé par la forêt de pins, une topographie quasiment plane, une permanence de l'eau affleurante, de grandes clairières marécageuses ou d'agriculture intensive, et une très faible densité bâtie.
3. **Les paysages liés à l'eau** : deux courants, le courant d'Huchet et le Courant de Contis créent la particularité et la singularité du territoire. Alimentés par un très grand maillage de rivières, cours d'eau et étangs, ils sont accompagnés des forêts galeries qui offrent mixité et respirations dans le paysage de la pinède. Le paysage de l'eau, paysage de mémoire, rappelle le passé des landes humides.
4. **Les paysages urbains porteurs de mémoire** : sur le territoire l'organisation des bourgs suit une implantation majoritairement située sur le plateau landais, à proximité d'un cours d'eau. Les constructions récentes situées sur le cordon dunaire, liées à l'attractivité touristique de l'océan ont fortement endommagé les paysages.

Ces paysages sont déterminés à la fois par le contexte hydro-géographique et les pratiques d'occupation successives, et constituent des marqueurs de l'identité du territoire.



LES UNITES PAYSAGERES



Le paysage littoral



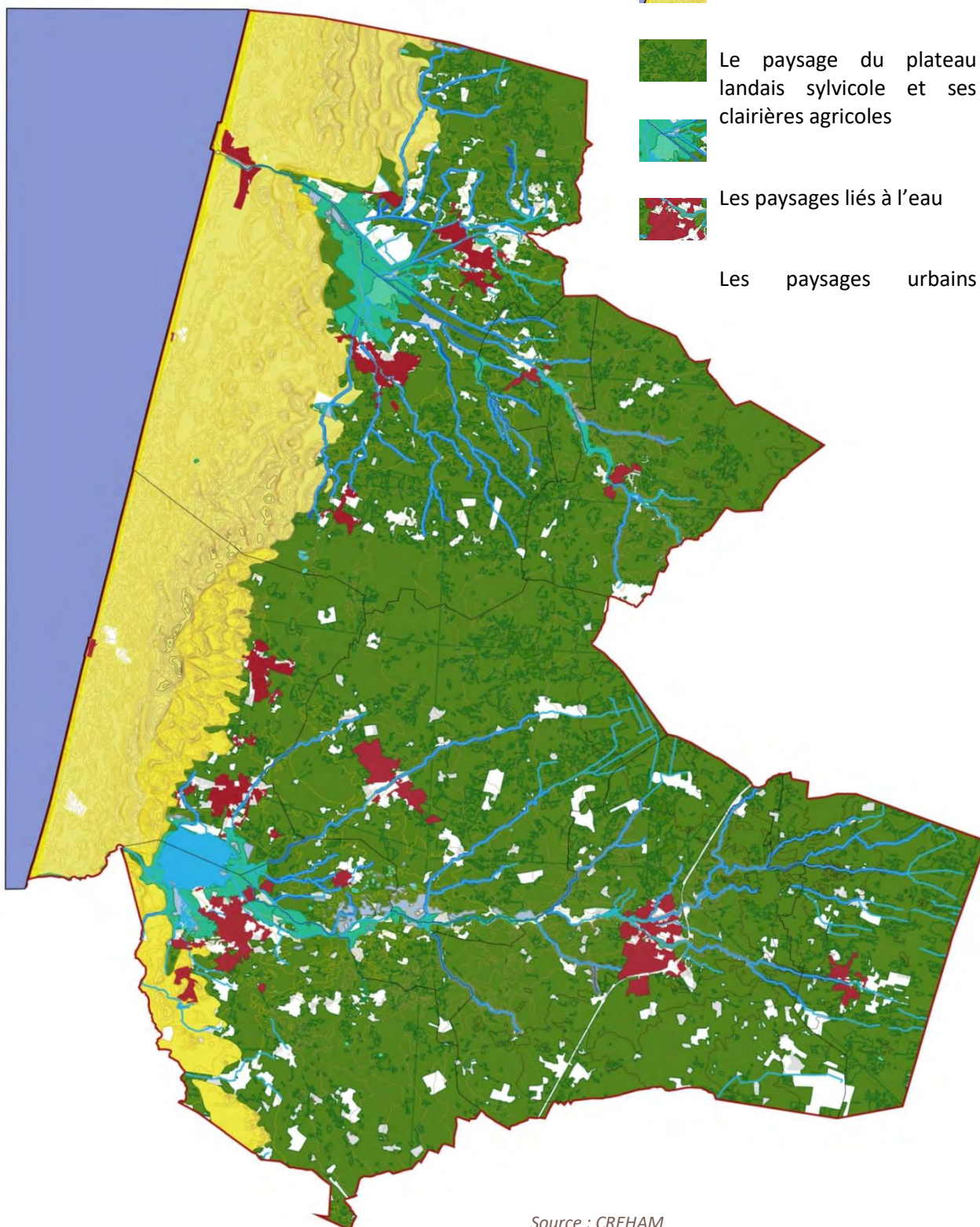
Le paysage du plateau landais sylvicole et ses clairières agricoles



Les paysages liés à l'eau



Les paysages urbains

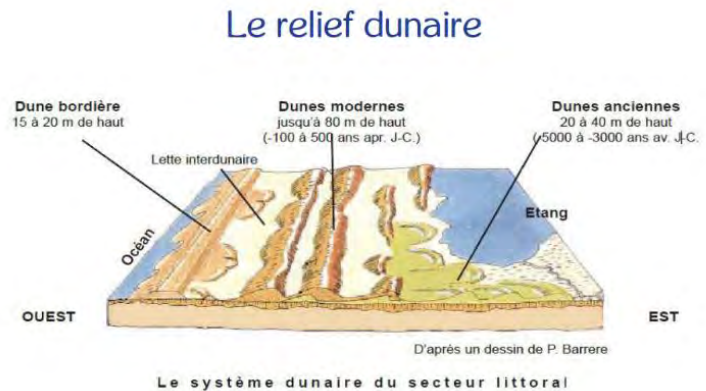


Source : CREHAM

■ Le paysage littoral

Le relief dunaire du littoral, relativement peu élevé (de 20 à 80 mètres) prend tout son sens par opposition à l'horizontalité du plateau landais. Le littoral présente un relief plus marqué que l'arrière-pays landais du fait du système dunaire qui crée une alternance de creux et de sommets.

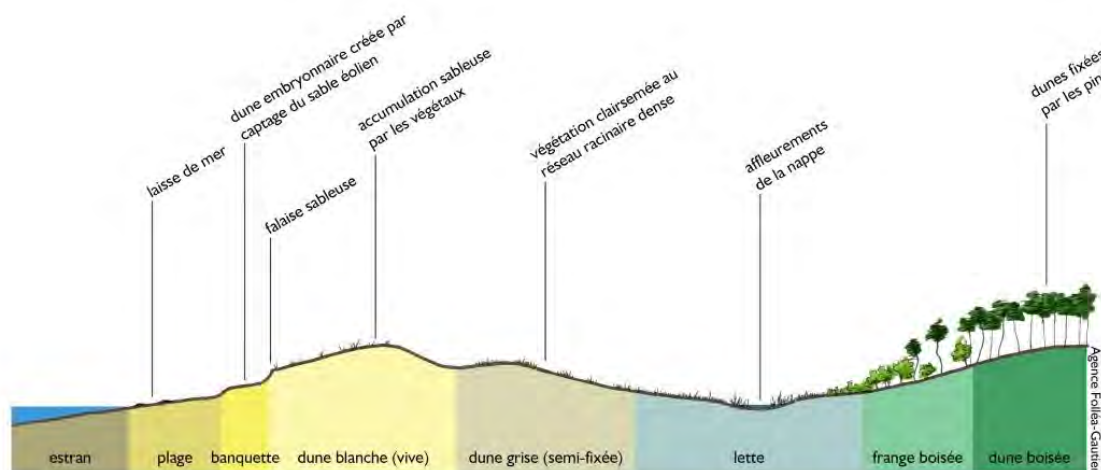
Se succèdent parallèlement à la côte, des dunes dont l'âge augmente d'ouest en est : la dune bordière, les dunes modernes et les dunes anciennes. Entre les reliefs s'étendent des creux appelé « lettes inter-dunaires ». Les dunes modernes constituent le volume essentiel du barrage dunaire. La formation de cet ensemble de cordons réguliers orientés nord/sud a fait obstacle à l'écoulement des eaux continentales et a généré la formation des étangs en arrière-dune.



Source : Atlas des paysages – CD40 / SCOT

Ce relief accidenté des dunes est la caractéristique majeure de la forêt littorale. Il marque la fin du plateau landais et annonce la proximité de l'océan.

En venant de l'Est, l'arrivée sur les dunes boisées marque un changement. Le relief dunaire s'impose, et la route rectiligne orientée Est/Ouest devient sinueuse. Les nombreux pare-feux qui quadrillent la forêt domaniale (317 km de linéaire au total) créent des percées visuelles qui révèlent les dunes.



Source : Atlas des paysages girondins – Agence Folléa-Gautier

Les différents stades de croissance des pins viennent apporter une nuance complémentaire à la perception que l'on peut avoir de la forêt sur le plateau. Ce relief qui est dans l'ensemble prononcé (dénivellations supérieures à 20 m) est cependant plus modéré (dénivellations inférieures à 20 m) dans le secteur le plus proche du littoral.

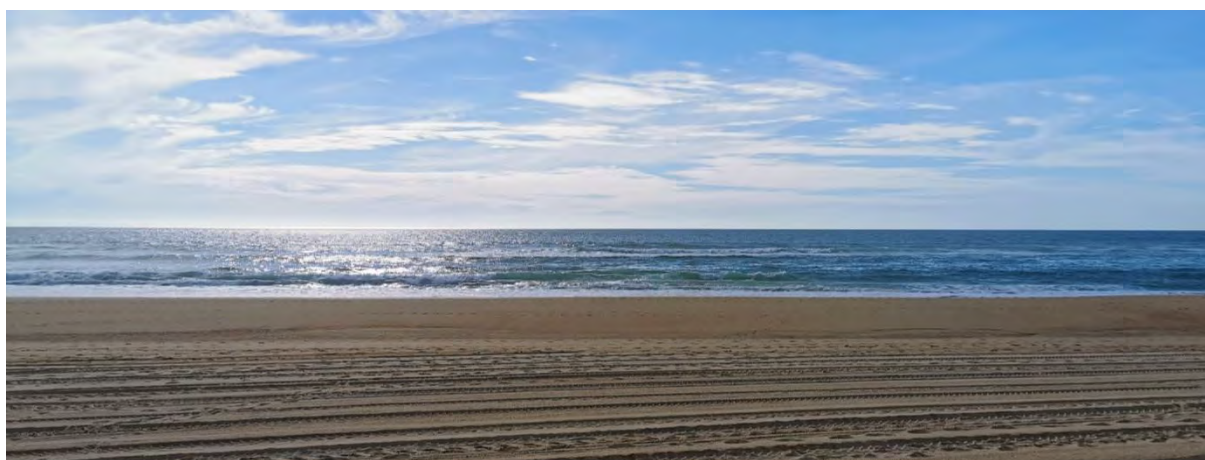


La succession « plage - dune bordière - lette » offre un paysage très ouvert qui est indissociable par rapport à ses deux limites, l'océan à l'Ouest et la forêt à l'Est. La dune bordière est composée d'une végétation clairsemée soumise aux vents marins les plus forts. La dune et la lette grises présentent une couverture végétale plus importante et plus diversifiée avec l'éloignement de l'océan et la diminution des embruns.



Source : SCOT – Photo Eten

C'est un paysage aride marqué par une végétation rase devant lutter contre les vents violents de l'Ouest et la salinité, paysage ouvert avec un relief qui permettant la vue sur l'Océan tout en éveillant les sens (vue, ouïe, odorat) : Au sommet de la dune, la découverte de l'océan constitue un autre événement majeur. Le vent, les odeurs marines, le bruit et la force des vagues créent de fortes émotions. La vue domine l'ensemble du paysage : océan d'un côté, horizon infini de la pinède de l'autre. C'est aussi le paysage du sable fin jaune soumis au mouvement des marées, paysage évolutif au fil des saisons et des journées jouant avec les météos (nuages laissant passer l'éclaircie, soleil rayonnant sur le sable...). Le paysage y est aussi sonore, à travers la force océane qui s'entend dans la puissance des vagues et des rouleaux qui arrivent sur les plages. Les vagues incessantes créent le rythme du littoral.



PANORAMA SUR L'OCEAN A VIELLE ST GIRONS. SOURCE PHOTO CREHAM

Le passage de la dune non-boisée à la dune boisée constitue une frange remarquable. En effet, c'est là où la forêt « se lève » progressivement par les premiers arbustes et arbres qui se maintiennent.

La couverture boisée est un élément paysager structurant du territoire littoral de la CdC CLN. Le massif dunaire a été boisé progressivement au XIXe siècle. Les dunes modernes sont principalement couvertes par des forêts domaniales. Ces secteurs, utilisés aujourd'hui pour la production de bois et pour la stabilisation des dunes côtières (forêt de protection) sont également soumis au rythme des coupes forestières. En lisière de la pinède, sur les fortes pentes des dunes, des franges de feuillus se maintiennent (chênes liège le plus souvent, chênes pédonculés), accompagnées d'un sous-bois parfois assez riche (arbousier, ciste à feuilles de sauge, filaire à feuilles étroites, etc.). Bien que soumise aux mêmes cycles de production que sur le plateau, le paysage forestier des dunes est néanmoins très différent en raison :

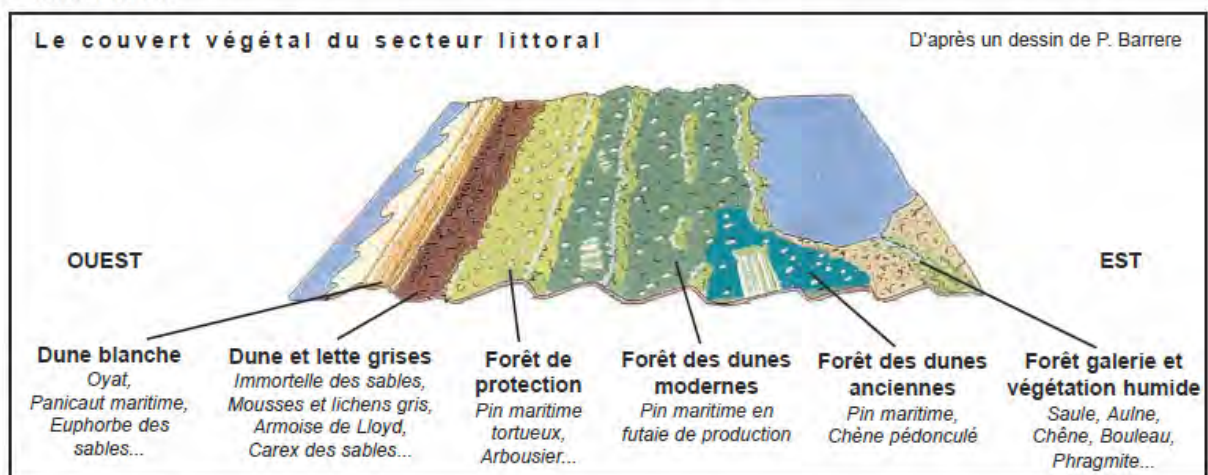


- du relief marqué
- du maintien d'une végétation plus variée sur les pentes fortes,
- de la conservation des feuillus et notamment les chênes lièges lors des coupes rases et de son évolution vers des boisements mixtes.

A l'arrière, les dunes anciennes, offrent un relief encore marqué qui permet une transition plus ou moins brutale avec le plat du plateau landais, mise en abîme dans le paysage littoral à travers une frange boisée à la végétation diversifiée d'où l'on entend les premières vagues déferlées. Couvertes de forêts domaniales ayant un rôle de protection vis-à-vis du plateau landais et à la fois un rôle historique, sur la formation des paysages, ce sont les premières dunes formées avec des boisements qui ont su retenir le sable. De plus, par leur positionnement en transition, elles offrent des points de vue sur les marais rétro-littoraux (ex : marais de pétouille).

■ Couvert végétal - géologie - climat

Comme le relief dunaire, le couvert végétal du secteur littoral suit une **organisation en bandes longitudinales**. Cette organisation traduit aussi l'influence d'un gradient de salinité, de ventilation et de transit sableux décroissant d'ouest en est.



D'ouest en est :

- La **dune blanche** est composée d'une végétation clairsemée soumise aux vents marins les plus forts. L'oyat (ou gourbet), implanté par l'homme, témoigne du vaste chantier de fixation des dunes.
- La **dune et la lette grises** présentent une couverture végétale plus importante et plus diversifiée avec l'éloignement de l'océan et la diminution des embruns. Leur cortège floristique est adapté aux milieux sec et acides.
- La **forêt de protection** est composée de pins dont les silhouettes tortueuses témoignent de la force des vents marins. C'est une forêt "sacrifiée" qui joue le rôle fondamental de protection du massif forestier qui s'étend à l'est.
- Sur les dunes modernes, s'étend l'immense **pinède** qui continue bien au-delà, partout où s'étendent les sables des Landes. A l'origine plantée pour fixer les dunes, cette pinède est aujourd'hui une forêt productive en partie gérée par l'Office National des Forêts. Le sol étant pauvre, siliceux et à peu près dépourvu d'humus, les espèces arbustives se limitent à l'ajonc d'Europe et au genêt à balai.
- Les dunes anciennes possèdent un sol plus évolué, un horizon humifère sur lequel s'est développé une **pinède-chênaie** (pin maritime et chêne pédonculé) au sous-bois plus diversifié : arbousier, bruyère, fougère. Le chêne-liège profite du climat plus chaud et humide au sud où il fut autrefois utilisé pour la production de liège (bou-chons). La production forestière actuelle altère à la fois la diversité de la pinède-chênaie et la présence du chêne liège.
- En périphérie des étangs et marais la **végétation humide** offre une diversité remarquable qui se prolonge en **forêt galerie** le long des ruisseaux et courants. A proximité des étangs, les alluvions d'origine fluviale datant de la dernière époque du quaternaire, sont constitués de sables, de graviers, d'argiles et de tourbes. Les lentilles d'argile ont eu leur importance économique aux siècles passés en alimentant une série de tuileries vers Mimizan et St-Julien-en-Born.

Source : Atlas des paysages girondins – Agence Folléa-Gautier



La succession de milieux [dune blanche - dune grise - lette - dune boisée] constitue un ensemble dont l'intégralité doit être préservée, en tant qu'écosystème, en tant que paysage et « barrière naturelle » contre les effets mécaniques de l'eau et des vents océaniques.

Le paysage de la forêt littorale reste imprégné de ses différents usages : pinède défensive et productive, elle est aussi un lieu de promenade privilégié où la perception des paysages est entière.



Blocs paysagers issus du projet de charte du Parc Naturel Régional Mécas (33)

Le massif dunaire est une barrière qu'il faut franchir pour atteindre l'océan Atlantique et le contraste entre les deux types de reliefs crée une scénographie particulière d'accès au littoral : les routes et chemins rectilignes du plateau laissent soudain place à des passages ondulants sur les dunes. Au sommet de la dune bordière, la vue est exceptionnelle : d'un côté, l'immensité bleue de l'océan ; de l'autre côté, l'étendu verte de la forêt de pins. En effet, le relief ouvre les vues et donne à voir le paysage. Ainsi, les vues depuis le littoral sont à remarquer et à préserver. Le phare de Contis, du haut de ses 42m, est également à valoriser comme repère visuel et point de vue unique.

Les routes reliant le bourg à sa station balnéaire offrent les seuls accès à la côte et permettent la découverte des espaces successifs qui constituent cette partie du territoire. L'existence d'un réseau dense de pistes cyclables dans la forêt dunaire constitue également un des points forts du territoire Côte Landes Nature. Cet espace, à vocation de promenade et de découverte, est intégré par l'ONF dans les directives de gestion de la forêt littorale pour améliorer le confort de l'utilisateur.

Le paysage littoral a connu des fortes évolutions, d'abord perçu comme un endroit désert effrayant dû à la mobilité du sable et la force de l'océan, puis grâce à des chantiers de fixation des dunes le milieu va être apprivoisé par l'homme. Au XIX^{ème} siècle, le massif de dunes modernes est planté de pins et, pour protéger ces nouveaux boisements, la dune bordière est reprofilée, réhaussée par pose de palissades successives et fixée par des treillages et des plantations d'oyats. Le paysage littoral repose donc sur des actions humaines pour s'approprier un milieu. Actuellement, ce paysage continue d'être travaillé, préservé, principalement pour maintenir les dunes.

Le XIX^e siècle voit aussi l'avènement du tourisme balnéaire qui donne une importance nouvelle aux paysages littoraux. Des stations balnéaires comme Mimizan-Plage, Biscarrosse-Plage et Contis-les-Bains se développent et font apparaître une urbanisation ponctuelle sur la côte landaise.

Un autre exemple est celui de l'évolution des campings "de toile" en campings "mobilhome permanents" qui transforment ces espaces en zone urbanisée à l'année.

Cette urbanisation toujours au plus proche de l'océan se poursuit encore aujourd'hui avec une pression foncière constante sur les terrains à proximité des urbanisations existantes.

Il évolue aussi naturellement, l'ensablement des milieux d'arrière-dune et le recul du trait de côte sont les conséquences d'une dynamique naturelle forte sur le littoral. Le recul du trait de côte est évalué en moyenne à 0.50m à 1.50m par an. Il est donc important d'y être vigilant.



Le paysage littoral est un paysage qui évolue en fonction des activités économiques tel que le tourisme, l'industrie et le commerce.

La pérennité du paysage littoral est largement dépendant des implantations humaines liées à l'habitat et aux équipements touristiques. Les constructions récentes situées sur le cordon dunaire et la forêt de protection, liées à l'attractivité touristique de l'océan, ont d'ores et déjà fortement endommagé ces paysages.

Certaines politiques récentes comme les **plans plages** visent à améliorer la préservation et la mise en valeur paysagère et environnementale du littoral.

Le plan plage est défini, par le Groupe d'Intérêt Public (GIP) Littoral comme un aménagement du littoral sur un périmètre déterminé, destiné à organiser l'accueil sécurisé du public, en relation avec l'activité balnéaire et, le cas échéant, avec d'autres activités liées à l'usage de la plage. Il répond à une exigence de qualité, en termes de services, de sécurité, de prise en compte des enjeux environnementaux, de « signature » paysagère. La stratégie régionale propose un plan d'action, sous forme de prescriptions et de recommandations à mettre en œuvre et à valoriser pour chaque type de site, et selon différents enjeux :

- Assurer la sécurité des sites et la protection des personnes,
- Prendre en compte les risques littoraux,
- Assurer la gestion environnementale du site (exemple d'actions : expérimentation de tri-sélectif et sensibilisation sur les écogestes, expérimentation de sites sans poubelles...),
- Améliorer la qualité de l'accueil du public/ public handicapé,
- Garantir la préservation des espaces naturels et les caractéristiques paysagères du site (exemples d'actions : Projet paysager en utilisant des végétaux adaptés au contexte local et maintenant la typicité des lieux, équipements démontables, ...),
- Développer et encourager les modes de déplacements doux et mise en place de solutions alternatives à la voiture et maîtriser les flux (exemples d'actions : réalisation d'aménagements en retrait sous couvert forestier, favoriser les liaisons cyclables ou piétonne, mise en place de navettes dans le cadre de montages associant public et privé...)
- Gestion des pratiques et animation sportives et pédagogiques

Des plans plage, existent au Cap de l'Homy et à Saint-Girons plage depuis les années 80, des aménagements similaires existent sur les rives Nord et Sud de l'étang de Léon et à Contis (Saint-Julien-en-Born) depuis 2014.



■ Le plateau landais forestier

La première image offerte sur le territoire de Côte Landes Nature, est bien celle d'un « paysage nature », dans lequel la forêt en tant que « masse pérenne et imposante », a le premier rôle. La forêt de pins participe grandement à la qualité du cadre de vie recherchée par les habitants et usagers du territoire et à la composition des paysages. Ils sont porteurs de valeurs patrimoniales et identitaires.

Les paysages du massif sont caractérisés par de vastes étendues boisées de pins maritimes, entrecoupées par des clairières agricoles, des cours d'eau ainsi que des bourgs, quartiers et airials. Immense et diversifiée, issu de la culture de la forêt, le massif forestier jouit d'une « image nature » très forte.

Les évolutions des modes de production de la filière bois (diversification des itinéraires sylvicoles, intensification des coupes rases), l'extension des espaces agricoles, des zones urbanisées et des infrastructures, le développement des énergies renouvelables, les aléas et catastrophes climatiques (tempêtes) sont de nature à faire évoluer voire bousculer la sensibilité et les rythmes des paysages de l'espace forestier. Les paysages d'eau (forêt galerie, vallées encaissées, milieux humides, ...) sont d'autres composantes, pittoresques et de grande valeur de l'ordre de l'intime. Cette composition paysagère du territoire, constituée par plusieurs strates bien identifiées nourrit les identités.

Le territoire dispose de marqueurs singuliers du paysage, de pépites qui sont des ferments de son identité. Ces traceurs, exposés aux risques de la banalisation et de la standardisation, doivent être préservé/réinterprété afin de participer à l'affirmation de l'attractivité et de l'identité du territoire.

Le plateau forestier constitue une des entités paysagères dominantes en termes de superficie et d'image. Pour préciser ce paysage au sein du territoire Côte Landes Nature, le plateau landais se déploie sur l'ensemble des paysages à faible topographie, sur le « sable des Landes » sur près de deux-tiers du territoire.

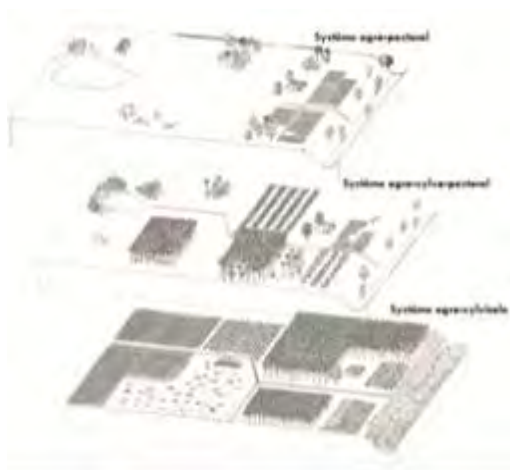
Majoritairement boisé, le plateau forestier est caractérisé par une vocation d'exploitation agricole, liée à la sylviculture du pin maritime.



Les secteurs de sylviculture présentent un **paysage de pins** qui s'étend sur les anciennes landes humides inhabitées. Le pin maritime y est très largement majoritaire ; il constitue une essence adaptée aux caractéristiques pédologiques, à savoir des sols sableux, filtrants, pauvres et acides. Le paysage se caractérise par une occupation du sol exclusivement forestière ; la culture du pin maritime prend ici toute son ampleur et le paysage révèle de manière claire, la logique économique de la forêt landaise.

Cette gestion intensive en futaie régulière qui se modifie au gré des cycles d'exploitations, crée un paysage à la fois fermé, caractérisé par l'homogénéité, la densité et la régularité des plantations, et ouvert par les coupes rases, les éclaircies, les pistes forestières ou les pare-feux. Le long des routes et pistes, les billots de bois découpés et en attente témoignent de l'activité économique de la filière.

La culture monospécifique de pinède couvre environ 80% du territoire. Les qualités paysagères de la forêt de production du pin sont contenues dans la variété du sous-bois (Ajoncs, Genêts, Arbousiers, Fusains, Bruyères, Callunes, etc.), du maintien des feuillus en lisière (Chênes pédonculés, Chênes lièges) et dans la gestion des coupes forestières.





Sur place, le rideau sombre des pins forme un écran le long de la route. En y pénétrant, on bascule dans un autre univers, tant la perception de la pinède est différente. Le sous-bois est clairsemé, lumineux : la forêt pose d'emblée la profondeur comme caractère essentiel. La sérénité induite par l'immensité est accentuée par l'isolement et le calme, mais la forêt ménage des surprises, quand apparaît un ruisseau et son cortège de feuillus, un bosquet de chêne liège, les vestiges d'un four à goudron, ...

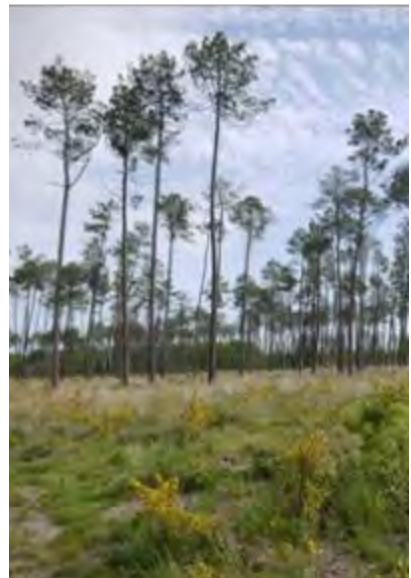
Quelques éléments émanant de l'ancienne lande humide sont également perceptibles ; les touffes de molinie favorisent la cohésion du sol et apportent une teinte claire au sous-bois ; les lagunes et palus (plaine du pigeon, plaine sable blanc) constituent toujours des éléments insolites.

Les pinèdes sur lande à callune, molinie ou fougère développent également des ambiances variables selon la saison. En septembre les tons pastel du mauve poudré de la callune enchantent ces forêts dont les futs noirs contrastent avec le tapis fleuri des bruyères. Plus tard le flamboyant des fougères rousses s'exprime sur les levées et couchés du soleil. La Molinie forme des ambiances métalliques en hiver, par les reflets givrés qui s'illuminent dans la lumière du soleil. Paysage en apparence immuable, la pinède offre finalement un paysage diversifié tout au long des saisons.

La logique d'usage est essentiellement productive, et basée sur la propriété forestière. Les variantes paysagères découlent donc de l'exploitation de cette forêt cultivée de pins maritimes où se succèdent des parcelles d'âges variés, soumises à divers modes de semis et d'entretien.

Les caractéristiques de la lande associée à la pinède sont déterminées par la profondeur de la nappe phréatique :

- sur lande sèche, à proximité des cours d'eau, où la nappe ne baigne jamais le sol, la végétation est constituée de plantes peu nombreuses mais résistant bien à la sécheresse : callune, bruyère cendrée, voire hélianthème,
- sur lande mésophile, où le sol est soumis à des battements temporaires assez rapides de la nappe, la végétation du sous-bois est dominée par la fougère aigle associée à quelques pieds de bruyère à balais, ajonc d'Europe et jeunes pieds de chênes pédonculés,
- sur lande humide, la nappe réside de plus en plus haut et de plus en plus longtemps dans le sol, qui connaît des périodes d'engorgement. La végétation est dominée par la molinie associée à l'ajonc nain, la bruyère à quatre angles, la bruyère cillée, la bourdaine.



Source : Photos CREHAM



Au sein du vaste ensemble constitué par la pinède, deux entités peuvent être distinguées :

- la forêt habitée du plateau landais, où l'habitat s'est traditionnellement implanté et crée un maillage plus ou moins dense d'îlots de vie, plutôt associé à la lande sèche et mésophile,
- la forêt cultivée du plateau landais, qui s'étend sur les anciennes landes humides inhabitées et se caractérise par une occupation du sol exclusivement forestière.

Les espaces forestiers restent néanmoins soumis à la convoitise d'autres usages, sans que soient enregistrées des mutations massives qui entameraient la cohésion du massif. Ces changements de vocations des sols mettent en évidence un empiètement au bénéfice des espaces agricoles qui mobilisent une grande partie des terrains défrichés. L'agriculture n'est pas le seul moteur qui gagne sur la forêt. L'urbanisation a participé au recul de la forêt.

Les secteurs de clairières agricoles se répartissent sur l'ensemble du plateau et se caractérisent par des paysages très ouverts bordés par l'horizon boisé et ponctués par le bâti agricole.



Bloc paysager de la forêt landaise © Atlas des paysages de Lot-et-Garonne

- **Les clairières agricoles**, plusieurs centaines, sont parsemées sur le territoire, derrière la dune, elles sont sur des petites à moyennes surfaces, entourées par les massifs forestiers ce qui leur donne un aspect caché, créant des points de repères et des entrées visuelles sur le paysage. Elles se trouvent en majorité le long des routes, proche des hameaux ou associés aux arials, et à proximité des cours d'eau. L'eau est un élément majeur pour la pérennité de ces espaces, c'est pourquoi des crastes quadrillent l'espace. De plus, le sol sableux du plateau étant pauvre, la mise en place de cultures, principalement maïsiculture et maraîchage, nécessite un apport en eau et en engrais important. On note également quelques prairies sur le territoire mais l'élevage a quasiment disparu, il reste uniquement des petites exploitations (cochons).

Les prairies agricoles ou naturelles, témoins de l'histoire du paysage agro-pastoral, sont des espaces ouverts qui rompent avec le couvert forestier environnant. Elles introduisent une diversité écologique en créant à l'intérieur de la pinède, des zones de lisières par l'imbrication de milieux différents : prairies, parcelles de culture, friches, boisements. Souvent bordées ou ponctuées de feuillus, ses prairies introduisent une diversité végétale nécessaire à la faune, ces zones sont particulièrement riches en espèces d'oiseaux. Les prairies situées en bordure de cours d'eau présentent un intérêt lié à une végétation spontanée et adaptée à des conditions plus ou moins humides. Cependant leur surface diminue de manière importante. L'absence d'entretien participe à la fermeture de ces paysages, mais maintient une diversité végétale, tandis que leur transformation en parcelles de culture de pins ou en zone urbaine appauvrit le milieu naturel.



Au sein des espaces urbains, la prairie et/ou clairière, peut participer à la ~~qualité et à l'identité paysagère~~ des bourgs landais, notamment lorsqu'elle est associée à un arial ou à des équipements publics, et ne constitue pas forcément un gisement foncier.

Les paysages forestiers sylvicoles et agricoles

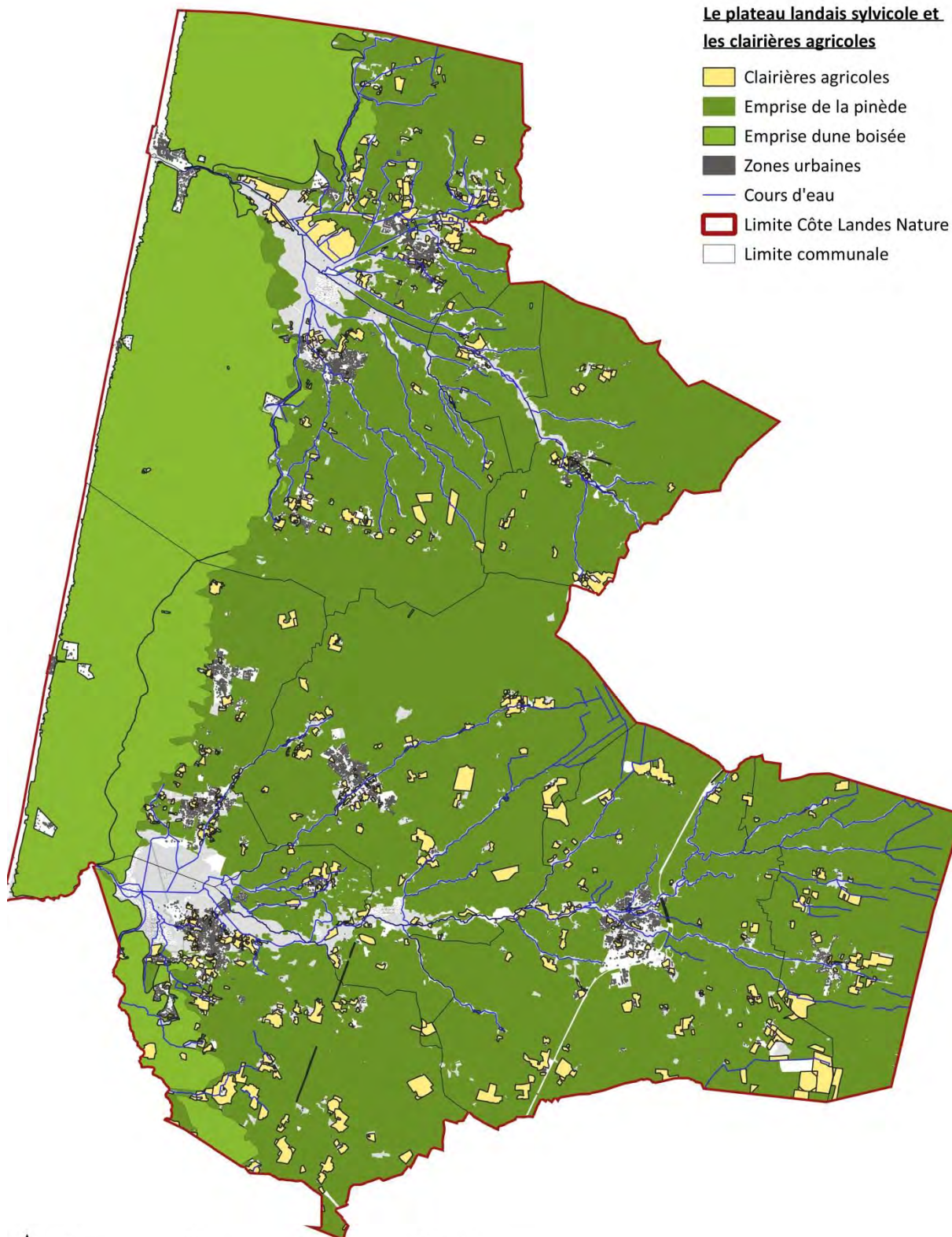


SOURCE PHOTOS CREHAM



**Le plateau landais sylvicole et
les clairières agricoles**

- Clairières agricoles
- Emprise de la pinède
- Emprise dune boisée
- Zones urbaines
- Cours d'eau
- Limite Côte Landes Nature
- Limite communale



Source : BKM environnement, traitement graphique CREHAM



Ces espaces agricoles se caractérisent par des paysages ouverts horizontaux et le trait sombre de l'horizon forestier, parfois bordé de quelques lisières feuillues. En effet, ce sont des éléments de transition entre la forêt et le bâti, les clairières participent à la compréhension du paysage forestier et contribuent au caractère rural. Néanmoins, ce sont des espaces fragiles (pression urbaine, déprise agricole, pression forestière), leur maintien par une protection et une gestion active est un enjeu pour les secteurs du plateau landais et littoral. La question de leur gestion est posée quand les agriculteurs ne sont plus là.

Sur le territoire il existe une corrélation forte entre les actions de drainage et l'implantation des espaces agricoles. Par exemple, la plaine de Pigeon (Lit-et-Mixe) et la plaine de Sable Blanc (Saint-Julien-en-Born), sont des lieux qui résultent de l'assèchement des étangs et qui sont aujourd'hui à dominante agricole.



CULTURE DE MAÏS ET CULTURE D'ASPERGE EN BORD D'AIRIAL, CULTURE ENTOUREE PAR LES PINS (LINXE, UZA), PHOTOS CREHAM

La pérennité du plateau landais et de ses paysages est ainsi conditionnée par la stabilité de l'activité économique sylvicole à laquelle il est lié, et à la maîtrise des pressions foncières sur le massif.



■ Les paysages liés à l'eau

Au cœur du paysage emblématique de la forêt, une autre échelle de perception se distingue : un réseau de paysages plus secrets fortement lié à la présence de l'eau. Héritage des paysages passés, ils constituent des éléments de rappels historiques et identitaires et s'ajoute à la diversité paysagère de la communauté de communes.

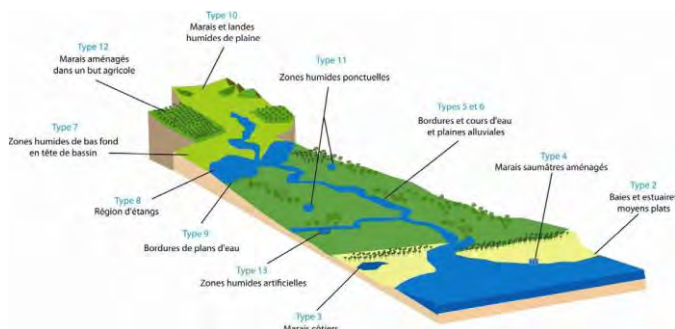
Les notions retrouvées ici sont celles du caché, de l'intime, de l'unique, où la découverte s'effectue plus aisément par le biais des pratiques aquatiques, de « l'intérieur ». Ces paysages sont peu accessibles (même visuellement) sauf par quelques accès ponctuels.

- Perpendiculairement au rivage, se déploie **un réseau hydrographique dense, dont l'ossature principale est formée par les courants de Contis et d'Huchet** (ruisseau de La Palue), et l'ossature secondaire par le grand nombre de cours d'eau et d'affluents, zones humides, étangs, barades, fossés, crastes qui traversent le massif, trament la pinède, bordent et organisent les zones habitées, longent les chemins et les routes.

Il est constitué en amont par de nombreux ruisseaux peu perceptibles, s'écoulant dans d'étroites vallées et dissimulées derrière une végétation de feuillus abondante, les forêts galeries. Vers l'aval, la topographie plus plane laisse place aux cours d'eau principaux, s'écoulant au sein de la forêt dominée par la pinède, et s'accompagnant plus discrètement de la forêt humide dont le foisonnement contraste avec l'homogénéité de la pinède.

L'écoulement des eaux continentales suit un schéma transversal sur le territoire. Un chevelu de ruisseaux modestes prend source dans l'immense plateau sableux puis s'accumule vers les étangs ou les marais puis vers les courants connectés à l'océan Atlantique.

- Ce réseau hydrographique est organisé autour de **2 bassins versant** :
 - **au Sud, le courant d'Huchet, la Palue**, et la multitude d'affluents et réseau hydraulique associé irriguent les Communes de Vielle-St-Girons, Linxe, St-Michel-Escalus, Léon, Castets et Taller
 - **au Nord, le courant de Contis** dont le chevelu hydrographique se déploie en éventail sur les Communes de St-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe, Uza et Lévignacq



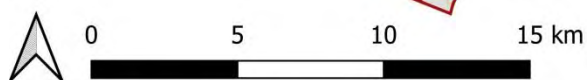
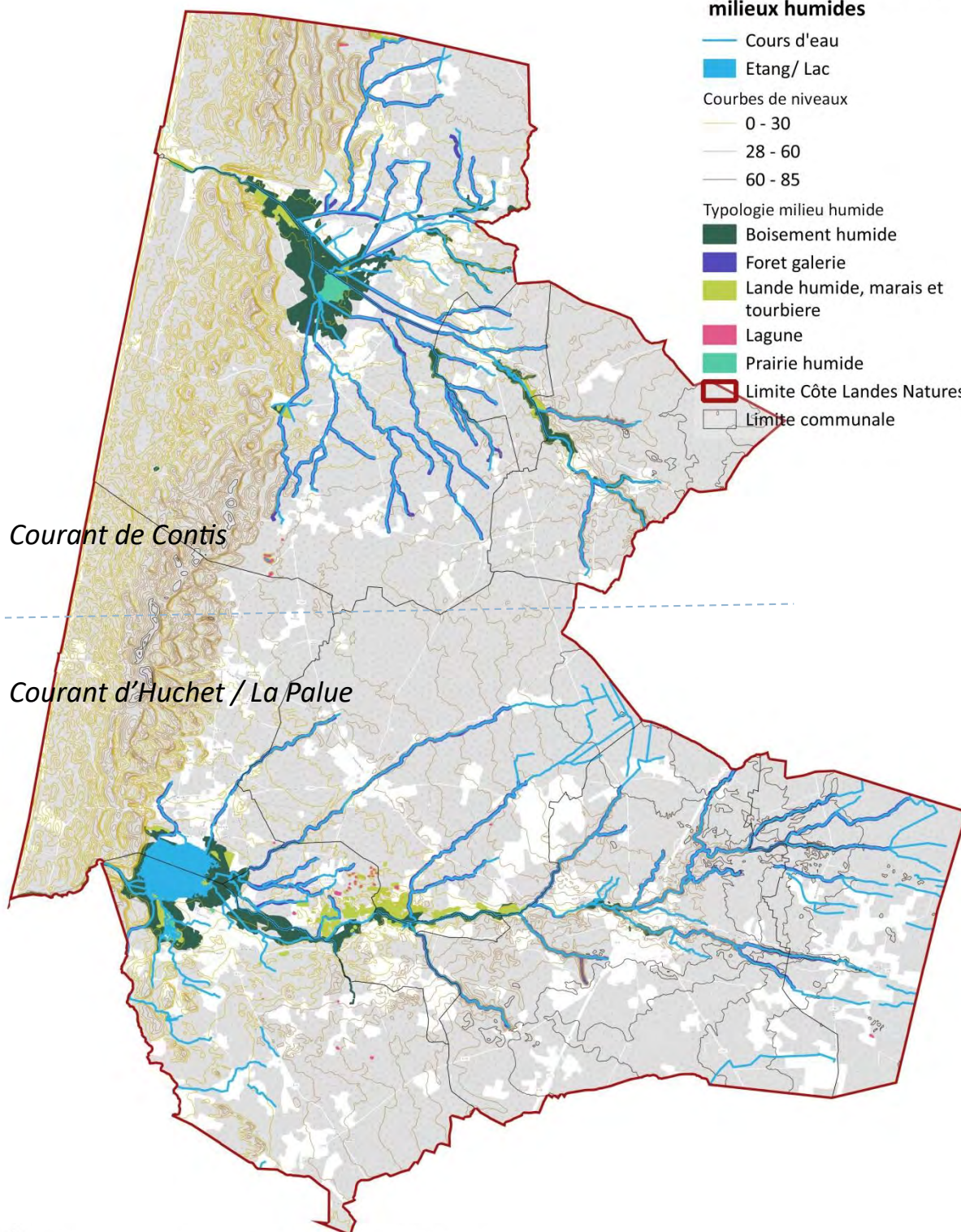
Inscription des Etangs et des courants dans une continuité régionale





Réseau hydrographique et milieux humides

- Cours d'eau
- Etang/ Lac
- Courbes de niveaux
 - 0 - 30
 - 28 - 60
 - 60 - 85
- Typologie milieu humide
 - Boisement humide
 - Forêt galerie
 - Lande humide, marais et tourbière
 - Lagune
 - Prairie humide
- ▬ Limite Côte Landes Natures
- ▬ Limite communale



Source : BKM environnement, traitement graphique CREHAM



- **Deux courants sont présents sur le territoire** : le courant de Contis au Nord et le courant d'Huchet au Sud. Ils constituent des ouvertures dans la frange littorale et des éléments de liaison avec l'arrière-pays, où se situent les étangs (visibles ou asséchés). Le mot « courant » est l'appellation locale des émissaires des lacs côtiers se jetant dans l'océan. Ils offrent des paysages remarquables d'interface entre l'eau douce et l'océan, paysage d'immensité par excellence.

L'ensemble formé par l'étang et le courant servait alors de port naturel à de modestes embarcations, dans ce qui apparaissait comme une oasis de verdure au milieu d'un paysage de sable. Le courant était une des rares voies de communication dans ce secteur, reliant les lettes boisées à l'océan après avoir franchi de vastes étendues de sables. Il était en effet navigable avec toutefois certaines difficultés liées aux végétaux qui en obstruaient le parcours et aux dunes qui ne cessaient de bouger au gré des vents et se déversaient dans ses eaux, entraînant de fréquents changements de son cours

- **Le courant de Contis** est l'émissaire des anciens étangs de Lit-et-Mixe et de Saint-Julien-en-Born. Il possède une succession de séquences assez rares depuis la Plaine de Pigeon (forêt humide, marécages, le passage entre les dunes anciennes, une section d'écoulement large avant l'embouchure). Le courant a été endigué pour être fixé.



étroit



Courant de Contis - Source : Photos CREHAM

- **Le courant d'Huchet** est l'émissaire de l'étang de Léon. Son passage est caractérisé par une forêt humide luxuriante, semblable à une forêt vierge à osmonde royale et fougères diverses, colonisée par des plantes exotiques dont l'hibiscus rose et le cyprès chauve, longeant le cordon littoral sur plusieurs kilomètres avant de permettre aux eaux de l'étang de Léon d'atteindre l'océan. Il fait partie des sites naturels emblématiques de la côte Aquitaine. De plus, le courant témoigne de la longue histoire du littoral, de la lutte entre l'eau et le sable puis de l'action de l'homme qui a voulu les fixer. Véritable cordon ombilical reliant l'étang de Léon à l'océan Atlantique, il s'écoule sur les communes de Léon, Vielle Saint Girons, Moliets et Maa sur plus de 600 hectares. Classé réserve naturelle depuis 1981, il regorge de richesses, tant du point de vue des écosystèmes, que des paysages ou des biotopes. Il est composé de 3 bras, appelés canes, qui traversent la zone marécageuse gagnée à l'ouest sur l'étang. Ces trois canes se réunissent au lieu-dit « la Nasse » pour devenir un seul et unique cours d'eau : le courant d'Huchet.



Le courant d'Huchet et sa forêt galerie ont été découverts en 1908 par le poète italien Gabrielle Annunzio, suscitant dès 1934 sont classement parmi les monuments naturels et les sites de caractères artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque.

Véritable cordon ombilical reliant l'étang de Léon à l'Océan Atlantique, il s'écoule sur les communes de Léon, Vielle Saint Giron, Moliets et Maa sur plus de 600 hectares. Classé réserve naturelle depuis 1981, il regorge de richesses, tant du point de vue des écosystèmes, que des paysages ou des biotopes. Il est composé de 3 bras, appelés canes, qui traversent la zone marécageuse gagnée à l'ouest sur l'étang. Ces trois canes se réunissent au lieu-dit « la Nasse » pour devenir un seul et unique cours d'eau : le courant d'Huchet.



Crédit photo : Arewen

Les berges du courant sont colonisées par une frange de feuillus (aulnes, saules, chênes), depuis le barrage de la Nasse, où elle est extrêmement mince, jusqu'au pont de Pichelèbe, où elle s'élargit notablement sur les deux rives. Cette végétation de feuillus bordant la rivière forme une forêt galerie, claire dans la partie amont (entre le barrage de la Nasse et le seuil des Allemands), plus dense dans la partie aval. En sous-bois, la végétation plus ou moins hygrophile est souvent dominée par les laïches et les iris en pied de berges. Ponctuellement se développent de belles stations de populaire des marais (*Caltha palustris*), d'osmonde royale (*Osmunda regalis*) et d'hibiscus des marais (*Hibiscus palustris*).

La promenade en galupe (barque traditionnelle à fond plat) le long du bras d'eau reliant l'étang de Léon et l'océan Atlantique permet de découvrir une succession de paysages entre marécages, tourbières et dunes, où nichent de nombreuses espèces animales protégées dont 200 espèces d'oiseaux, loutres, visons, hérons cendrés, cistudes (tortues) et quantité de poissons. En effet le courant en regorge et est un lieu apprécié des pêcheurs : la nasse étant utilisée par les pêcheurs pour la capture des anguilles. En haute saison, les bateliers se plaisent à faire découvrir ces paysages uniques aux touristes et promeneurs.

Le récit pittoresque de J-H. Rosny, en 1911, est sans doute une des descriptions paysagères des plus poétiques du courant d'Huchet. Celle-ci est reprise par Bertrand Gonot et Thao Tran dans un article pour la revue Vertigo en 2011 :

Une des merveilleuses aventures de descente du Courant d'Huchet est celle de J-H. Rosny, envisagée comme la découverte d'une contrée encore vierge en France (Dudebout, 2000b). Sont conviés à cette expédition, Paul Margueritte, Gabriele d'Annunzio et Maurice Martin (Rosny, 1911, p. 8) :

« Il existe en France, une région presque ignorée de la majorité des Français, notre Far West : le Sud-Ouest, au-delà de Bordeaux. Une immense forêt la couvre, et les plus grands étangs de France y sont formés. Parmi les merveilles qu'on y trouve, la plus attrayante peut-être est le Courant d'Huchet, qui sort du lac de Léon pour se rendre à l'Océan, en traversant une sorte de forêt vierge d'abord, ensuite un désert. J'avais rare initié, vu ce courant. Je désirai le revoir, et l'idée me vint d'y faire une sorte de raid, un raid de beauté. »



Dès le lever du jour, les écrivains-poètes se rendent au lieu de l'embarquement. Il ne s'agit pas d'une simple promenade de la belle société, cette expérience du terrain doit être inoubliable, donner à rêver et à imaginer.

Le Courant d'Huchet est décrit comme une petite rivière sauvage. La végétation est étonnante par sa diversité aquatique et sylvestre : arbres de toutes essences, certains tombant de vieillesse sur le cours d'eau, lianes enchevêtrées, variétés surprenantes de fleurs des plus lumineuses. Il s'agit d'un véritable décor animé par les oiseaux, les grenouilles, les insectes et surtout, les innombrables libellules. C'est la vision d'un endroit rêvé pour les pêcheurs et d'un lieu de détente pour les promeneurs (Rosny, 1911, p. 10) :

« L'eau paraît sans bords. Nous naviguons comme [...] sur les grands lacs américains. Nos barques sont si légères et la poussée des rames si insensibles que la surface se trouve à peine ridée [...] on voit, à travers le cristal limpide, une sorte de prairie d'herbes marines habitées par les anguilles [...] le silence nous enveloppe dans la ceinture de pins qui s'estompent à l'horizon. Soudain, la berge s'ouvre au milieu des fleurs, et nous voici dans le chenal par où l'étang déborde [...] une eau profonde n'empêche pas les nénuphars de laisser filer vers la surface, au bout de leurs longues tiges, des corolles jaunes qui s'ouvrent parmi le cuir vert des feuilles nageantes [...]. »



Durant la descente, tous les sens sont mobilisés pour capter les odeurs, les senteurs, la beauté des paysages, les bruits de l'eau, du monde végétal et animal, etc. (Rosny, 1911, p. 12).

« L'impression est suave par la fraîcheur et par l'inconnu [...] la vie des plantes aquatiques, tout le royaume abondant de l'humide remplit l'imagination [...], mais elle est bientôt débordée : la beauté des arbres, les petites cloches fines des clapotis, la voix des napées, le frôlement soyeux de la rivière contre ses rives, les anses où se pressent les nénuphars jaunes, où tourbillonne le gyron au bouclier d'acier bleu, où s'agite le notonecte, le monde des orthoptères palpitant sur le miroir limpide [...] traits qui se poursuivent, qui s'arrêtent au bord d'un calice, au sommet d'un jonc, c'est une fête trop abondante pour l'esprit : seuls, les sens et l'instinct en suivent les péripéties adorables. »

« Quand le courant a bien suivi le pied des grandes dunes, comme aurait fait un fleuve majestueux, il s'enfonce soudain dans une impénétrable forêt de vernes. Sait-on si l'on en sortira ? Il faut que la barque, sans peur, coupe à travers les rideaux de branches qui s'enchevêtrent. À des tournants soudains, l'ombre s'étend, l'eau coule en un filet d'or brillant sur un fond d'or mat. Un pont d'allure japonaise se courbe en dos d'âne. »

Cette traversée dure près de 10 km entre Léon et l'embouchure du courant qui marque la fin du périple et oblige toute l'équipe à débarquer.¹⁵

¹⁵ « Aux confins de l'Amazonie landaise (France) : les paysages d'eau et de forêt du Courant d'Huchet » - Bertrand Gonot et Thao Tran – Revue Vertigo - 2011



Paysages de l'étang de Léon et du courant d'Huchet



COURANT D'HUCHET ET ETANG DE LEON. SOURCE PHOTO CREHAM



■ Les étangs, un paysage en mouvement, empreinte de l'histoire

La communauté de commune compte deux plans majeurs sur le territoire, créant des trouées dans le paysage boisé dominant. Le plus important est l'Étang Léon, qui connaît une fréquentation touristique importante.

La formation de **l'étang de Léon** est le résultat du blocage et de l'accumulation des eaux continentales provoqué par l'érection progressive du cordon dunaire, il y a 5000 ans.

L'étang de Léon a une superficie actuelle est de 3,4 Depuis le début du 19ème siècle, l'étang a perdu plus moitié de sa surface (7 km² au 19ème siècle). Cette diminution est liée aux phénomènes d'envasement observés sur l'ensemble des plans d'eau aquitains. Il a particularité de ne pas communiquer avec d'autres d'eau et d'avoir un débouché direct sur l'Océan via le courant d'Huchet. Les paysages de l'« Amazonie Landaise » du Courant d'Huchet et des paysages associés de l'étang et du marais de **Cou de Moutagne** de l'étang, zone nature, interdite au public) sont riches d'histoire, d'usages et de paysages de qualité. Ils participent à la qualité du cadre de vie local et à la paisibilité des lieux.



Carte de Cassini – XVIII^e siècle



Carte d'Etat major – 1822-1870

d'eau

de

km².

de la

la

plans

(au Sud

Plan de la Réserve Naturelle



Cartes postales anciennes montrant les activités de tourisme et de loisirs déjà présentes sur le Lac



La partie ouest de l'étang est depuis 1981 inscrite au sein de la Réserve Naturelle du Courant d'Huchet.

Large étendue lacustre de faible profondeur, elle a permis le développement d'une activité de tourisme et de loisirs variée (pêche, baignade, voile ou canotage) qui occupe 2 secteurs des rives de l'étang :

- à Léon, entre la maison de la Réserve et le Passage du Moulin sur un linéaire d'environ 1 km

- à Vielle-Saint Giron, en rive opposée sur environ 1,5 km

A Léon comme à Vielle-St-Girons, le bâti est relativement peu nombreux, avec quelques commerces saisonniers, et l'Hôtel du Lac et la Maison de la Réserve à Léon. Le stationnement est organisé par petites poches en retrait avec une desserte en sens unique. Si les campings se sont développés en retrait, plutôt perpendiculairement au lac à Léon, c'est sur toute la façade lacustre que se déploient les campings de Vielle-St-Girons.

Le cordon végétal en bordure du lac est composé de pins avec quelques espaces de jeux et les apportionements.



Le reste des rives reste relativement « sauvage », avec quelques sentiers piétons longeant les rives et permettant d'accéder à l'Ouest au Courant d'Huchet au sein de la Réserve Naturelle, à l'Est par le Chemin du Suisse à l'arrière des équipements sportifs et au quartier du Passage du Moulin.

Les pinasses, bateaux de pêche à la rame, témoignent encore aujourd'hui de l'ancienne activité de pêche sur le rivage littoral, encore pratiquée aujourd'hui par une association de Lit-et-Mixe au départ du Cap de l'Homy. Historiquement, chaque village possédait des barques et équipages allant pêcher dès que les conditions étaient favorables.

La promenade en **galupe** (barque traditionnelle à fond plat) le long du bras d'eau reliant l'étang de Léon et l'océan Atlantique permet encore de découvrir une succession de paysages entre marécages, tourbières et dunes, où nichent de nombreuses espèces animales protégées dont 200 espèces d'oiseaux, loutres, visons, hérons cendrés, cistudes (tortues) et quantité de poissons.



Dans le centre d'Uza, **l'étang d'Uza** correspond au plan d'eau des anciennes forges, lieu non aménagé gardant ses berges naturelles. Moins important et connu mais avec un cachet naturel, on retrouve l'étang du Houa à Saint-Michel-Escalus, classé en espace naturel sensibles.

On note également, sur les cartes anciennes, **les étangs de Lit-et-Mixe et de Saint-Julien-en-Born** ils furent asséchés vers 1840 pendant les grands travaux de reconquête du littoral. Ce sont aujourd'hui de large **zones humides** dont le paysage ouvert marque l'évolution.



Carte de Cassini – XVIII^e siècle

▪ Les ruisseaux et leur ripisylve, traits d'union entre le plateau de la forêt de production et la forêt de protection dunaire

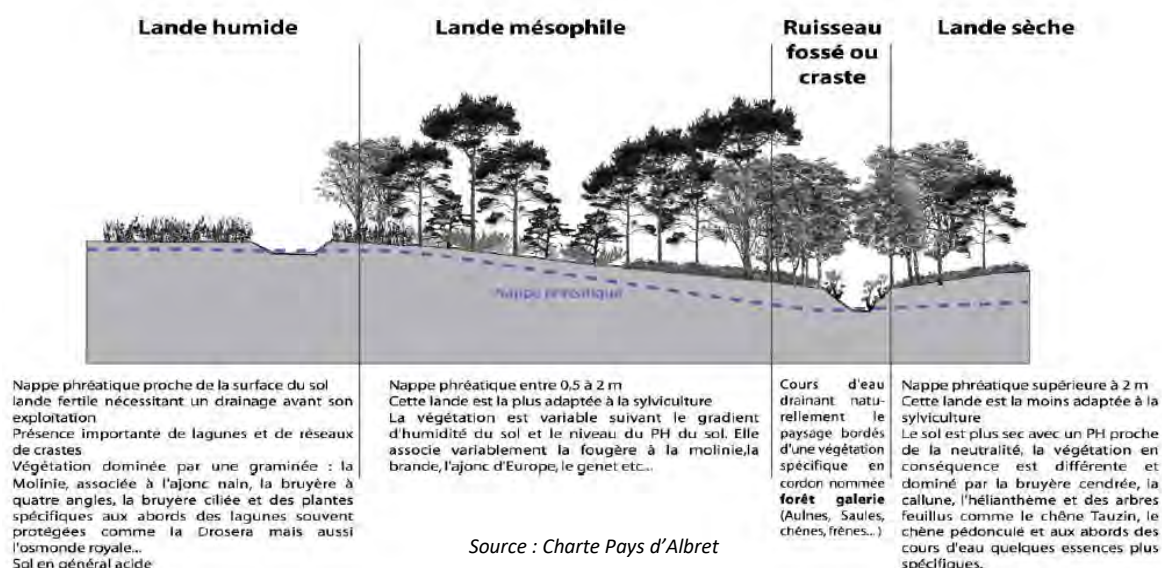
L'ensemble des cours d'eau structurent les paysages de Côte Landes Nature, par le relief parfois marqué et la végétation de feuillus (ripisylves) qui tranche au sein du paysage forestier agro-sylvicole.

Les ripisylves sont des **paysages de zone humide typique du plateau landais** : le lit de la rivière tapissé de sable, le couvert végétal composé d'aulne et d'osmonde royale et la couleur des eaux « rouilles » due à la présence d'aliôs dans le sous-sol.

Elles peuvent avoir une largeur variable suivant la nature et la localisation du cours d'eau associé (plusieurs dizaines de mètres au minimum). Elle participe au maintien des berges, à l'épuration des eaux et héberge des habitats variés (flore, faune) et des espèces rares comme la loutre, le vison d'Europe...

La gestion des boisements (Pins, feuillus, ripisylves) permet une **grande diversité écologique** et végétale au sein des ripisylves. Elles forment un « écrin vert » à préserver qui permet la mise en scène des paysages et la découverte progressive de la commune.

Schéma de principe résumant les différents milieux "naturels" composant ce territoire



Source : Charte Pays d'Albret



De ce fait elle représente un véritable corridor écologique regroupant différents types de boisements de feuillus dont les formations végétales varient en fonction de la dynamique de la rivière, de la topographie et de l'histoire de l'occupation du sol (ancienne prairie, marais...). On trouve :

- des chênaies sur le bourrelet alluvial composé préférentiellement de chênes pédonculés, associés à des aulnes, frênes, saules quand la saturation en eau est la plus importante.
- des aulnaies sur les espaces les plus éloignés du lit de la rivière, en contre bas où l'eau est très présente, mais circule plus lentement. Ce boisement est souvent accompagné par la bourdaine, le carex, la molinie, le saule roux formant un taillis dense.
- les saussaies dans les espaces les plus inondés.

Sur les espaces les mieux drainés on trouve des boisements mixtes, feuillus, conifères. Le chêne tauzin complète le chêne pédonculé dans la strate arborée. La ripisylve des ruisseaux associés constitue un ensemble écologique et paysager majeur au sein d'un territoire principalement couvert par une forêt de pins maritimes.

Ces paysages sont présents sur la Communauté de Commune et crée des paysages très variés entre ceux qui subissent l'influence humaine, avec des ripisylves appauvrie voire inexistante et ceux qui sont préservées et offre un réel paysage/milieu.

Les nombreux ruisseaux sont ainsi souvent peu perceptibles. Ils vont être visibles de manière furtive quand on les traverse, signalé par la végétation humide des rives : foisonnement végétal, présence de feuillus (chênes, aulnes...). Celle-ci contraste avec l'homogénéité de la pinède toute proche.



COURS D'EAU DISCRET EN LIMITE DE PARCELLE.
SOURCE PHOTO CREHAM

Ces forêts galeries et les ripisylves associées aux cours d'eau, qui disparaissent souvent lors des coupes massives (préparation du terrain avant plantation de pins), doivent être protégées tant pour leur intérêt paysager que pour leur intérêt écologique (drainage des zones inondables).

La présence des ruisseaux est également une **condition majeure à l'implantation des bourgs**. En effet, près de la moitié des bourgs sont adossés à un cours d'eau, voir traversé par celui-ci, influençant très fortement le développement urbain et la composition des bourgs. Créant parfois une rupture au sein d'un village, les cours d'eau et leurs espaces associés participent à la qualité paysagère du cadre de vie des bourgs et peuvent souvent être la colonne vertébrale des espaces et équipements publics et des réseaux de liaisons douces locales.

▪ **Marais, lagunes et zones humides : des évènements pittoresques au sein du paysage sylvicole**

Au 19ème siècle, les Landes de Gascogne, alors essentiellement constituées de marécages, subissent un drainage important pour la mise en culture de boisements de pins maritimes. Les canaux créés sont appelés « crastes » et constituent un maillage très dense sur le territoire. Les marais sont dès lors asséchés et seuls certains secteurs restent en eau.

Sur le territoire Côte Landes Nature, ce sont principalement la vallée du Palus et sa large zone humide, ainsi que les anciens étangs de Lit et de St Julien qui gardent un profil très marqué de milieu(x) humide(s).



LAGUNE DANS LA PINEDE, SAINT-MICHEL-ESCALUS. SOURCE PHOTO CREHAM

Cette omniprésence de l'eau a laissé place à des milieux humides atypiques tels que les milieux lagunaires, les tourbières, les étangs et points d'eau. Ces milieux sont souvent submergés du fait de la proximité de la nappe phréatique et de l'absence d'exutoires. On y retrouve des formations végétales spécifiques. Les lagunes, de taille variable, constituent une diversité écologique et paysagère au sein de la pinède. Leur préservation contribue à la richesse des milieux. La protection des lagunes passe par le maintien d'un niveau assez élevé de la nappe phréatique. On retrouve sur le territoire de nombreuses lagunes, en particulier sur les Communes de St-Julien, Linxe et Saint-Michel-Escalus sur les sites de Boubane et Pigeon notamment.

Il y a également le marais du Cout de Moutagne à Léon, traversé par le ruisseau du Leu qui alimente l'étang de Léon, qui représente une superficie de 137 hectares au sein de la Commune, entièrement placé en réserve naturelle stricte (accès interdit au public).

Actuellement, la périphérie et le tiers occidental du Cout de Moutagne sont formés de boisements arborés et arbustifs où dominant l'aulne glutineux et le saule roux. En lisière des formations dunaires, l'aulne fait peu à peu place aux chênes pédonculés, créant une transition entre le marais ouvert et la dune de protection. Le cœur du marais est représentatif d'un paysage de marais tourbeux, tapissé d'un plancher de végétation herbacée flottante spécifique (sphaignes, massettes, ...).



MARIS DE MOUTAGNE. SOURCE PHOTO CREHAM

Ces milieux offrent une diversité faunistique et floristique sur un territoire essentiellement caractérisé par l'uniformité de l'environnement sylvoicole. Il s'agit d'un paysage marqué par une végétation riche et rare liée aux milieux humides, par opposition avec la forêt de pins. Dans les secteurs les plus marécageux, on trouve en sous-bois l'iris des marais, des carex, des joncs et des fougères.

Ces espaces présentent un intérêt environnemental et paysager important, apportant variété aux paysages et dont la richesse et la fragilité sont à prendre en compte.



▪ **Les paysages urbains porteurs de mémoire**

▪ **Les dynamiques d'implantation des bourgs**

Sur la communauté de commune Côte Landes Natures l'**implantation des bourgs** s'est organisé de manière longitudinale, en retrait de la côte, selon deux dynamiques majeurs :

- la proximité avec l'eau (rivières, étangs, courants, océan)
- la proximité avec les axes de communication (voie romaine, Chemins de Compostelle, etc. ...) ou des forêts primitives

Les bourgs sont ainsi majoritairement situés sur le plateau landais, à **proximité d'un cours d'eau**. Par exemple, au Sud, le long du ruisseau de La Palue et ses affluents avec les bourgs de Castets, Saint-Michel-Escalus, Léon, Linxe et Veille-Saint-Girons. Et, au Nord, le long du courant de Contis, on retrouve les bourgs de Saint-Julien-en-Born, Uza, Lévignac, Lit-et-Mixe. Ces cours d'eau ont permis l'installation d'industries, comme les forges, marqueur du territoire. Les courants assuraient également un lien avec la côte pour la pêche et le cabotage.

Néanmoins, le rapport de l'eau à la composition urbaine est variable suivant les situations. L'importance du cours d'eau, le modelé du relief créé par celui-ci, la végétation selon les lieux, les pratiques culturelles et l'exposition, ... créent une organisation différente du bâti et des espaces publics par rapport au cours d'eau ou à l'espace lacustre.

Des implantations liées aux voies de communication, il résulte une concentration des lieux de vie autour du chemin de Compostelle, via « la voie du littorale » traverse les trois villages littoraux de la Communauté de Communes. Aujourd'hui connue sous le nom de la Route des Lac, la RD 652 encourage des déplacements Nord-Sud et par des routes perpendiculaires, des accès à travers la forêt dunaire vers l'océan.

La voie romaine, devenue ensuite la RN10 et connue aujourd'hui sous le nom de l'autoroute A63 passe par le bourg de Castets, créant un bourg stratégique entre Bordeaux et Dax.

Les bourgs du pays de Born, implantés le long de la chaîne des étangs littoraux, ont longtemps vécu repliés sur eux-mêmes autour **d'une économie de subsistance** basée sur l'agro-pastoralisme, la pêche à l'anguille, le gemmage et une petite sylviculture du pin. Au XIXe siècle, les plantations de pins, le développement du commerce de la résine et, surtout, l'arrivée du chemin de fer ouvrent l'économie locale aux pôles bordelais et bayonnais. Les bourgs connaissent alors une augmentation démographique au profit des quartiers (voir histoire de l'implantation humaine sur le littoral). Depuis plusieurs années, ces bourgs forestiers profitent de l'influence de la côte pour se tourner également **vers une économie touristique**.

L'évolution des activités liées à l'Océan s'est traduite par un développement urbain sur la côte et proche des embouchures des courants (Contis et Huchet) : les lieux de cabotage aux embouchures des courants sont devenus des **stations balnéaires** proches de la côte et éloignées du centre bourg ancien (Contis-les-Bains, Cap de l'Homy et Saint-Girons plage). Celles-ci se révèlent être une projection transversale des bourgs vers la côte. En effet, la carte ci-dessus met en évidence



Source Atlas des paysages, CD40



l'organisation bipolaire entre le bourg ancien et la station balnéaire.



Les constructions récentes situées sur les dunes ont été initiées avec l'augmentation de l'attractivité touristique des fronts de mer, avec **une pression foncière grandissante conduisant à des extensions très impactantes pour le paysage littoral** et lacustre dans une moindre mesure.

Dans **les bourgs anciens**, on retrouve l'identité architecturale du territoire dont les caractéristiques ont été développées dans le chapitre précédent avec notamment les maisons landaises de bourgs, les villas, les frontons.

Dans la forêt de pins, en lisière des centres-bourg ou isolés, des **quartiers** qui ne sont pas connectés aux axes de communication mais avec un lien très fort aux ruisseaux. Plus écarté des bourgs on retrouve **les airials, écarts et quartiers**, habitat caractéristique des Landes, avec des lieux bien conservés sur le territoire de Côte Landes Nature. Ces quartiers sont également proches de clairière agricole, zones anciennement les mieux drainées avec des boisements de feuillus qui ont été défrichées par l'Homme pour être cultivées, cas du Quartier de Labastre à Linxe par exemple.

Ces principales typologies architecturales et urbaines sont largement développées dans le chapitre précédent.

▪ Typologie des bourgs de Côte Landes Nature

Les bourgs créent des repères le long du parcours dans la forêt. Ils s'en distinguent par la présence de l'église, des institutions publiques (mairie, école, etc.), des services et des commerces. Plus ou moins enserrés par les pins, on les découvre parfois au dernier moment. Ils présentent des tailles très variables qui correspondent aux différents degrés d'évolution du paysage bâti.

Sur la communauté de commune on distingue trois **grands types d'organisation de bourg** : **le bourg clocher**, **le bourg rue**, **le bourg ouvert ou bourg arial**.

Les **bourgs-clochers** sont des bourgs anciens organisés autour de l'église, qui se sont généralement développés au XIX et XXème siècle, à la croisée de plusieurs routes.

Une place en grave multi-usages sert de seul espace public, en effet, l'espace public y est moins structurée souvent sous forme d'un développement en profondeur, visible depuis la route, autour d'un édifice public (mairie, église).

Le bâti du centre-bourg est souvent assez dense, avec un étage, et resserré autour de l'église de manière organique, bien que parfois très réduit suivant la taille du bourg. Parfois à l'alignement formant une rue, la densité bâtie

LE BOURG CLOCHER



Source : Charte Pays d'Albret



diminue progressivement avec l'éloignement du noyau central qui s'étire le long des voies.

Les extensions ultérieures du bourg clocher sont le plus souvent linéaires, avec un espace public minimal de type rural. Il y a souvent des ouvertures sur le paysage environnant, de nombreux espaces ouverts autour des bâtiments publics, et peu, voire pas de trottoirs.

Des arbres isolés (souvent des platanes) accompagnent les axes et donnent un aspect rural et typique à ces bourgs. Le végétal prend des formes variées, héritées d'une occupation rurale : bosquet de chênes à proximité d'un bâtiment public, alignement en entrée ou traversée de bourg, arbre isolé à un carrefour, espace prairial associé à un équipement public, bas-côtés enherbés.

Les axes de communication qui traversent ce bourg ont un statut de route.

Sur la Communauté de Commune on retrouve majoritairement des bourgs clochers à **Vielle-Saint-Girons, Taller, Linxe, Castets, Léon, Lévignacq, Lit et Saint-Julien-en-Born.**

SAINT-GIRONS



VIELLE



TALLER



LINXE



CASTETS



LEON



LEVIGNACQ



LIT



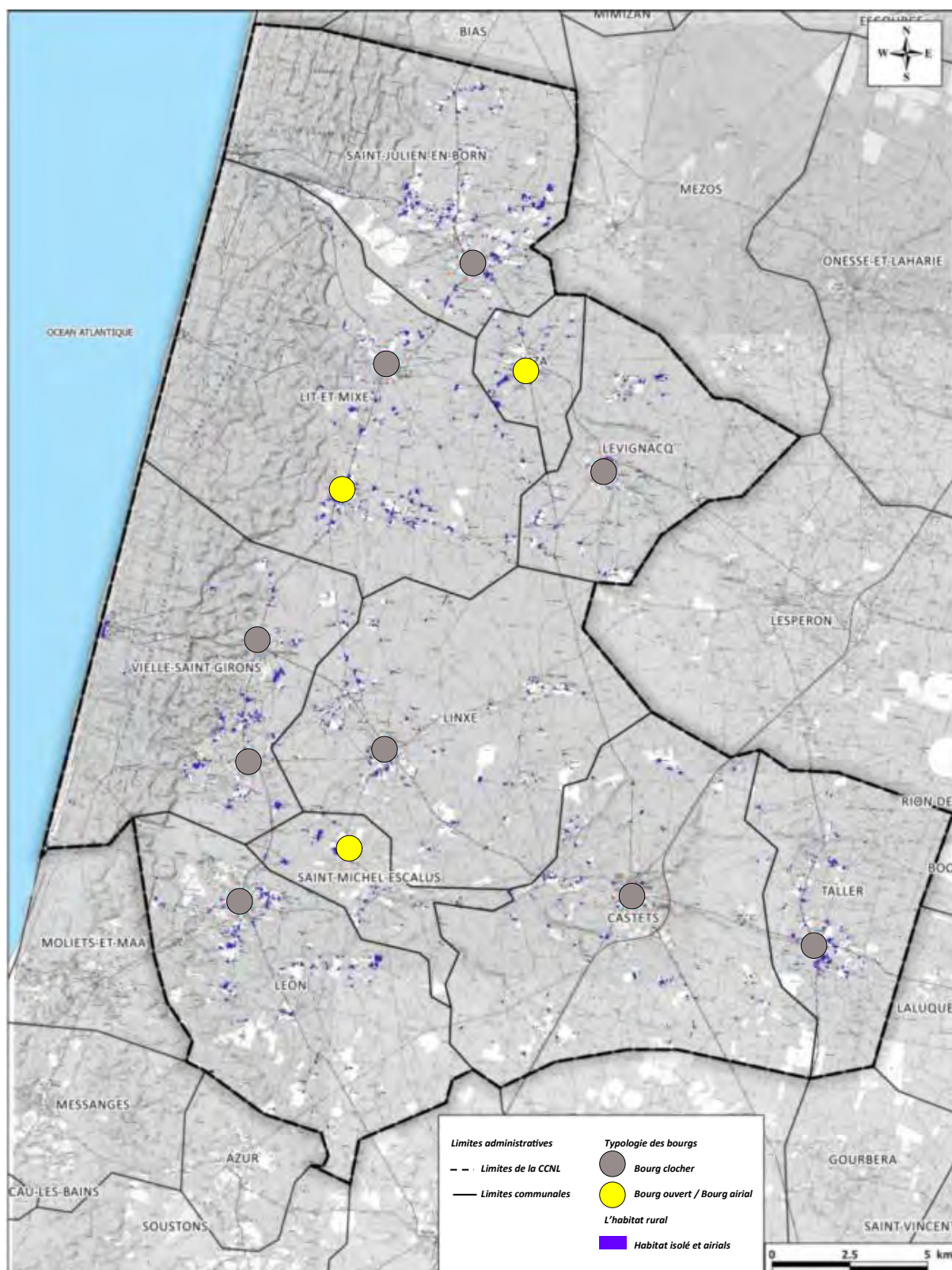
SAINT-JULIEN-EN-BORN



Source : Géoportail



TPOLOGIE DES BOURGS





Vielle-Saint-Girons est le regroupement de deux communes : Vielle et Saint-Girons. Ainsi on retrouve deux bourgs distincts sur la commune mais de même facture.



Bourg de St-Girons - Source : SCOT - Photo Eten

Au nord, **Saint-Girons** est centré autour de l'église et de la mairie tous deux entourés de vastes places enherbées et aménagées. L'habitat autour suit les axes routiers, en retrait, et est accompagné de plantations de platanes.

Au Sud, **Vielle** avec un bourg ancien qui se situe entre la vallée du canal du Moulin et le croisement de la D652 avec la D328. Ce petit bourg se structure autour de son église, et des habitations qui l'entourent également accompagnées de plantations de platane, caractéristiques des bourgs clochers.

Pour les deux bourgs, la forte présence des axes routiers et la taille modeste des bâtiments publics tendent à atténuer le caractère du bourg-clocher.

A **Linxe**, le bourg ancien se développe au croisement de la D382 et de la D42 autour de la mairie et de l'église. Ces deux bâtiments sont de grande taille, avec une architecture remarquable, et une grande place en grave multi-usages qui vient les accompagner. L'habitat suit les axes routiers et est relativement aligné. C'est cependant la présence d'une place entourée d'arbres face aux habitations qui vient donner la caractéristique de bourg-clocher.

Bourg de Linxe - Source : SCOT - Photo Eten



A **Taller**, la caractéristique de bourg-clocher est très présente dans le bourg ancien. On retrouve deux places importantes. La première se situe autour de la mairie et de l'école, elle est très vaste, enherbée et arborée. La seconde se situe autour de l'église et, est entourée de platanes. On retrouve, en plus de ces deux ensembles, une salle municipale qui vient compléter le bourg. C'est la taille de l'architecture publique, les arbres isolés et l'habitat diffus qui viennent donc donner cette caractéristique de bourg-clocher à la commune.



Bourg de Castets - Source : SCOT - Photo Eten

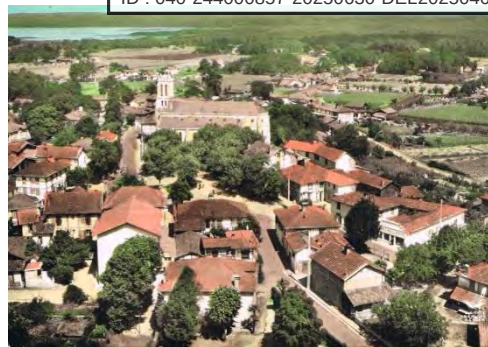
A **Castets**, les habitations s'agglomèrent à la jonction des deux routes (la D10E et la D42) autour d'un espace central à vocation d'espace public où sont implantés les commerces et les équipements. L'axe de la RD10, récemment réaménagé, est l'axe historique de développement et d'animation, ancienne route royale. Néanmoins, l'implantation d'origine entre le ruisseau des Forges, au sud, et le ruisseau de Couyunte au nord, ont conduit le développement plutôt en profondeur le long de la RD42.

Les extensions récentes se sont développées en archipels de lotissements autour du bourg centre.

A **Léon**, les habitations se développent à l'articulation des voies D652 (Route des Lacs) et D142, autour de la place centrale. La partie ancienne s'articule entre la rue des écoles, les places de l'abbé Dulons et la place du Marché. De là, l'habitat suit les axes secondaires, des façades linéaires apparaissent ou bien les jardins clos délimités par des murets s'alignent en façade sur rue.



Le bourg de Léon est marqué par une topographie naturelle avec l'église Saint-André dominant le village qui s'étire en pente descendante vers le l'Etang à L'Ouest et vers le paysage sylvicole et agricole à L'Est et au Sud. Cette caractéristique permet la lecture et la mise en scène du patrimoine bâti traditionnel largement présent sur la Commune. Le dénivelé offre des vues agréables sur le bourg et son église visible en de nombreux points. La présence de pins parasol majestueux fait partie de la mise en scène du cadre architectural.



L'église perchée domine le bourg

Source : Créham - Carte postale ancienne



Bourg de Léon - Source : PLU - Photo Créham



Bourg de Léon - Source : SCOT - Photo Eten

A **Lévignacq**, on retrouve quelques caractéristiques du bourg-clocher. La place centrale se développe au nord du ruisseau du Vignac autour de la mairie et de l'église, et forme l'essentiel de l'espace public. Le bourg s'étend ensuite jusqu'à la D41 avec des habitats anciens de façade, mais en retrait de la route.

L'alignement du bâti le long de la route, la présence de trottoir, la place minéralisée autour de la mairie et de l'église de Lévignacq font cependant penser à un bourg rue, relativement atypique.



Bourg de Léon - Source : SCOT - Photo Eten

A **Lit**, c'est un bourg étendu qui se développe autour du carrefour entre trois routes, la D340, la D652 et la D66. Le bâti est concentré au niveau du carrefour principal de la RD652 et de la rue de l'église avec le bâti ancien, les commerces, services et les équipements.

Le ruisseau du Mouréou, le camping, les 2 grands domaines et leur parc structurent la trame verte urbaine autour de laquelle se sont développées les extensions récentes.

A **Saint-Julien-en-Born**, les trois axes routiers (D166, D652, D41) forment le bourg-rue central. La densification du bâti à ce carrefour, les activités commerciales et l'église forment l'ensemble urbain qui caractérise le bourg-rue de la commune. Le bâti vient suivre le croisement des axes routiers de la D41 et de la D652 puis s'aligne le long de ces derniers jusqu'à la sortie du bourg donnant un aspect urbain au centre de la commune.



Le bourg rue est une déclinaison du bourg clocher, avec une composition linéaire et non nodale. La composition et l'alignement y sont particulièrement importants. Quelques rues peuvent avoir cette configuration au sein des bourgs clocher du territoire Côte Landes Nature, mais aucun bourg ne présente de structure d'ensemble en village-rue.

Le bourg ouvert, ou bourg arial est l'autre figure dominante des bourgs du territoire. Le bourg ouvert, ou bourg arial, reprend les codes d'une organisation lâche, sans réelle centralité, sans alignement bâti, dans un lieu aéré mais formant une entité délimitée par une lisière boisée ou plantée, avec de vastes espaces publics de forme organique, enherbés et souvent ponctués de chênes.

L'espace public, vaste espace enherbé commun, sans clôture et ponctué de feuillus est l'élément le plus important de ce type de bourg. Il est souvent associé à un ou plusieurs bâtiments publics, pouvant parfois être des airiaux privés qui ont évolués en espaces et/ou bâtiments publics en raison de leur qualité patrimoniale et de leur localisation centrale, à proximité d'équipements publics.

Le bâti est implanté en retrait, de façon discontinue et autonome, sans aucune régularité, ni dans le recul, ni dans l'orientation du bâti.

Si les bâtiments publics n'ont pas de limite clôturée, il peut arriver que les habitations soient pourvues d'un jardin clos. Dans ce cas, les clôtures transparentes et en bois (type ganivelles ou paddock) s'intègrent le mieux au paysage.

Le chêne est l'essence qui prime dans ce type d'organisation. Il structure le paysage et ferme certaines perspectives et l'espace. Le vaste espace vide central est généralement planté, enherbé et parcouru de chemin non goudronné.

Les éléments forts du paysage sont : les cours d'eau, l'espace enherbé, l'identité de clairière marquée par sa lisière de feuillus, l'espace ouvert sans clôture, la simplicité des aménagements répondant au caractère rural du lieu.



Source : Charte Pays d'Albret

Sur la communauté de commune on retrouve les bourgs ouverts de **Mixe, Saint-Michel-Escalus et Uza**.

MIXE



SAINT-MICHEL-ESCALUS



UZA



Source : Géoportail



A **Mixe**, le bourg a une composition particulière. Il se structure autour des habitations situées entre la route de Yons et la route de Gemie. Ici, on retrouve de façon éparse des airials et de l'habitat diffus ouvert sur la forêt et la lande environnante. Le bourg suit ensuite la route au nord et s'étend le long de la D652. Là encore, on retrouve des habitations caractéristiques du bourg ouvert rural : des airials ouverts sur la lande à proximité laissant percevoir la forêt de pins au loin.



Bourg de Saint-Michel-Escalus : SCOT - Photo Eten

A **Saint-Michel-Escalus**, le bourg ancien se développe autour de l'église, avec quelques habitations éparse, et une extension spontanée ancienne vers l'ouest. Il n'y a pas de réelle organisation et les habitations restent ouvertes sur les paysages environnants, laissant un caractère rural intact au bourg. On y retrouve des airials, des espaces largement enherbés autour des quelques habitations, et une absence de trottoir ou d'équipement public lourd.



Bourg d'Uza: SCOT - Photo Eten

A **Uza**, on retrouve toutes les caractéristiques des bourgs ouverts : bâti en retrait, ouvert sur le paysage, avec des espaces enherbés, et des plantations de chênaies.

Trois entités se distinguent :

- au nord de l'étang, le parc du château et les services publics placés dans un environnement boisé
- à l'ouest de l'étang on retrouve les anciennes forges médiévales
- au sud de l'étang, l'habitat au sein duquel on y retrouve un bâti groupé correspondant aux anciennes bâtisses ouvrières des travailleurs des forges.

▪ Aménagement des cœurs de bourg – les espaces publics – Qualité du cadre de vie

Les espaces centraux et la place de la voiture dans l'espace public est une des thématiques paysagères importante. En effet, si la structure des espaces publics dans les bourgs est souvent maîtrisée et qualitative (composition urbaine, architecturale et paysagère), place du végétal et de l'arbre en ville, ... la place de la voiture, et notamment des espaces de stationnement, au détriment de la qualité des espaces piétons doit faire l'objet d'une réelle prise en compte dans les aménagements futurs.

Au sein des bourg, mais aussi au sein des quartiers balnéaires, c'est la simplicité des aménagements qui devra être recherchée, afin de conserver la qualité des espaces publics d'image rurale et naturelle, en cohérence avec les paysages forestiers et littoraux landais, et les motifs urbains et paysagers locaux.

Si les entrées de bourgs sont parfois aménagées ou préservées avec des aménagements plantés et des dispositifs de sécurité plus ou moins routiers ou ponctuels, **les traversées de bourg** sont de qualité bien plus variable. Qu'elles aient été aménagées récemment ou pas, c'est là encore la place de la voiture qui est à réinterroger et le vocabulaire d'aménagement, afin d'éviter une banalisation des bourgs et une désaffection des espaces centraux par les habitants à pied, au profit d'usages et de pratiques exclusivement en voiture, éloignant de fait les habitants de leur bourg et des activités locales, commerciales, sociales, ... Ainsi, l'appauvrissement de la qualité des traversées de bourgs peut impacter la vitalité et l'attractivité des centres bourgs.

▪ Lotissements et formes urbaines récentes

La périphérie des bourgs est marquée par l'apparition de nombreuses extensions pavillonnaires.

Les principaux bourgs ont connu des extensions sous forme de lotissements, bien différents des caractéristiques du bourg originel. Si leur organisation sur les territoires communaux est relativement hétérogène, les extensions sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ont été réalisées de façon globalement similaire. On retrouve presque toujours des extensions en forme de lotissements, avec des habitats des années 60 jusqu'à des constructions très récentes.

Le lotissement est la forme la plus courante des extensions de bourg. Mis en place dans un souci d'économie, il a tendance à prendre **des formes standardisées** quel que soit le lieu d'implantation. Il a l'avantage de contenir l'urbanisation mais peut être situé aussi bien en continuité des bourgs, ou totalement déconnecté, sans lien avec l'urbanisation existante et les centralités des bourgs.

Encore aujourd'hui, dans la majeure partie des cas, lorsque le lotissement n'est pas maîtrisé, c'est une forme urbaine très pauvre ne favorisant ni le lien social, ni les déplacements doux, ni la mixité urbaine.

Plusieurs formes de lotissements sont présentes sur le territoire, définies en fonction de la qualité du maillage viaire qui y est associé : le « lotissement raquette », forme la moins urbaine de lotissement, refermée sur elle-même / le « lotissement linéaire », forme basique développée de part et d'autre d'une route ou rue / les « lotissements maillés », forme la plus intéressante du lotissement, permettant de greffer les extensions, de créer des continuités avec l'urbanisation antérieure, de diversifier les ambiances et la hiérarchie des voies, d'adapter les aménagements au contexte urbain et paysager.

Les lotissements peuvent parfois être détachés du bourg ancien. La commune de Léon et le bourg de Lit par exemple, montrent clairement ce phénomène, avec la création de quartiers en périphérie de bourg comme le Quartier du Bas-Rouge à Léon ou bien le quartier résidentiel Pétrócq à Lit. Très souvent, ces lotissements forment des axes secondaires entre deux routes départementales lorsqu'ils sont mitoyens au bourg (lotissement Fontaine Vive ou lotissement Lepart à Castets). Ils peuvent aussi suivre un axe routier de façon linéaire depuis le bourg ancien, de part et d'autre de cet axe. On retrouve cette situation à Linxe, où les lotissements se développent au nord et au sud du bourg.

A noter l'apparition d'opérations d'ensemble dans les communes littorales au cœur de la forêt dunaire. Résultante des pressions foncières dues au développement de l'attractivité touristique, ces formes d'urbanisation très dommageables pour le paysage, contribuent au mitage de l'urbanisation et à la fragmentation de l'espace forestier.

La qualité paysagère d'un lotissement est essentiellement liée à 6 facteurs :

1. **Le choix de localisation de l'extension urbaine**, en lien avec le bourg, ses équipements et services, ses voiries et cheminements. Elle doit avant tout être économe en foncier et éviter les espaces naturels qualitatifs, rares ou fragiles.
2. **Le travail de composition du projet, en lien avec le contexte paysager et urbain** doit intégrer les fondements géographiques du site, adapter les ambiances. Un découpage parcellaire, de formes et de taille variés, sera aussi propice à éviter l'effet de standardisation des paysages.
3. **La qualité des voies de desserte** : elles doivent être adaptées à l'usage et la configuration du lieu. Un espace de desserte surdimensionné n'est pas forcément gage de qualité. Le partage de l'espace pour tous les usagers (piétons, cycles, voiture), le choix des matériaux (revêtement de sol de la voirie, ...), d'une



palette végétale, d'un vocabulaire de gestion des eaux de pluies adapté au site, le maillage des dessertes et leur hiérarchisation sont des éléments essentiels à l'intégration et la qualité paysagère d'un projet.

4. **Le traitement des clôtures** dont la typologie doit être adaptée au lieu et à l'esprit du projet. Les clôtures ne sont pas obligatoires dans les périphéries. Si l'on veut se clore, le fossé, la haie végétale basse et d'espèces variées, la clôture légère bois de type ganivelle, le grillage fin, la clôture paddock ou la clôture ajourée en béton préfabriqué font partie d'un vocabulaire local à réutiliser en fonction des lieux.
5. **La qualité des espaces collectifs**, respirations au sein des constructions, ils doivent être là aussi adaptés au lieu et à la typologie et densité de l'opération. Lieu de rencontre, espace de jeux ou de repos, maillage de liaisons douces, ils peuvent avoir des usages variés et favoriser la qualité de vivre. La réappropriation des motifs paysagers locaux (matériaux, palette végétale, modes de plantation, ...) apporte un ancrage dans le territoire et évite la banalisation des paysages.
6. Enfin, **la qualité architecturale des constructions** reste une pierre angulaire d'une opération de qualité.

▪ La forêt habitée : quartiers, airiaux et habitat épars

La majorité des communes sont composées du bourg, et de plusieurs quartiers disséminés, chacun comprenant un ou plusieurs airiaux.

La notion de hameau dans le sens commun du terme prend une allure particulière dans le secteur élargit (Pays). Ce sont principalement des regroupements d'airiaux ou des « quartiers » comprenant plusieurs maisons d'habitations entourées de dépendances dans un secteur bien délimité. La notion de partage de certains bâtiments annexes se sent fortement dans la disposition des masses bâties.

Les quartiers sont des satellites des bourgs, organisés soit autour d'un arial, soit développés à proximité d'une voie et sur des terres généralement bien drainées.

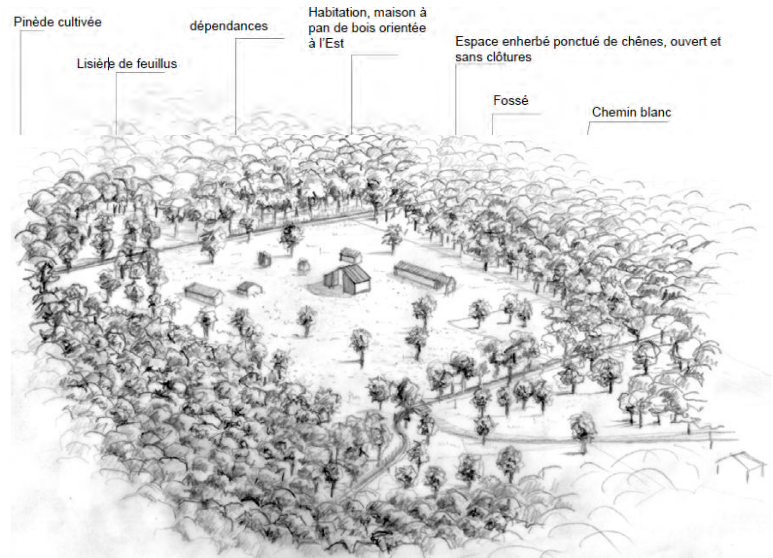
Là aussi on retrouve l'organisation sociale particulière. Les familles se rassemblaient pour effectuer, en commun les tâches les plus pénibles.

On remarquera la richesse du **maillage de chemins blancs** qui permettent d'accéder d'une propriété à une autre. Cette richesse et ses coutumes (droit de passage) tendent dans certains secteurs à être fortement modifiées avec l'arrivée de nouvelles populations plus urbaines et ayant un sens de la propriété privée « très développé » (pose de barrières, clôtures, etc.)

La forme rurale et historique d'habitat présente sur le territoire de Côte Landes Nature est **l'airial**. Il s'agit d'un ensemble de constructions composées d'une maison et de ses dépendances, qui étaient autrefois chacune liées à une activité agricole spécifique : fenil, parc à mouton, étable, etc... Les bâtiments d'habitation et d'exploitation étaient disposés sur cet espace de telle sorte que leur emplacement dépendait de l'organisation fonctionnelle de l'unité agro-pastorale et de leur fréquence d'utilisation. Autrefois, les airiaux étaient reliés au bourg par des chemins pour ne former qu'un seul et même système. Aujourd'hui, la plantation de la lande en pins a induit une perte de lisibilité de cet ancien système. Les airiaux et les bourgs sont isolés visuellement les uns des autres. Ainsi, l'airial est rare dans sa configuration initiale : auparavant bosquet dans les plaines landaises, il est aujourd'hui clairière sous le couvert de pinèdes. En effet, l'airial est entouré par la forêt de pins, sur une topographie relativement plane. Le paysage est ouvert, et le regard s'arrête à la lisière des pins, et se situe sur un ensemble sans clôture avec de larges surfaces enherbées. Une chênaie caractérise cet espace, organisée en damier ou de façon aléatoire, qui détonne avec la forêt de pins alentour.



“C’est le lieu d’un habitat spécifique tant par son implantation, ses formes, que par ses matériaux. L’airial désigne un espace ouvert où pousse une pelouse parsemée de chênes et de certains arbres tels le châtaignier, le pommier, ... et où sont installées une maison d’habitation qu’entourent de nombreuses dépendances ... Il affecte parfois une forme circulaire à peu près régulière” François Moniot, ancien conservateur du Musée d’Aquitaine et de l’Ecomusée de Marquèze.¹⁶



Source : Charte Pays d’Albret

L’habitat isolé, bien que présent sur le territoire est relativement rare.

■ **Paysages et infrastructures**

Les routes restent des lieux essentiels de découverte des paysages. Offrant des échelles de perception variables (échelle de la vitesse ou de la promenade), certaines occupent des positions privilégiées et méritent une attention particulière.

■ **L’autoroute**

Le territoire de Côte Landes Nature est connecté à l’autoroute A63 qui relie Bordeaux à la frontière espagnole (Biratou, 64). L’autoroute traverse la commune de Castets, c’est également un point d’entrée et de sortie grâce à l’échangeur. L’autoroute ne permet pas de percevoir la diversité paysagère de la communauté de commune, elle donne uniquement l’image de la pinède, ponctuée de quelques clairières agricoles. Depuis Castets, elle offre uniquement une vue sur la zone d’activités. L’autoroute donne la limite Est de la commune, la ville de Castets est présente au bord de l’autoroute avec des activités commerciale tandis que les habitations se développent à l’Ouest.

■ **Routes**

L’ensemble des Communes de la Communauté de Communes de Côte Landes Nature sont reliées entre elles via des routes départementales. Ce réseau est complété avec des routes secondaires permettant de relier les hameaux ou quartier en dehors des bourgs et axes principaux.

Les routes secondaires et départementales offrent une perception riche du paysage : échelle réduite, présence des feuillus plus importante en bordure des routes et autour des lieux habités, microrelief lors des traversés de rivières, perception des airials et des bourgs. Ces éléments de diversité ponctuent le paysage forestier et apparaissent comme des repères au sein de l’immensité de la forêt landaise. Néanmoins, elles donnent un caractère linéaire au paysage.

Concernant **l’accès au littoral**, il est possible grâce à trois départementales reliant les bourgs à leurs stations balnéaires. La D41 de Saint-Julien-en-Born à Contis-les-Bains, la D88 de Lit-et-Mixe au Cap de l’Hormy, la D42

¹⁶ Charte du Pays d’Albret



de Vielle-Saint-Girons à Saint-Girons-Plage. Ces routes sont toutes reliées à la D52, plus connue sous le nom de la « Route des Lacs », longeant le littoral et marqueuse du territoire. Elles traversent toutes la forêt dunaire. Marquées par le contraste topographique avec le plateau landais, ces routes offrent une nouvelle perception du paysage faite de virage, de creux et de bosses, et d'un air marin de plus en plus perceptible à l'approche de la côte.

Les voies routières ont également un impact en termes de **coupure d'urbanisation** là où la densité de constructions est très faible, voire absente. Cette notion est essentielle pour la distinction de chaque bourg : c'est la coupure qui détermine l'identité du caractère autonome de chacun. Les coupures sont généralement bien identifiables là où les distances entre les agglomérations sont importantes, par exemple entre Castets et Linxe, entre Léon et Magescq, etc. En revanche, la lisibilité des coupures est réduite lorsque les distances sont plus courtes, par exemple entre Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe, entre Saint-Girons et Vielle, entre Contis et Saint-Julien-en-Born. L'intérêt de cette dernière coupure est particulièrement fort par sa transition vers le littoral et par la présence du courant. Les tronçons des routes qui sont bordés par une urbanisation dispersée ne font pas partie des grandes coupures entre les agglomérations. Ils constituent les entrées plus ou moins claires des agglomérations selon leur longueur. Les entrées qui marquent clairement la transition entre l'agglomération et l'espace non urbanisé sont minoritaires (par exemple, certaines entrées à Castets, Lit-et-Mixe, Contis, etc.).

Les voies routières passant dans la pinède peuvent également porter un rôle de coupure / protection contre les incendies.

▪ Voies douces

L'existence d'un réseau dense de pistes cyclables dans la forêt dunaire constitue également un des points forts du territoire Côte Landes Nature. Cet espace, à vocation de promenade et de découverte, est intégré par l'ONF dans les directives de gestion de la forêt littorale pour améliorer le confort de l'utilisateur.



8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Toutes les données sont exprimées en surface brute, c'est-à-dire toutes les formes d'urbanisation et d'artificialisation réalisées au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. La surface brute comptabilise ainsi par exemples les espaces communs, de voiries et de réseaux divers, qui ne sont pas comptabilisés dans la surface nette.

D'un point de vue méthodologique, il a été utilisé les fichiers fonciers 2020 (pour la date des constructions), l'OCS (pour connaître la nature des sols), les photos aériennes (dernière édition 2021) et les PC connus.

Pour précision, le parc photovoltaïque de Linxe ne ressort :

- ni des fichiers fonciers car il n'y a pas de construction de bâti,
- ni des photos aériennes car il n'était pas réalisé en 2021
- ni des fichiers de PC transmis. (PERCQ).

8.1. CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE 2011-2022 (12 ANS)

8.1.1. DONNEES DE CADRAGE

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : « toute surface de terre sur laquelle est réalisé un «aménagement» ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état ».

La période de référence retenue ici correspond à 2011-2022 (12 ans). Pour une meilleure compatibilité avec le PLH¹⁷ réalisé parallèlement au PLUi et qui a une durée de vie de 6 ans, le PLUi est envisagé pour une période de 12 ans (soit deux PLH). La réduction de la consommation d'espaces dans le cadre de ce PLUi se fait donc par rapport à cet objectif de 12 ans, et en conformité avec les objectifs de réduction de consommation d'espace établis par le SCOT.

8.1.2. 435 HECTARES CONSOMMES ENTRE 2011 ET 2022 (12 ANS)

Sur cette période, 389,56 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, auxquels s'ajoutent 47 hectares d'espaces déjà artificialisés (en densification), soit au total 435 hectares d'espaces consommés en 12 ans.

Si on ramène cette consommation d'espaces sur 10 ans, 323 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, auxquels s'ajoutent 39 hectares d'espaces déjà artificialisés, soit au total 362 hectares d'espaces consommés environ.

Il s'agit d'assurer la toute transparence des analyses concernant l'ensemble des destinations des espaces consommés comme le précise le tableau suivant :

Nature du sol des espaces consommés

	Territoires artificialisés* (toutes vocations)	Agricole (toutes vocations)	Naturel (toutes vocations)	Espaces naturels, agricoles et forestiers (toutes vocations)	Total (toutes vocations)
Castets	11,56	2,72	111,51	114,24	126
Léon	8,91	15,63	11,29	26,92	36
Lévignacq	0,58	4,24	7,36	11,60	12
Linxe	3,12	4,01	42,00	46,01	49
Lit-et-Mixe	7,11	7,87	41,63	49,50	57
Saint-Julien-en-Born	5,40	8,23	36,90	45,13	51

¹⁷ PLH : Programme Local de l'Habitat



Saint-Michel-Escalus	3,16	2,80	5,55	8,35	12
Taller	1,80	1,06	13,02	14,08	16
Uza	0,39	0,00	0,60	0,60	1
Vielle-Saint-Girons	4,52	7,58	65,54	73,11	78
Total	47	54	335	390	436

* « artificialisé » = densification sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il est aussi précisé que les 47 ha d'espaces consommés sur des territoires dits artificialisés ont été identifiés en s'appuyant sur les couches SIG de l'OCS Nouvelle Aquitaine. Cela est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Détail de la destination des espaces consommés au sein des territoires artificialisés

	Territoires artificialisés (toutes vocations)	Activités économiques, industrielles ou commerciales	Equipements de superstructures ou d'infrastructures	Habitat (dont routes)
Castets	11,56	6,61	0,00	4,95
Léon	8,91	0,26	0,03	8,61
Lévignacq	0,58	0,00	0,00	0,58
Linxe	3,12	0,00	0,00	3,12
Lit-et-Mixe	7,11	0,56	0,12	6,43
Saint-Julien-en-Born	5,40	1,21	0,53	3,66
Saint-Michel-Escalus	3,16	0,64	0,00	2,52
Taller	1,80	0,00	0,00	1,80
Uza	0,39	0,00	0,00	0,39
Vielle-Saint-Girons	4,52	0,00	1,06	3,46
Total	47	9	2	36

Toutes consommations d'espaces confondues, l'urbanisation se fait à 89% sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune ayant le plus consommé d'espaces, avec 126 hectares, et d'espaces NAF, avec 114 hectares, est Castets, pôle territorial à l'échelle de la communauté de communes. La commune de Castets a consommé 29% du total des espaces consommés, toutes vocations confondues (126 hectares). La deuxième commune la plus consommatrice d'espaces est Vielle-Saint-Girons. Avec 78 hectares consommés, cela représente 40% d'espaces consommés en moins qu'à Castets.



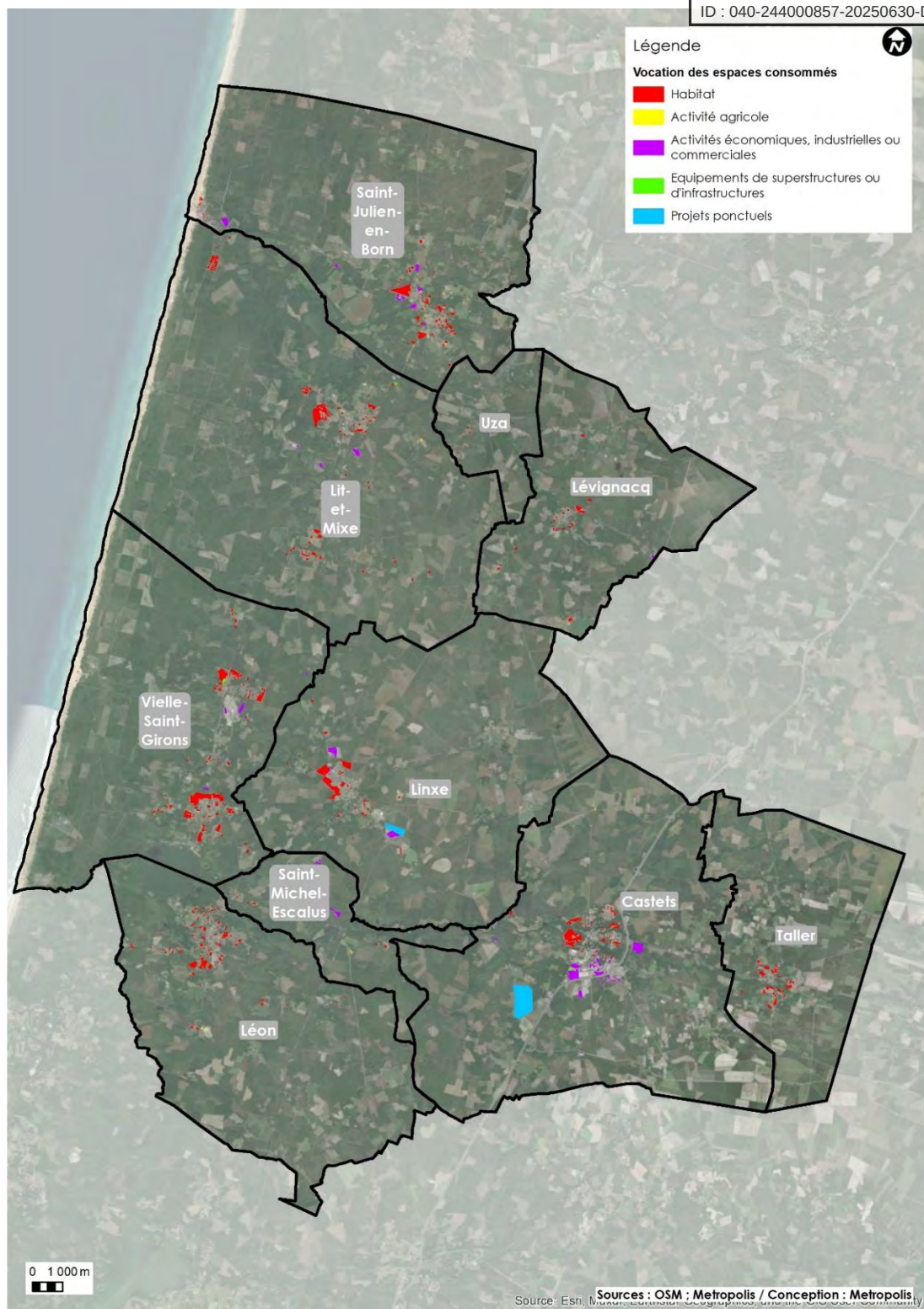
Vocation des espaces consommés

	Habitat (dont routes)	Activité agricole	Activités économiques, industrielles ou commerciales	Equipements de superstructures ou d'infrastructures	Projets ponctuels	Total
Castets	33,57	0,14	31,25	1,20	59,65	126
Léon	35,29	0,25	0,26	0,03		36
Lévignacq	11,34		0,84			12
Linxe	36,82		12,32			49
Lit-et-Mixe	50,24	0,39	5,23	0,75		57
Saint-Julien-en-Born	37,48	0,19	12,34	0,53		51
Saint-Michel-Escalus	9,71	0,34	1,45			12
Taller	15,88					16
Uza	0,99					1
Vielle-Saint-Girons	71,79		4,54	1,31		78
Total	303	1	68	4	60	436

La consommation d'espaces a été majoritairement à destination de l'habitat, et ce sur toutes les communes, excepté à Castets. En effet, si Castets a été la commune la plus consommatrice d'espaces, elle l'a finalement été moins pour l'habitat que de nombreuses communes, par contre, elle a connu une forte consommation d'espaces pour accueillir des activités économiques, et des projets photovoltaïques (projets ponctuels).

La cartographie ci-dessous localise les espaces consommés (toutes occupations du sol). Elle permet de constater :

- La production de logements neufs en renforcement des principales polarités du territoire, par le biais de vastes opérations de lotissement,
- Un développement économique concentré à Castets et en particulier au sein des zones d'activité à l'est de la commune, même si on retrouve du développement économique sur bon nombre de communes,
- Le développement de centrales photovoltaïques, à Linxe et Castets, des projets conséquents.





8.1.3. ANALYSE SPECIFIQUE DE L'HABITAT

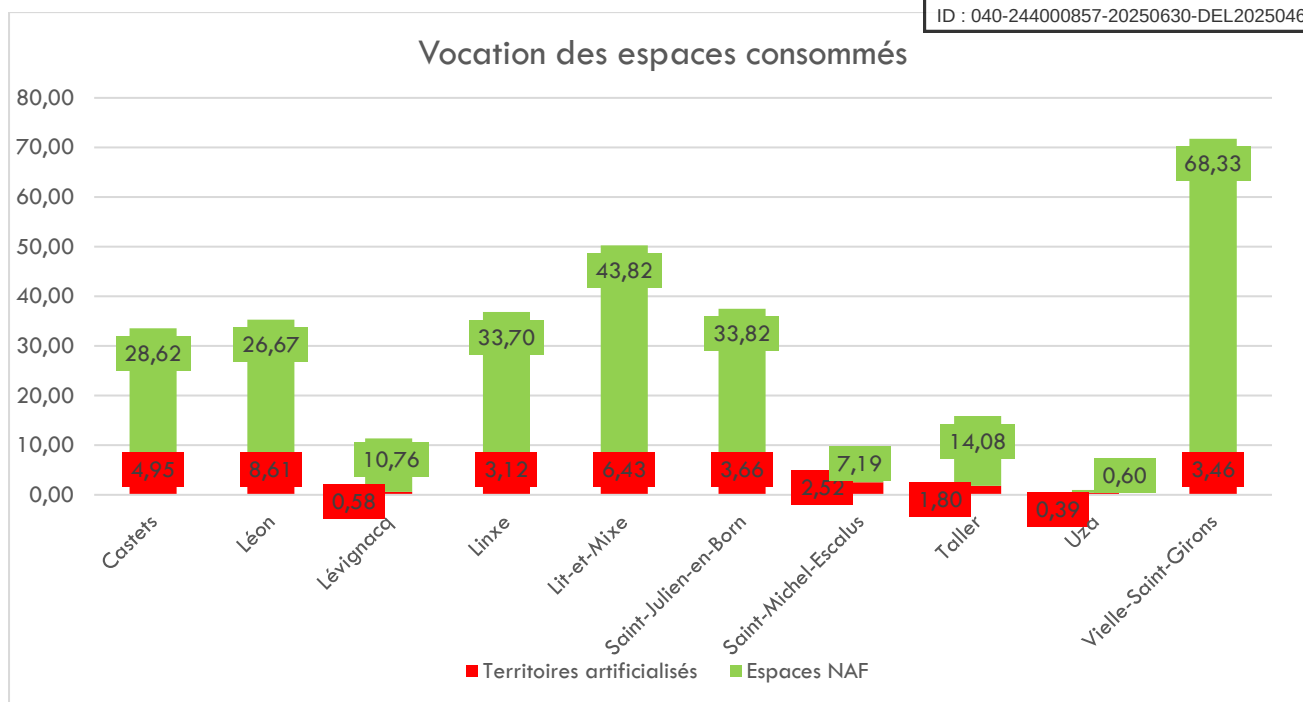
Le tableau suivant permet d'analyser plus précisément la consommation d'espaces liée à l'habitat, entre 2011 et 2022.

	Nombre de logements produits	Surface consommée (ha)	Surface moyenne par logement
Castets	287	33,57	1170
Léon	387	35,29	912
Lévignacq	53	11,34	2139
Linxe	367	36,82	1003
Lit-et-Mixe	415	50,24	1211
Saint-Julien-en-Born	375	37,48	999
Saint-Michel-Escalus	60	9,71	1619
Taller	78	15,88	2036
Uza	6	0,99	1652
Vielle-Saint-Girons	626	71,79	1147
Total	2654	303,10	1142

La production des 2 654 logements est venue consommer 303,10 hectares. Le territoire s'étant principalement développé sous forme de lotissement de pavillons, la très grande majorité de la production de logements neufs a été réalisée par la filière individuelle, mais maîtrisée à travers des projets d'ensemble. Ainsi **la production des 2654 logements a généré une consommation moyenne de 1142 m² par nouveau logement.**

Selon les communes, la consommation moyenne par logement est très variable, notamment entre les communes rurales et les villes. Ainsi, les communes de Léon, Saint-Julien-en-Born et Linxe ont une surface moyenne consommée inférieure ou égale à 1000m², Lit-et-Mixe et Castets légèrement supérieure allant de 1100 à 1200m² environ. Pour les communes plus rurales, la consommation d'espace moyenne est supérieure à 1600m², et atteint même plus de 2000m² à Lévignacq et à Taller.

La production de logements n'a pas permis de conforter prioritairement le bourg de Castets, mais a été répartie sur l'ensemble des gros bourgs. Parmi les villes de Cote Landes Nature, Castets est d'ailleurs la commune qui a accueilli le moins de logements et consommé le moins d'espaces. 287 logements ont été produits à Castets sur 33,57 hectares quand dans le même temps, 626 ont été réalisés à Vielle-Saint-Girons sur 71,79 hectares.



La forte consommation traduit le caractère rural persistant sur l'ensemble du territoire. Il en ressort d'ailleurs une forte consommation d'espaces NAF à vocation d'habitat par rapport à la consommation en territoires artificialisés. **35,52 hectares ont été consommés en territoires artificialisés pour de l'habitat, contre 267,58 hectares d'espace NAF.** La consommation d'espaces artificialisés pour la création de logements reste donc faible sur le territoire, puisqu'elle représente seulement 12%. C'est à Léon et Saint—Michel Escalus que cette consommation d'espaces a été la plus importante, représentant près de 25% de la consommation totale. La commune d'Uza apparaît également comme consommant près de 40% d'espaces artificialisés, mais dans les faits très peu de logements y ont été produits sur la période. Sur la grande majorité des communes, la consommation d'espaces s'est faite à plus de 80% sur des espaces NAF, excepté à Léon, Saint-Michel-Escalus et Uza.

En matière de logements, le bilan de la consommation des espaces est donc très variable d'une commune à une autre. Plusieurs paramètres sont à prendre en considération dans l'analyse des chiffres. Tout d'abord des positionnements géographiques différents qui font que les communes ne sont pas soumises de manière égale à la pression foncière, exercée à Castets pour du logement résidentiel, mais aussi sur les autres communes majeures pour du logement secondaire. De même, le niveau d'équipements et de services proposé à la population influence l'attractivité de la commune.

Par ailleurs, la consommation des espaces a été conditionnée par :

- Le cadre réglementaire : si toutes les communes disposaient d'un plan local d'urbanisme, excepté Taller qui ne disposait que d'une carte communale, ces documents étaient indépendants les uns des autres et avaient pour la plupart été réalisés avant la mise en œuvre du SCOT. Toutes les communes ne disposaient donc pas de droits à construire équivalents. Le cadre réglementaire a pu, sur certaines communes, et sur certaines périodes, être des facilitateurs de projet tandis qu'il a pu en bloquer d'autres ailleurs.
- Le cadre technique : toutes les communes ne partent pas sur les mêmes caractéristiques de départ en matière de réseaux, en particulier en matière d'assainissement. Des communes bénéficient de longue date d'un assainissement collectif qui a pu permettre l'émergence de projets urbains moins consommateurs d'espaces. D'autres communes ne bénéficient pas d'un réseau d'assainissement collectif et, dans ce cadre, la nature des terrains a souvent conditionné la filière d'assainissement individuel à utiliser. Cela n'a pas permis d'être économe en matière de consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle.



8.2. CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIERES ANNEES – 2014-2023

8.2.1. DONNEES DE CADRAGE

Le Code de l'urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme analysent la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du projet.

Pour satisfaire à cette exigence, une analyse de la consommation d'espace est faite sur un autre pas de temps que la première analyse, à savoir sur la période 2014-2023, l'arrêt du PLUi intervenu le 15 mai 2024.

8.2.1. 363 HECTARES CONSOMMES SUR LA PERIODE 2014-2023

Sur les dix dernières années, 328,39 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, auxquels s'ajoutent 34,70 hectares d'espaces déjà artificialisés, soit au total 363,09 hectares d'espaces consommés.

Toutes vocations confondues, la consommation d'espaces se fait à 90% sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, et seulement à 10% en territoire artificialisé. Ceci est en partie justifié par la morphologie des espaces bâtis, essentiellement bâtis sous forme pavillonnaire relativement compacte, laissant peu de place à la densification.

La commune qui a le plus consommé d'espaces est la commune de Castets, pôle majeur du territoire, avec 107 hectares, dont 98 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Vient ensuite la commune de Vielle-Saint-Girons qui a consommé 69 hectares, dont 66 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Nature du sol des espaces consommés

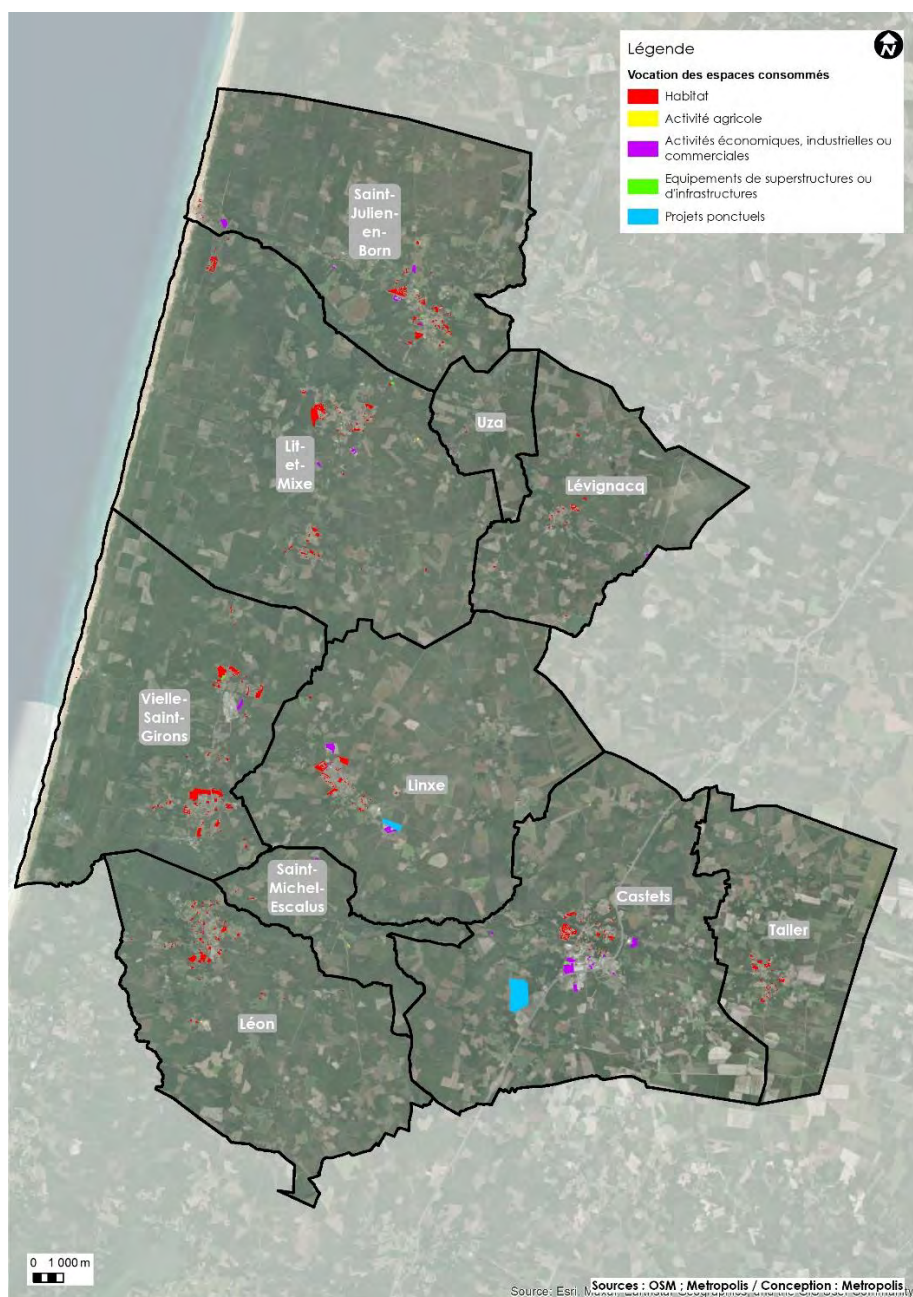
	Territoires artificialisés (toutes vocations)	Agricole (toutes vocations)	Naturel (toutes vocations)	Espaces naturels, agricoles et forestiers (toutes vocations)	Total (toutes vocations)
Castets	8,96	1,22	96,79	98,01	107
Léon	6,89	14,06	9,31	23,37	30
Lévignacq	0,58	2,20	5,34	7,54	8
Linxe	2,89	2,34	31,67	34,01	37
Lit-et-Mixe	4,64	6,88	37,03	43,91	49
Saint-Julien-en-Born	4,26	5,12	32,61	37,73	42
Saint-Michel-Escalus	1,98	2,80	3,87	6,67	9
Taller	0,75	0,71	10,20	10,92	12
Uza	0,09	0,00	0,60	0,60	1
Vielle-Saint-Girons	3,65	6,41	59,23	65,63	69
Total	35	42	287	328	363

Sur la consommation d'espaces de 363 hectares, la majorité de la consommation est à vocation d'habitat, avec 244 hectares consommés. L'habitat représente donc 67% de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale. La deuxième vocation consommant de l'espace sur le territoire de Côte Landes Nature sont les projets photovoltaïques (projets ponctuels) qui consomment 60 hectares, puis les activités économiques consommant 55 hectares.



Vocation des espaces consommés

	Habitat (dont routes)	Activité agricole	Activités économiques, industrielles ou commerciales	Equipements de superstructures ou d'infrastructures	Projets ponctuels	Total
Castets	20,97	0,14	25,02	1,20	59,65	107
Léon	29,71	0,25	0,26	0,03		30
Lévignacq	7,28		0,84			8
Linxe	25,29		11,61			37
Lit-et-Mixe	44,56	0,39	2,98	0,63		49
Saint-Julien-en-Born	31,17		10,28	0,53		42
Saint-Michel-Escalus	7,75	0,34	0,55			9
Taller	11,67					12
Uza	0,69					1
Vielle-Saint-Girons	65,10		3,12	1,06		69
Total	244	1	55	3	60	363



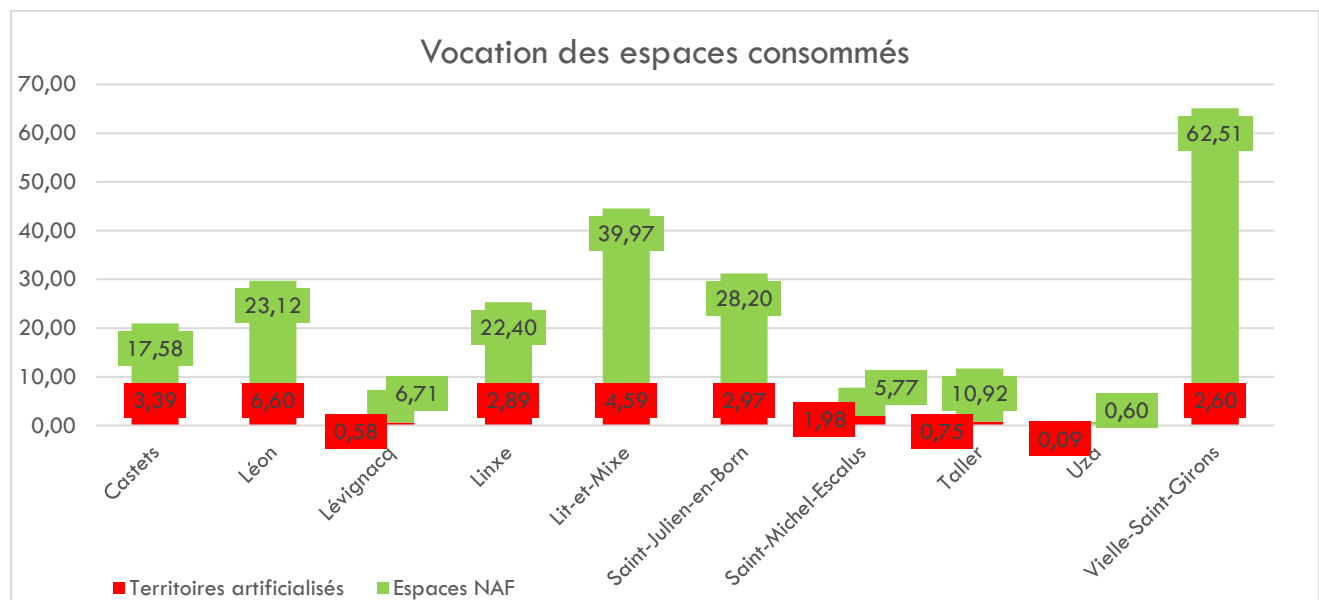


8.2.1. ANALYSE SPECIFIQUE DE L'HABITAT

Le tableau suivant permet d'analyser plus précisément la consommation d'espaces liée à l'habitat, entre 2011 et 2022.

	Nombre de logements produits	Surface consommée (ha)	Surface moyenne (m ²) par logement
Castets	257	20,97	816
Léon	372	29,71	799
Lévignacq	46	7,28	1584
Linxe	330	25,29	766
Lit-et-Mixe	402	44,56	1108
Saint-Julien-en-Born	349	31,17	893
Saint-Michel-Escalus	57	7,75	1360
Taller	73	11,67	1599
Uza	5	0,69	1377
Vielle-Saint-Girons	607	65,10	1073
Total	2498	244,20	978

Les 244 hectares consommés à vocation d'habitat ont permis de produire 2498 logements, soit une consommation moyenne de 978m² par logement. C'est à Vielle-Saint-Girons que le plus d'espaces à vocation d'habitat ont été consommés (65 hectares), puis à Lit-et-Mixe (45 hectares). Castets, en tant que pôle fait partie des communes les moins consommatrices d'espaces avec 21 hectares consommés à vocation d'habitat. Même si la densité y a été intéressante, avec 816m² par logement en moyenne, Castets a produit moins de logements que les gros bourgs du territoire (Léon, Lit-et-Mixe...), en partie du fait de l'attractivité de ces autres communes pour le secondaire.



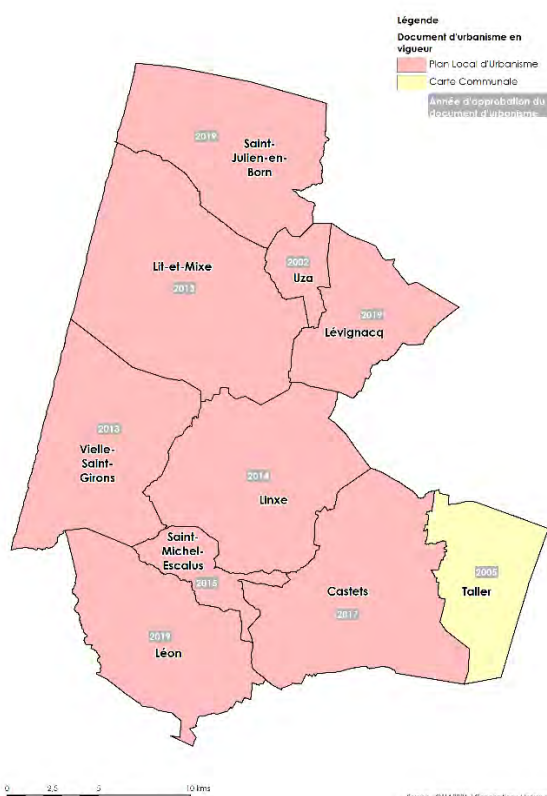
La production de logements s'est très largement faite sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, et finalement très peu en territoires artificialisés. **Seulement 11% des espaces consommés à vocation d'habitat sont venus consommer des espaces artificialisés (26 hectares).** Saint-Michel-Escalus est la commune qui a proportionnellement le plus produit de logements en territoires artificialisés (26% d'espaces consommés en territoires artificialisés), ainsi que Léon (22%).



8.3. 547,72 HECTARES D'ESPACES LIBRES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS (10 COMMUNES)

Il s'agit de constater la consommation d'espace planifiée dans les documents d'urbanisme. Il ne s'agit pas de consommation effective mais potentielle au regard du droit à construire permis par les documents d'urbanisme communaux¹⁸.

Au-delà du bilan à tirer de l'usage des documents d'urbanisme actuels dans la production urbaine générée ces dernières années, dans les fonctionnements et dysfonctionnements observés, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit également tirer un bilan quantitatif des espaces actuellement planifiés comme urbanisables à court et long terme.



Les communes de Cote Landes nature sont bien dotées en documents d'urbanisme :

- 9 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme,
- 1 communes disposent d'une Carte Communale,
- Aucune commune n'est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

La présente analyse est réalisée au 04/24. Elle se base sur les espaces libres dans les documents d'urbanisme en vigueur en avril 2024, en prenant en compte la consommation d'espaces au 31 décembre 2022. Les permis déposés après cette date sont donc comptabilisés en espace libre.

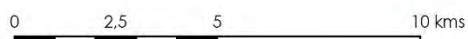
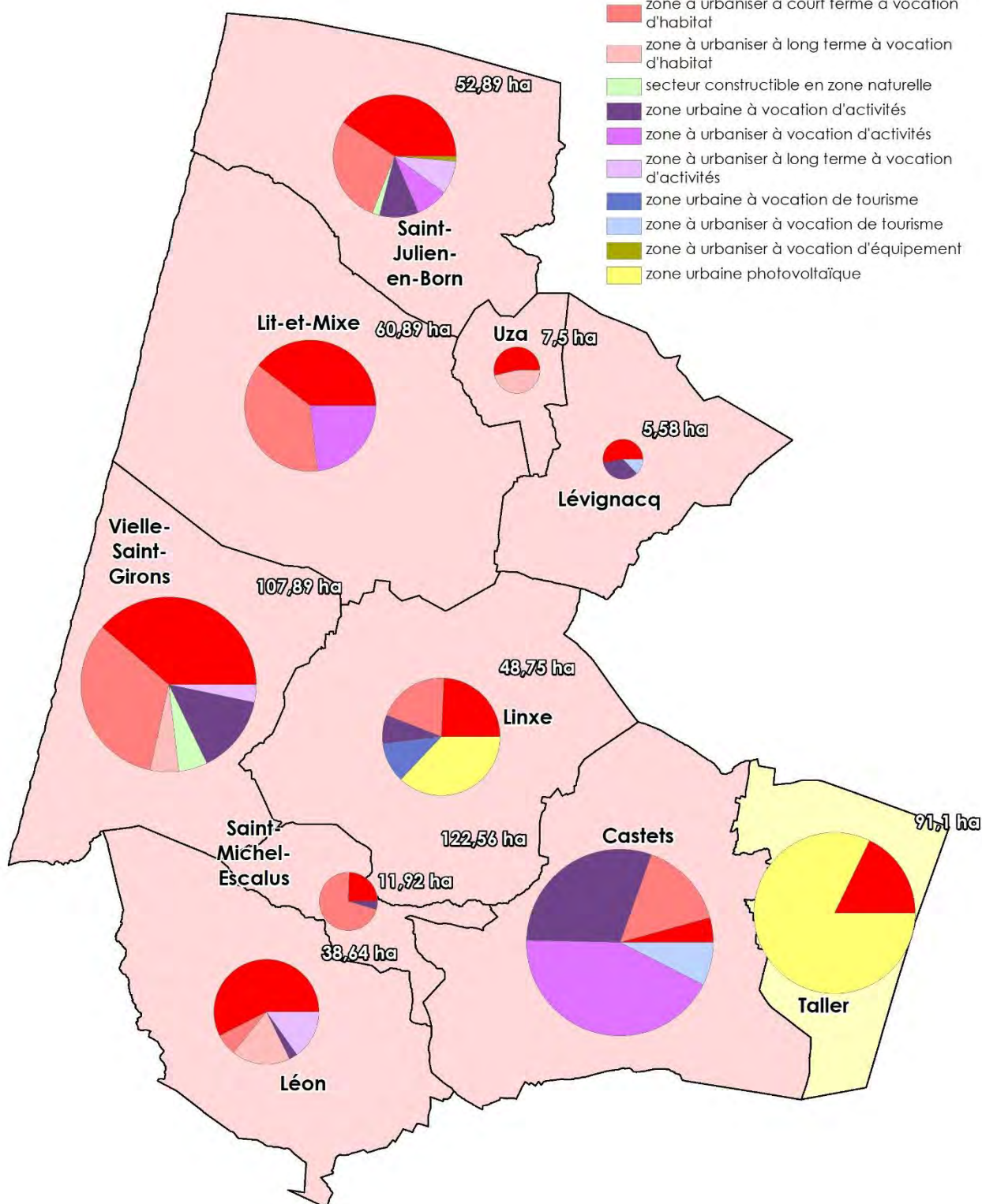
¹⁸ Il s'agit des espaces libres, non urbanisés – en dent creuse et en extension de l'urbanisation -, des zones dont le règlement du document d'urbanisme autorise la nouvelle constructibilité pour l'habitat ou l'activité économique (zones urbaines, zones à urbaniser à court et long terme, secteur constructible en zone agricole ou naturelle). Ne sont pas pris en compte les espaces non bâtis nécessaires aux activités (parkings, stockage...) ni les espaces présentant une contrainte majeure à l'urbanisation (risque, topographie, ...).

**Légende****Document d'urbanisme en vigueur**

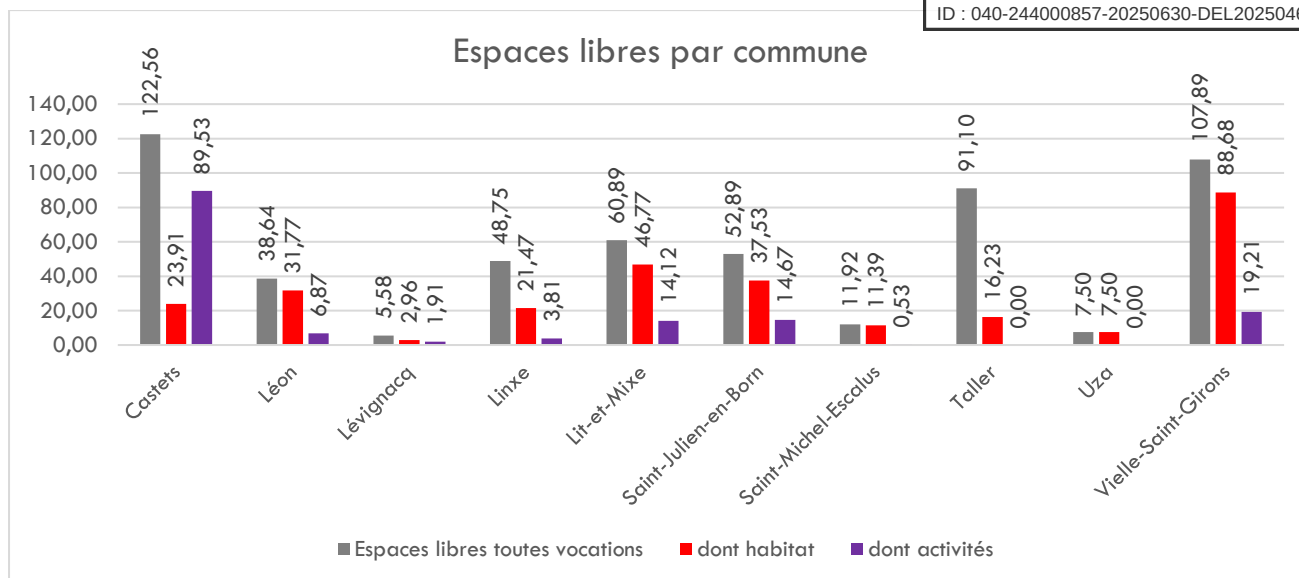
- Plan Local d'Urbanisme
- Carte Communale

Type d'espace

- zone urbaine à vocation d'habitat / mixte
- zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- secteur constructible en zone naturelle
- zone urbaine à vocation d'activités
- zone à urbaniser à vocation d'activités
- zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités
- zone urbaine à vocation de tourisme
- zone à urbaniser à vocation de tourisme
- zone à urbaniser à vocation d'équipement
- zone urbaine photovoltaïque



Conception : Metropolis - Sources : OSM ; Metropolis



Le potentiel encore urbanisable, les espaces libres, dédié à l'habitat sont inégalement répartis entre les communes. Alors que Vielle-Saint-Girons dispose du potentiel d'espaces libres le plus important (89 hectares), Castets, en tant que pôle majeur, a 24 hectares encore mobilisables.

Castets dispose par contre d'un potentiel conséquent en matière d'urbanisation dédiée au développement économique, puisque 90 hectares sont encore disponibles au sein de son document d'urbanisme.

Toutefois, toutes les communes pôles disposent d'espaces libres encore disponibles conséquents.

8.3.1. COMPARAISON DES ESPACES LIBRES DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LA CONSOMMATION D'ESPACES DES 12 DERNIERES ANNEES (2011-2022)

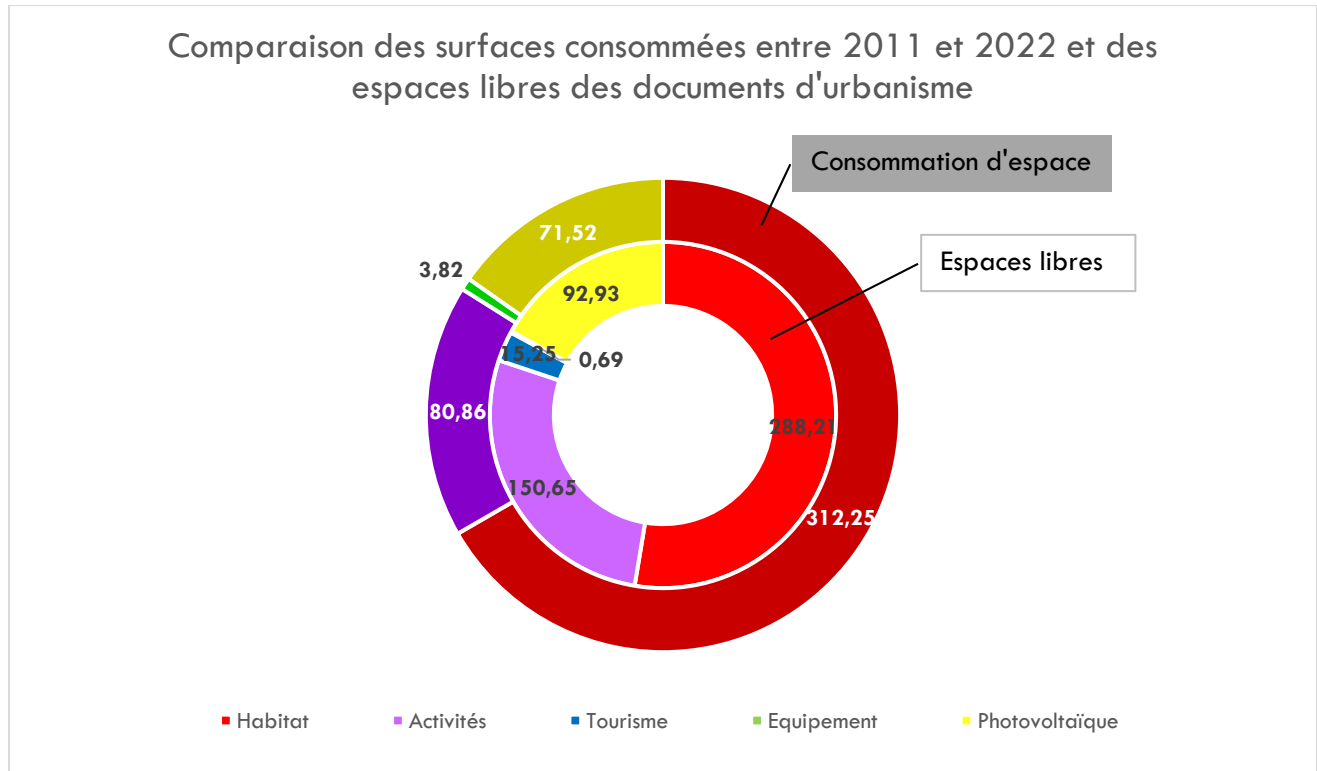
Le premier constat à réaliser est le suivant : le potentiel encore urbanisable dans les documents d'urbanisme existants, sur 10 communes, reste supérieur à la consommation d'espaces passée sur les douze années précédentes sur l'ensemble du territoire. En effet, la consommation s'élève à 470,15 hectares, alors que les espaces libres au sein des documents d'urbanisme représentent 547,72 hectares, dont 288,21 hectares à vocation d'habitat et 150,65 à vocation d'activité.

Tableaux comparatifs synthétiques des espaces consommés entre 2011 et 2022 et des espaces libres des documents d'urbanisme, par destination des constructions

	Habitat		Activité	
	Espace consommé	Espaces libres	Espace consommé	Espaces libres
Castets	35,29	23,91	36,94	89,53
Léon	36,06	31,77	0,26	6,87
Lévigacq	11,48	2,96	0,84	1,91
Linxe	37,71	21,47	12,32	3,81
Lit-et-Mixe	52,75	46,77	5,27	14,12
Saint-Julien-en-Born	38,86	37,53	14,85	14,67
Saint-Michel-Escalus	9,71	11,39	4,54	0,53
Taller	17,42	16,23		
Uza	0,99	7,50		
Vielle-Saint-Girons	72,09	88,68	5,85	19,21
	312,35	288,21	80,86	150,65



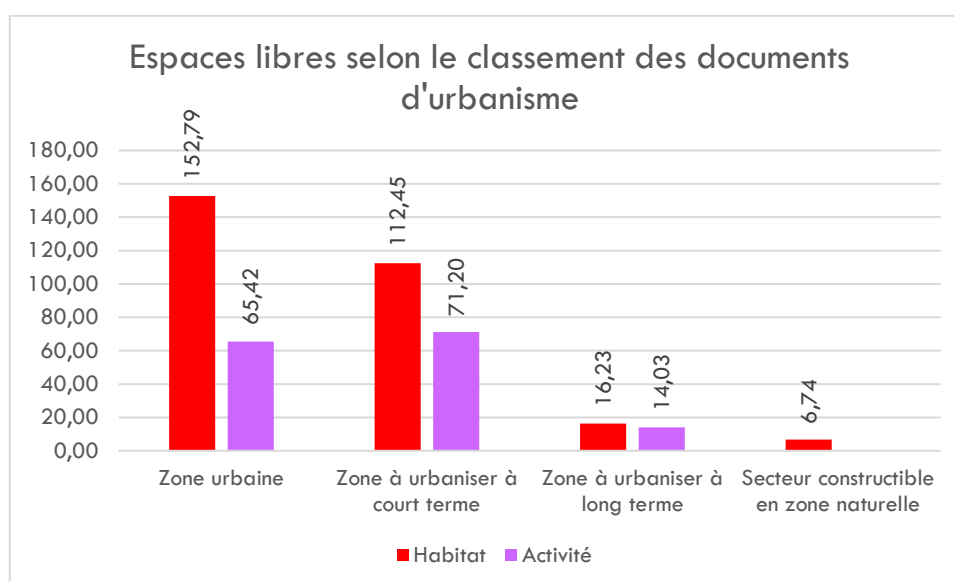
A l'échelle des communes disposant de documents d'urbanisme, les espaces encore disponibles pour l'habitat et l'activité représentent 439 hectares alors que la consommation d'espace réellement connue sur les 10 dernières années s'élève à 393 hectares. La majorité des communes ont toutefois consommé plus d'espaces que ce qu'il reste comme espace à consommer dans leur document d'urbanisme pour la vocation habitat. Cela est moins vrai pour la vocation activité, puisque pour la majorité des communes, les espaces libres sont bien plus importants que les espaces consommés. Castets en est le parfait exemple.



En comparant les espaces libres avec la consommation d'espaces, on voit que les espaces libres à vocation d'activité pourraient être suffisants quantitativement pour les 12 prochaines années, mais le potentiel habitat paraît sous dimensionné.

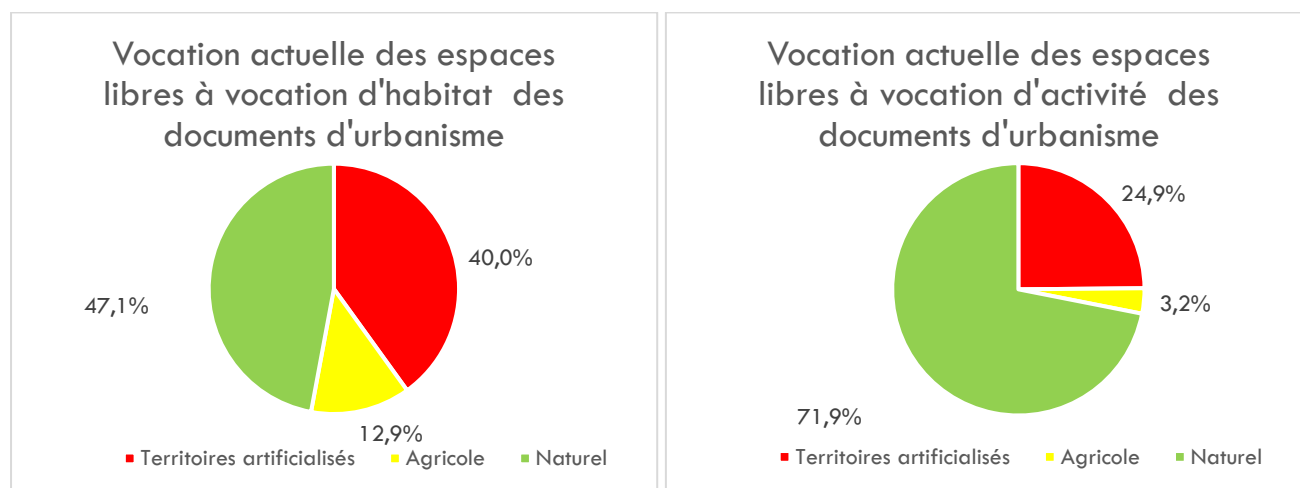


8.3.1. ANALYSE DES ESPACES LIBRES SELON LE CLASSEMENT AU SEIN DES DOCUMENTS D'URBANISME



Il est intéressant de préciser que 53% des espaces libres dédiés à l'habitat sont situés en zone urbaine et 39% en zone à urbaniser à court terme. Pour les espaces libres à vocation d'activité, ce sont 43% des surfaces qui se trouvent en zone urbaine et 47% en zone à urbaniser. Le potentiel réellement disponible est donc conséquent au sein des documents d'urbanisme.

8.3.1. ANALYSE DES ESPACES LIBRES SELON LE TYPE DE SOLS POUR L'HABITAT ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE



La vocation actuelle des espaces libres est en lien avec ces surfaces conséquentes en zone urbaine : en effet, les espaces libres à vocation d'habitat se trouvent à 40% en territoire artificialisé. Pour les espaces libres à vocation d'activité, ils sont majoritairement naturels, toutefois, un quart sont en territoire artificialisé. **La mobilisation de ces surfaces déjà artificialisées est un enjeu majeur afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et favoriser une densification maîtrisée permettant d'optimiser les réseaux et équipements. L'enjeu est aussi de recentrer l'urbanisation sur les secteurs disposant de**



l'ensemble des réseaux, d'accessibilité importante et de proximité aux équipements et aux emplois, ce qui est généralement le cas en territoire artificialisé.

Par occupations du sol

	Espaces artificialisés		Espaces naturels, agricoles et forestiers	
	Espace consommé	Espaces libres	Espace consommé	Espaces libres
Castets	13,87	33,47	58,37	79,97
Léon	9,44	11,17	26,87	27,47
Lévigacq	0,72	2,10	11,60	2,77
Linxe	3,12	20,70	46,91	4,57
Lit-et-Mixe	7,77	19,08	50,25	41,81
Saint-Julien-en-Born	5,73	14,76	47,97	37,45
Saint-Michel-Escalus	3,16	7,01	11,09	4,91
Taller	1,95	8,32	15,47	7,91
Uza	0,39	0,83	0,60	6,68
Vielle-Saint-Girons	3,76	35,44	74,18	72,44
	49,92	152,88	343,30	285,98

Le tableau ci-dessus illustre bien la faible mobilisation du potentiel existant pour la production neuve au sein des espaces déjà artificialisés : la surface des espaces encore disponible est plus de 3 fois supérieure à la consommation passée alors qu'elle est inférieure sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

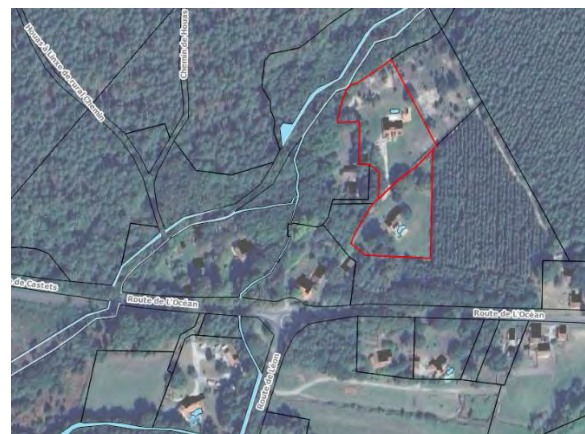
8.4. DES PROBLEMATIQUES URBAINES A TRAITER

LE MITAGE DES ESPACES RURAUX

Lit-et-Mixe



Castets



Le territoire est organisé autour de bourgs majeurs qui concentrent l'urbanisation et qui sont essentiellement le support à l'urbanisation nouvelle. Toutefois, les communes connaissent toutes un mitage historique lié notamment à l'économie agricole, constituant parfois des petits hameaux ou des constructions isolées. Si ces unités présentes existaient souvent dans une logique purement fonctionnelle : résider sur son lieu de travail pour les agriculteurs, elles peuvent aujourd'hui évoluer vers des logiques résidentielles pour les personnes en recherche de ruralité.

Le phénomène de mitage s'observe en zone périurbaine en l'absence d'une réglementation d'occupation du sol suffisamment cohérente et contraignante. Sur le territoire, sur les 12 dernières années, la dispersion de



l'habitat est encore une forme d'urbanisation qui s'est répandue, alors même que les communes possédaient des documents d'urbanisme, et que certaines d'entre elles sont soumises à la loi Littoral.

Le mitage de l'espace rural contribue à une forte consommation d'espace et à la dépréciation des qualités paysagères et environnementales des sites. En outre, un grand nombre de ces constructions ne bénéficie pas de l'ensemble des réseaux, notamment en assainissement collectif (lorsqu'il existe par ailleurs sur la commune) ou en défense incendie.

La dispersion de l'habitat peut engendrer par ailleurs d'importants coûts indirects supportés par la collectivité et/ou par l'habitant : entretien des voies, ramassage scolaire, accessibilité/pérennisation aux équipements, commerces et services, déploiement des réseaux numériques, ...

Ce mitage s'apparente parfois à du développement linéaire, phénomène d'urbanisation suivant les axes de transports. Toutefois, le développement linéaire pure est quasi inexistant sur le territoire.

LA DIVISION PARCELLAIRE

Léon



Lit-et-Mixe



Depuis plusieurs années, les communes connaissent une réelle pression, et sont soumises à un phénomène de redécoupage parcellaire à l'initiative des habitants qui contribue au développement de parcelles en « drapeaux », de configurations souvent insatisfaisantes et génératrices de désordres urbains.

Phénomène qui a accompagné le développement des villes, la division peut être issue d'une initiative individuelle sur laquelle la collectivité n'a que peu de contrôle. C'est avant tout un phénomène protéiforme qui concerne différentes formes de parcelles.

Il s'agit de séparer une parcelle construite en un ou plusieurs morceaux. Ce principe s'applique généralement lorsque :

- Une personne possède un terrain trop grand et souvent difficile à vendre.
- Une personne possède un terrain avec une partie non utilisée.
- Par manque de moyens ou d'énergie pour l'entretien de la totalité du foncier.
- Dans une volonté d'épargne.
- Pour financer un projet...etc.

La finalité est financière. Soit la division de parcelle génère une plus-value (plusieurs biens à vendre au lieu d'un seul), soit elle permet d'obtenir des liquidités par une revente partielle.

Ce processus d'intensification des tissus pavillonnaires par division parcellaire peut être considéré comme une nouvelle filière de production de logements construits sur du foncier existant que les filières "classiques" sont incapables de mobiliser, une filière en pleine croissance.



La planification urbaine doit justement servir à organiser les espaces de vie publique et les espaces de vie privée. La division parcellaire étant utilisée majoritairement par le privé, elle ne peut pas permettre d'organiser, sans directives, un développement urbain cohérent et d'intérêt public.

Cette apparente facilité d'accueil de nouveaux habitants à court terme entraîne des coûts de gestion et d'équipements plus importants sur le long terme.

Le PLUi est ainsi un outil majeur pour gérer les capacités de divisions parcellaires, puisqu'il conditionne les règles qui seront mises en œuvre par la collectivité pour un projet de territoire pertinent dans l'esprit d'une gestion économe de l'espace : limiter la surface constructible, définir des bandes de constructibilité, limiter les emprises au sol, interdire la desserte par bande d'accès, gérer les conditions d'implantations, définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc.



9. SYNTHESE

9.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Une dynamique démographique certaine, mais qui participe au vieillissement du territoire :

- ❖ 12 235 habitants en 2020.
- ❖ Une croissance démographique exponentielle : +1900 habitants en 10 ans, soit un taux de variation annuel moyen de 1,56%.
- ❖ Une croissance démographique observée sur toutes les communes excepté Légnacq.
- ❖ Une baisse de la taille des ménages, qui atteint 2,06 en 2020, avec de moins en moins de ménages avec famille, et notamment de couples avec enfant. Une taille des ménages qui est bien supérieure à Tallat, mais aussi à Castets.
- ❖ Un vieillissement de la population très net, avec les effectifs des 0-44 qui diminuent alors que les plus de 45 ans sont en augmentation. Un indice de jeunesse atteignant 0,49 en 2020. Des jeunes essentiellement présents à Tallat, Castets et Linxé.

Une production de logements conséquente :

- ❖ Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, produit en parallèle du PLUi.
- ❖ 10 798 logements pour 12 235 habitants en 2020. +1700 logements sur 10 ans.
- ❖ Une moyenne de 218 logements produits par an, essentiellement en individuel pur, même si la production tend à se diversifier.
- ❖ Une attractivité pour la résidence secondaire générant des tensions sur le parc de logements.
- ❖ Seulement 54% du parc est destiné à de la résidence principale. Un parc locatif peu représenté et en diminution (29% des résidences principales sont des logements locatifs).
- ❖ 208 logements sociaux à l'échelle intercommunale, soit 3,6% des résidences principales, mais une forte augmentation récente. Des logements locatifs sociaux essentiellement présents à Castets et Linxé.
- ❖ Une part de résidences secondaires extrêmement élevée sur les communes à proximité du littoral, avec des taux supérieurs à 45% à Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixte, Vielle-Saint-Girons et Léon.
- ❖ Une vacance du parc de logements globalement faible (5,5% en 2020).
- ❖ Un manque de logements pour l'accueil des saisonniers.

Perspective de production de logements :

- ❖ Perspectives de croissance démographique : 1 934 nouveaux habitants selon l'hypothèse SCOT, soit 15201 habitants en 2035.
- ❖ Le SCOT approuvé en 2018 projette l'accueil de 5 000 habitants supplémentaires en 2040.
- ❖ +1680 logements à produire selon l'hypothèse SCOT.

9.2. ECONOMIE ET SERVICES

Une activité économique dynamique et variée :

- ❖ 4865 emplois, dont 42% se trouvent à Castets, pôle industriel, commercial et d'équipements du territoire et une façade littorale portée par l'activité touristique.
- ❖ Une majorité de petits établissements, mais plusieurs établissements majeurs pour le territoire qui emploient plus de 250 salariés, localisés à Castets et Vielle-Saint-Girons.
- ❖ 37% des emplois relèvent de l'industrie, une proportion très élevée.
- ❖ Un secteur sylvicole dynamique au sein du Massif des Landes de Gascogne.
- ❖ Une activité agricole peu représentative.
- ❖ Des possibilités d'implantation encore présentes, mais limitées, au sein des ZAE actuelles et de perspectives intéressantes avec des projets d'extension de zones d'activité. La présence de friches pouvant être support au développement.
- ❖ Une économie touristique très développée, portée par la proximité de l'océan, avec la présence de différentes structures d'hébergement touristique.

Une solide armature commerciale et de services :

- ❖ Une importante offre de commerces et services sur l'ensemble du territoire, excepté les petites communes rétro-littorales, et une offre de centralité à Castets.
- ❖ Une offre suffisante pour la garde d'enfants, excepté pour les travailleurs saisonniers, et une bonne répartition des équipements scolaires, avec notamment un collège à Linxe. Des lycées plutôt éloignés, localisés à Parentis-en-Born, Dax ou Saint-Vince-de-Tyrosse. Une mise à niveau et une adaptation des équipements nécessaires pour rendre le territoire attractif aux jeunes.
- ❖ Des équipements et services aux aînés suffisants pour le territoire, malgré un vieillissement de la population qu'il faudra anticiper.
- ❖ Des services de santé conséquents et qui s'accroissent.

9.3. MOBILITES

- ❖ L'importance de la voiture est à souligner, pour les déplacements domicile travail comme pour les déplacements vers les équipements, commerces et services.
- ❖ L'autoroute A63 est une porte d'entrée sur le territoire, avec trois sorties possibles sur la Communauté de communes.
- ❖ Plusieurs routes départementales traversent le territoire, avec une importance première pour la RD652 qui travers le territoire du nord au sud, et d'autres RD qui relient les communes à Castets ou à l'axe autoroutier.
- ❖ Des projets de contournement des bourgs existent sur plusieurs communes (Léon, Lit-et-Mixe, Castets et à Saint-Julien-en-Born à Contis) pour gérer les problèmes de sécurité induites par les routes départementales.
- ❖ En lien avec le tourisme, le maillage de voies cyclables tend à être renforcé. Deux nombreuses liaisons sont en réflexion.
- ❖ Des espaces de stationnement nombreux mais essentiellement dans les stations balnéaires. Ces stationnements restent pourtant insuffisants sur les temps de grande affluence.
- ❖ Le déploiement des transports en commun ne représente pas une alternative à la voiture. Les transports collectifs sont mis en service uniquement pendant la période estivale. Ainsi plusieurs aires de covoiturage ont été aménagées.

9.4. PATRIMOINE ET PAYSAGES

- ❖ 5 sites classés et 3 sites inscrits. Des sites principalement à caractère naturel.
- ❖ Des monuments historiques plus ou moins nombreux selon les communes, mais des monuments symboliques pour l'identité du territoire comme le phare de Contis.
- ❖ D'autres éléments plus communs participent à la richesse du patrimoine local, comme les airiaux, le patrimoine vernaculaire ...
- ❖ Plusieurs grandes unités paysagères remarquables déterminés par le contexte hydro-géographique et les pratiques d'occupation successives.

9.5. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DES ESPACES LIBRES

- ❖ 436 hectares d'espaces consommés sur 12 années, dont 303 par l'habitat.
- ❖ **389,56 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers toutes vocations confondues.
- ❖ 548 hectares d'espaces libres dans les documents d'urbanisme existants, dont 288 hectares à vocation d'habitat et 150 hectares à vocation d'activité.