

 CITADIA



mont de
marsan
 AGGLO

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Diagnostic de territoire

Document de travail – Version provisoire de juillet 2017

Document mis à la disposition du public



SOMMAIRE

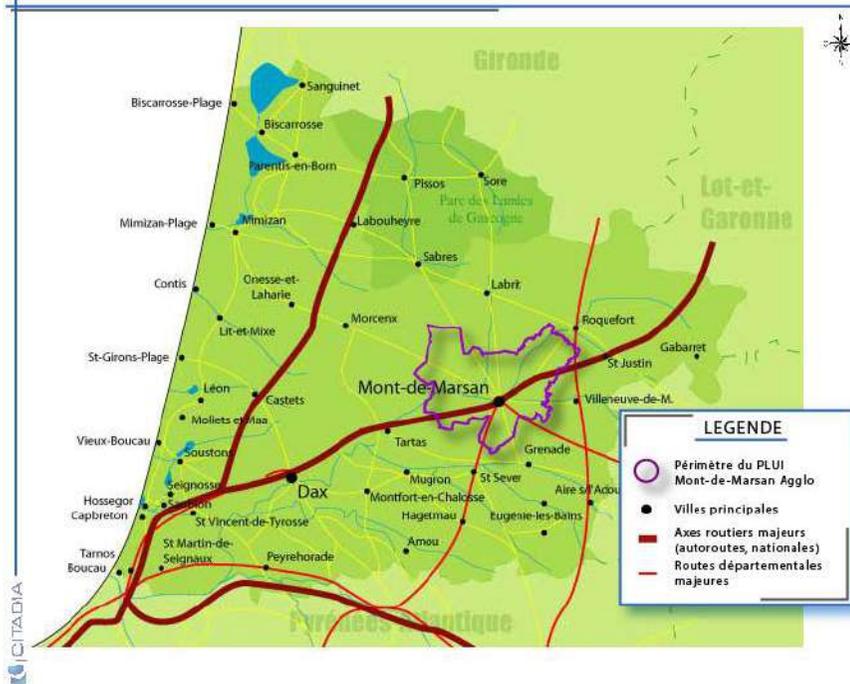
PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	3
Partie 1 : Dynamique démographique	4
Partie 2 : Dynamique de l'habitat	12
Partie 3 : L'offre en équipements et en services	26
Partie 4 : Emplois et activités économiques	38
Partie 5 : Transports et déplacements	50
Partie 6 : Analyse de la consommation d'espace entre 2002 et 2015	63
Partie 7 : Analyse de la morphologie urbaine	71
Partie 8 : Analyse du potentiel de densification et de mutation	74

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

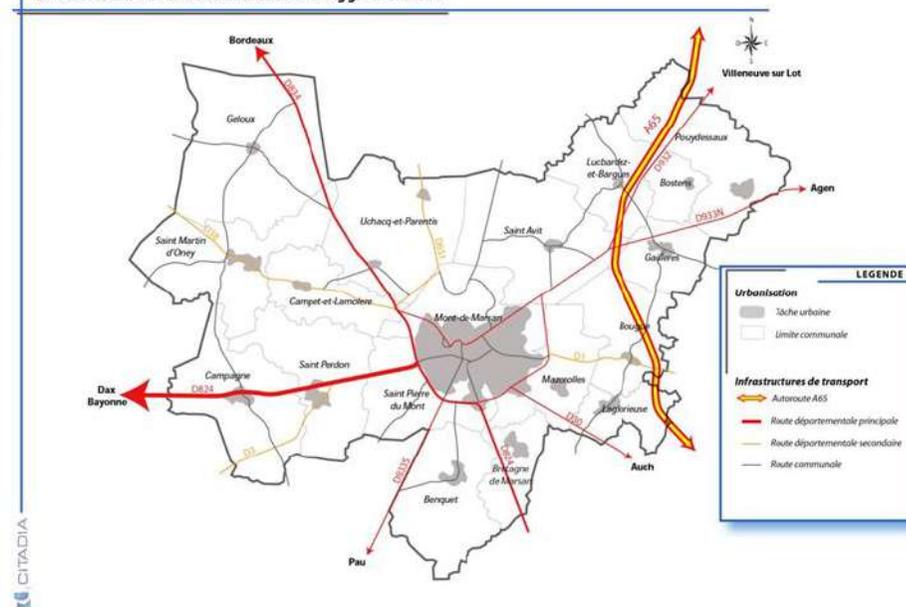
Mont-de-Marsan Agglomération bénéficie d'une localisation géographique privilégiée. Elle occupe une place centrale au sein du département des Landes et entretient des relations privilégiées avec Bordeaux, sa métropole régionale, ainsi qu'avec les villes moyennes de Dax, Pau...

Mont-de-Marsan Agglomération est née le 1^{er} janvier 2012 et comprend 18 communes. Elle regroupe 54 000 habitants, en 2014 (données INSEE) sur une superficie de 480 km². Son territoire est couvert par un SCoT approuvé en février 2014, dont le périmètre est le même que celui du PLUi.

Périmètre territoire PLUi Mont-de-Marsan Agglo



Le Territoire du PLUi Mont de Marsan Agglomération



Partie 1

Dynamique démographique

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1/ Quelques chiffres clés

54 097

le nombre d'habitants en 2014

7 503

le nombre d'habitants supplémentaires entre 1999
et 2013

1,1%

le taux d'accroissement démographique annuel
moyen entre 1999 et 2013

2,2

le nombre moyen de personnes dans chaque foyer (2,7 en 1999)

37 %

la part des ménages ne comportant qu'une seule personne

75%

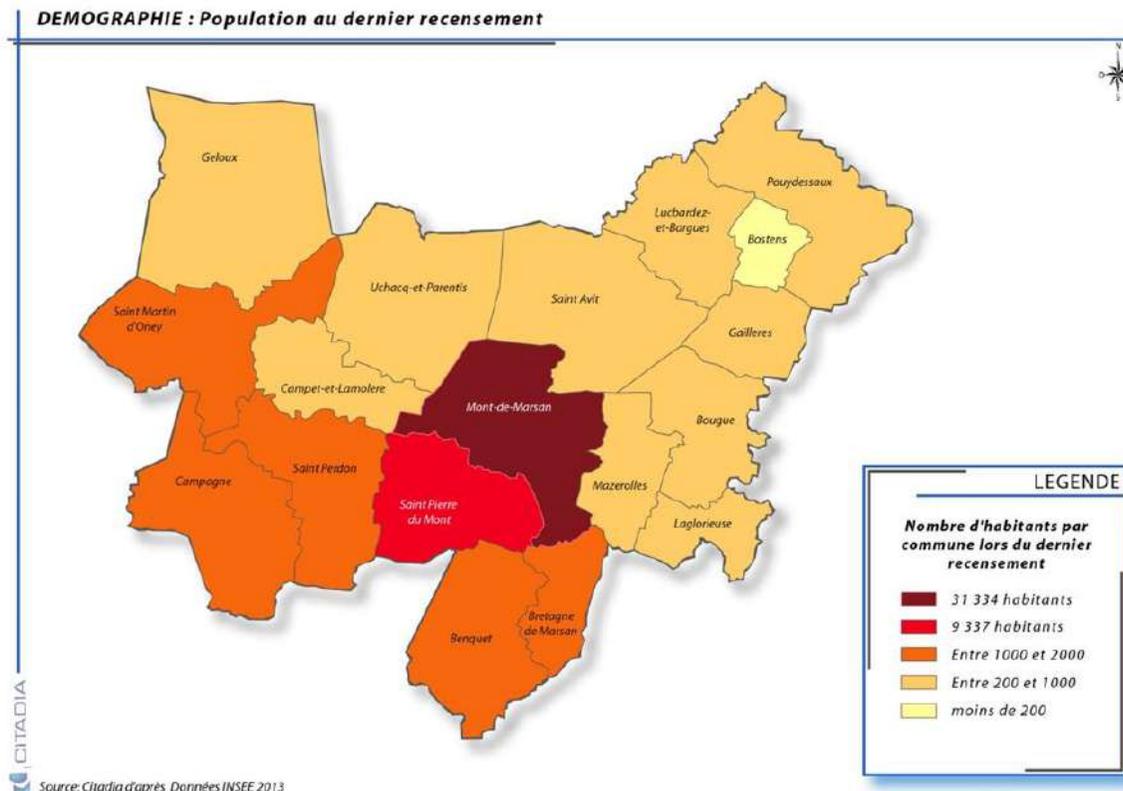
La part des habitants vivant au sein du pôle urbain (Mont-de-Marsan, Saint-Pierre-du-Mont)

2/ Une population concentrée essentiellement sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont

En 2013, Mont-de-Marsan Agglomération compte **54 176 habitants** pour une densité démographique moyenne de **113 habitants/km²**, témoignant du caractère relativement urbain du territoire. La population se concentre sur les communes de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre du Mont ainsi que sur les communes du Sud, Sud-Est du territoire situées à proximité de la **RD824** (vers Bayonne et Dax)

La population de Mont de Marsan représente **58% de la population totale** de Mont-de-Marsan Agglo. Avec Saint-Pierre du Mont, le cœur aggloméré représente **75% de la population totale**.

Le territoire voit sa population augmenter de manière constante depuis 1999. A l'exception de **Laglorieuse** qui connaît une perte d'habitants.



3/ Une évolution croissante de la population

L'évolution de la démographie sur le Mont-de-Marsan Agglo est marquée par une croissance constante de la population depuis 1968 passant de 35 877 à 54 176 habitants soit une hausse de plus de 50% en 45 ans.

Cette tendance est hétérogène. **Entre 1999 et 2013, Laglorieuse a perdu 26 habitants. Les 17 autres communes connaissent une augmentation de leur population** notamment mais leur taux de croissance varie fortement, Bretagne de Marsan (+ 607 hab.), Lucbardez et Bargues (+ 239 hab.), et Saint-Perdon (+ 666 hab.).

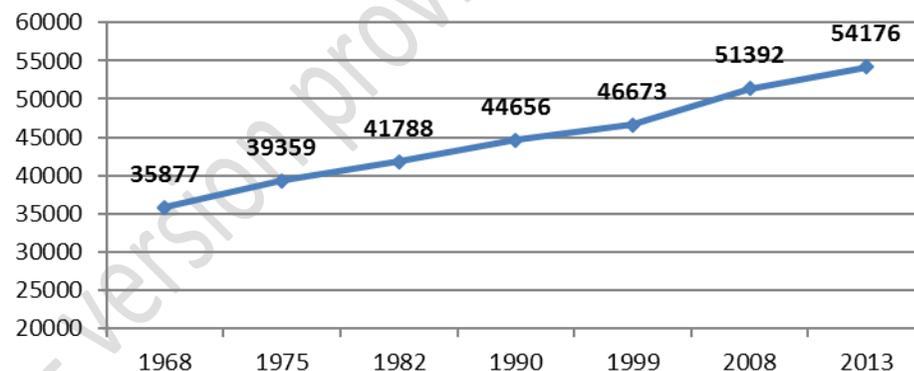
On note une diminution de la population dans les communes de la première couronne, elle s'explique d'abord par un vieillissement de la population qui s'accompagne d'une baisse du nombre de personne par ménage.

Le calcul du taux d'accroissement annuel moyen (TCAM) permet de mettre en évidence, **une croissance importante sur cette période 1999 – 2013, de l'ordre de 1,1%/an.**

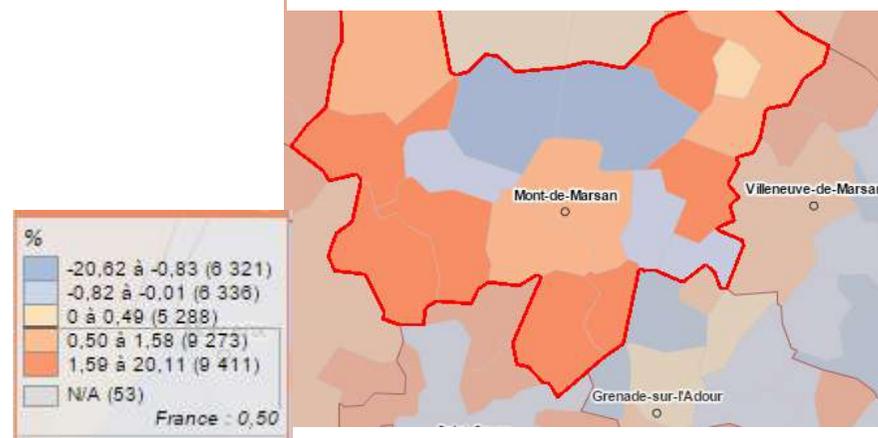
Sur la période 1990-2013, ce taux de croissance est de 0,84%/an à l'échelle de l'agglomération.

On remarque cependant un taux de variation annuel négatif structurel sur 5 communes entre 2008 et 2013 : Saint-Avit, Mazerolles, Laglorieuse, Campet-et-Lamolère et Uchacq-et-Parentis.

Evolution de la population entre 1968 et 2013 à l'échelle du Marsan



Taux de variation annuel de la population entre 2008 et 2013



Source : Géoclip, INSEE 2008, 2013

4/ Un territoire très attractif accueillant de nouveaux arrivants

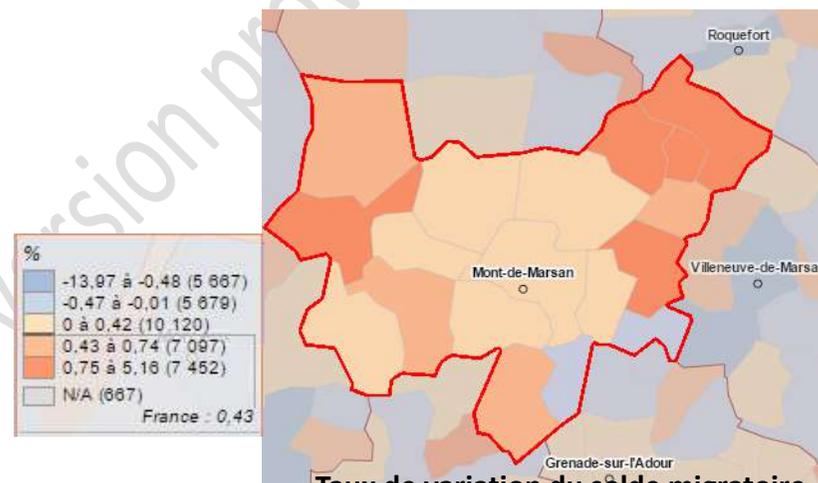
Entre 1999 et 2013, le nombre de naissances est en moyenne de 572 par an et le nombre de décès d'environ 411 par an soit un gain de près de 161 habitants par an sur le territoire dû au solde naturel. **Le solde naturel est de 0,3%/an entre 1999 et 2013.**

Entre 2007 et 2013, deux communes ont un taux de variation du **solde naturel** négatif souvent proche de zéro, Bretagne-de-Marsan et Laglorieuse. On remarque que les communes du pôle urbain et de la première couronne ont un taux de variation du solde naturel plus faible que les communes en 2ème couronne périphérique, là où se situe le secteur périurbain résidentiel où s'installe les familles et jeunes ménages.

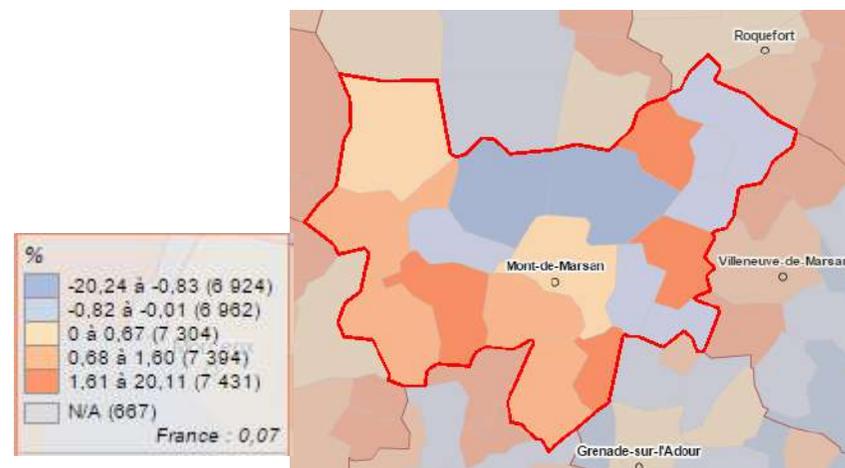
La croissance démographique du territoire s'explique par un solde naturel légèrement positif accompagné d'une solde migratoire également positif. Il était de **0,8%/an sur la période 1999-2013.** Le nombre moyen de nouveaux arrivants sur le territoire est en moyenne de 221 par an.

Entre 2007 et 2013, la moitié des communes du territoire intercommunal connaissent un solde migratoire négatif ou nul, à savoir Bostens, Campet-et-Lamolère, Gaillères, Geloux, Laglorieuse, Mazerolles, Pouydesseaux, Saint-Avit et Uchacq-et-Parentis. Certaines communes connaissent un solde migratoire très fort avec un taux supérieur à 3%/an : Lucbardez-et-Bargues (4,8%), Bretagne- de-Marsan (3,96%) et Bougue (3,5%).

Taux de variation du solde naturel entre 2008 et 2013



Taux de variation du solde migratoire entre 2008 et 2013

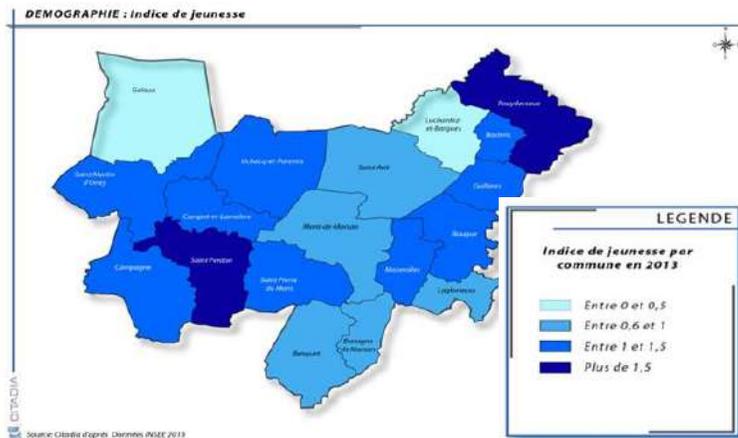
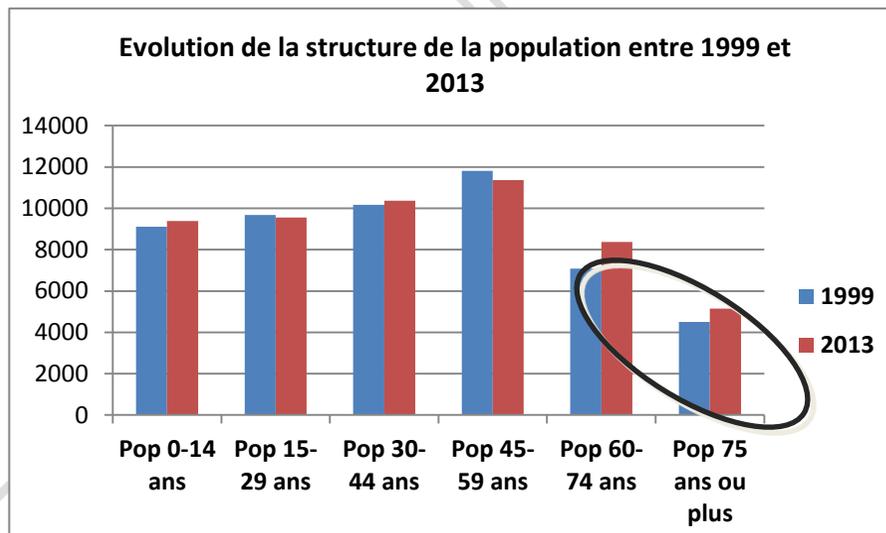


Source : Géoclip, INSEE, 2008, 2012

5/ Une population assez jeune touchée cependant par un vieillissement croissant

L'évolution de la structure de la population entre 1999 et 2013 est très marquée. Le diagramme ci-contre met en évidence :

- Une augmentation significative des plus de 60 ans. **Les personnes de plus de 60 ans représentent 27% de la population.** Le territoire semble très attractif pour les jeunes retraités avec une hausse de 18% des 60-74 ans entre 1999 et 2013
- **Un nombre de jeunes actifs (15 – 44 ans) en très légère hausse.** Cependant il représente 37% de la population en 2013 contre 43% environ en 1999.
- Un nombre de personnes de moins de 14 ans qui augmentent également avec une hausse de 3% entre 1999 et 2013.



L'indice jeunesse est de 0,9 sur le territoire du Mont-de-Marsan agglomération. Ce taux signifie qu'on compte globalement sur le territoire, un peu moins de jeunes que de personnes âgées (« 0,9 » moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ou plus). Cette tendance est identique sur le territoire de MACS, alors qu'au Grand Dax on observe plutôt une population vieillissante avec un indice de jeunesse de 0,67.

Ce taux est, compte tenu de la situation de l'agglomération au Sud-Ouest du territoire national (héliotropisme), très favorable.

On remarque une grande disparité sur le territoire. Les communes de Geloux et de Lucbardez-et-Bargues ont un indice de jeunesse très faible qui marque la prédominance des plus de 60 ans. Alors que sur les communes de Saint-Perdon et Pouydesseaux, l'indice de jeunesse est de 1,6 ce qui représente une part beaucoup plus importante des moins de 20 ans.

Source : INSEE 1999 et 2013

6/ Une taille des ménages relativement importante, cependant en diminution

Suivant les dynamiques de croissance démographique, le nombre de ménages sur le territoire est en augmentation constante depuis 1968, passant de 10 003 ménages à 24 434 en 2013.

La taille moyenne des ménages est par contre en diminution, traduisant le **phénomène de desserrement des ménages** observé à l'échelle nationale. Le desserrement des ménages est notamment lié au phénomène de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental), au phénomène de recomposition des familles (familles monoparentales, personnes seules issues d'une séparation,...) et au vieillissement de la population (veuvage). Un ménage de la communauté d'agglomération est en moyenne constitué de **2,2 personnes** en 2013 contre près de 2,4 en 1999.

A noter que la commune de Bretagne-sur-Marsan compte en moyenne **3,1 personnes** par ménage en 2013 ce qui est très largement au-dessus de la moyenne nationale (2,3)

Les ménages se composent de la manière suivante en 2013 :

Ménages d'une personne : 9076 ménages, soit 37 % des ménages (+51% depuis 1999) ;

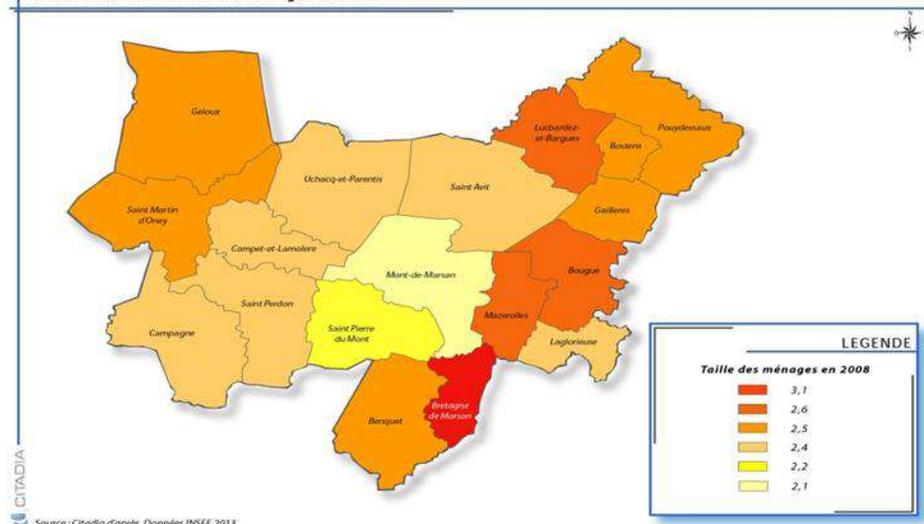
Couple sans enfants : 7001 ménages, soit 29% des ménages (+31 % depuis 1999) ;

Couple avec enfant(s) : 5736 ménages, soit 24 % des ménages (-6 % depuis 1999) ;

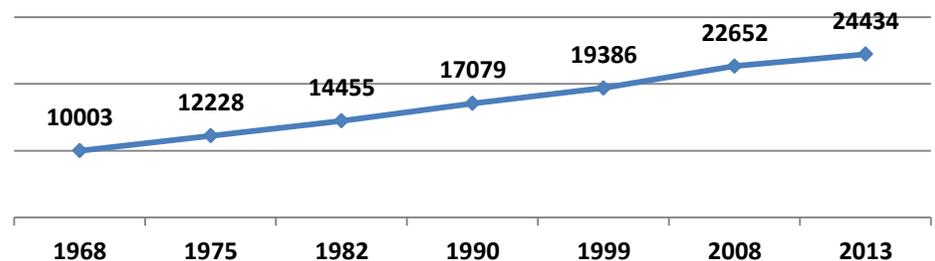
Autre (ménages sans famille* et familles monoparentales) : 2591 ménages, soit 11% des ménages (+32 % depuis 1999).

*Ménage sans famille : Plusieurs personnes partageant le même logement sans avoir de lien parenté

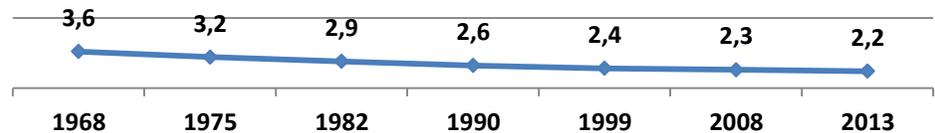
DEMOGRAPHIE : Taille des ménages en 2013



Evolution du nombre de ménages entre 1968 et 2013



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2013



7/ Synthèse

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une démographie continuellement en hausse avec plus de 7 500 habitants entre 1999 et 2013 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une faible densité de population dans les communes périphériques
<ul style="list-style-type: none"> ○ Un territoire fortement attractif avec un solde migratoire supérieur à 0,8%/an entre 1999 et 2013 ○ Un nombre de 0-14 ans qui augmente sur le territoire avec un indice de jeunesse proche de 1 (0,9) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les familles avec enfants sont en revanche en baisse ○ Une part plus importante des plus de 60 entre 1999 et 2013
<ul style="list-style-type: none"> ○ Un nombre de ménages en augmentation ○ Une baisse de la taille des ménages qui reste similaire à la tendance nationale 	
<h3 style="text-align: center;">Enjeux</h3> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'accueil de nouveaux ménages tout en maîtrisant le développement urbain. ○ L'attractivité de jeunes actifs et de familles avec enfant sur le territoire. ○ L'anticipation des services et des besoins en équipements, notamment au regard du vieillissement de la population ○ Limiter la périurbanisation qui contribue à la disparition des espaces naturels et agricoles. 	

Partie 2

Dynamique de l'habitat

LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT

1/ Quelques chiffres clés

26 749

le nombre de logements en 2013 dont 60% sur la commune de Mont-de-Marsan

6 435

le nombre de logements commencés entre 2000 et 2015, soit 429 par an

413

le nombre de résidences secondaires ou occasionnelles en 2013, soit 1,5 % du parc de logements

1 903

le nombre de logements inoccupés en 2013, soit 7 % du parc de logements

782

le nombre de logements inoccupés supplémentaires entre 1999 et 2013

69 %

la part de l'habitat individuel dans le parc total

57 %

la part des propriétaires en 2013

69,4 %

la part du parc de logements comportant 4 pièces et plus en 2013

2 057

le nombre de logements HLM loués vides (non meublés) en 2013 (1468 à Mont-de-Marsan et 516 à Saint-Pierre-du-Mont)

2/ Un accroissement rapide du parc de logements

Le parc de logements compte **26 749** unités en 2013. 60% de l'ensemble des logements se concentrent sur la seule commune de Mont-de-Marsan.

Le parc de logements a progressé de **27,5% entre 1999 et 2013** (+5776 logements). La croissance est de 6,6% sur la période 2007-2013 (+1645 logements), ce qui est en-dessous de la moyenne départementale (environ 8%). La progression du nombre de logements est plus importante entre 1999 et 2013 avec une moyenne de 412 logements en plus par an que sur la période 2008-2013 qui enregistre une moyenne de 329 logements par an.

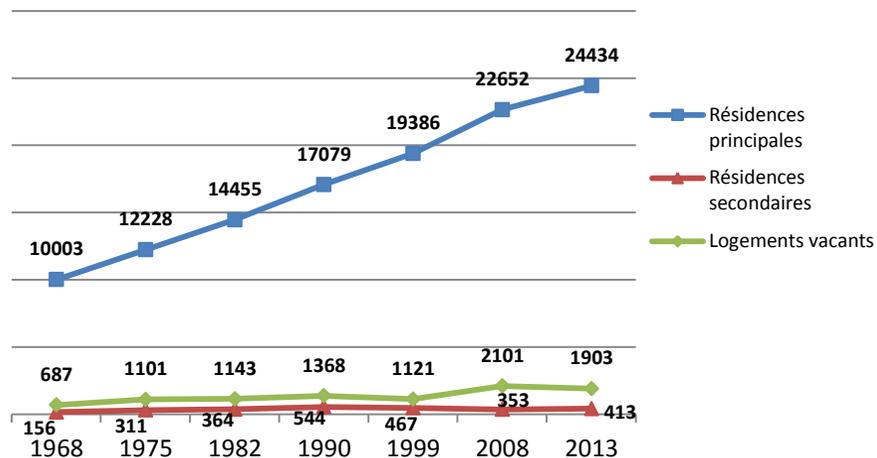
L'évolution du parc a progressé légèrement plus rapidement (**1,96%/an**) que l'augmentation du nombre de ménages (**1,86%/an**)

L'évolution du parc de logements est plus marquée sur la partie Sud, Sud-Ouest du territoire, en lien avec la commune de Mont-de-Marsan et des principaux axes de communication. Les communes de l'Est connaissent un nombre de constructions plus faible, à l'exception de Pouydesseaux.

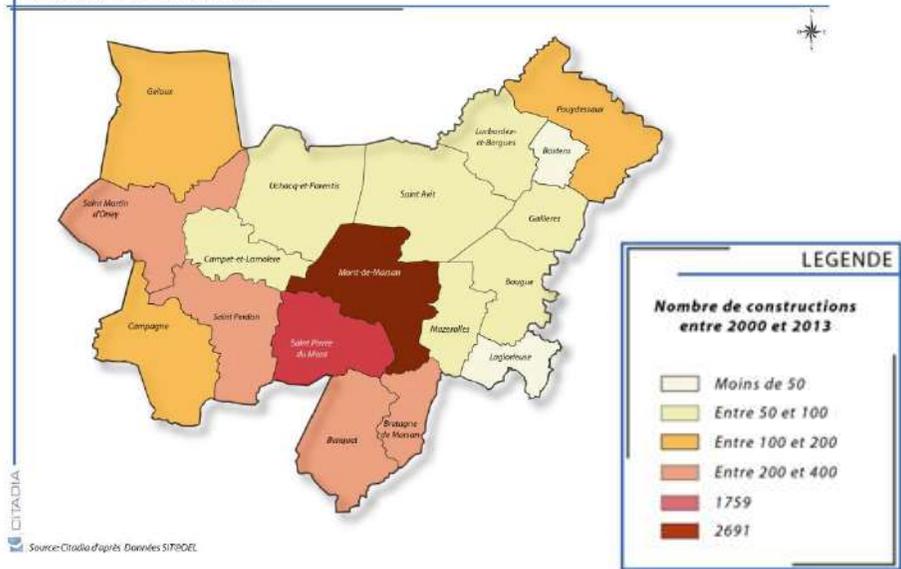
La part des maisons représente près de **69% sur le territoire en 2013**. Il faut cependant noter une augmentation de la part d'appartements entre 1999 et 2013, le nombre de logements pour cette catégorie passant de 5 129 à 8 269 (+61% entre 1999 et 2013). Le territoire connaît ainsi une évolution « légère » de ses formes urbaines.

Source : INSEE Données historiques

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2013



HABITAT : Nombre de constructions



3/ Un parc de logements peu diversifié

Le territoire connaît un renouvellement de son parc de logements puisque 7 882 nouveaux logements ont été construits depuis 1991. Cependant, **la part de logements construits avant 1990 reste très importante (environ 68%)** et pose donc la problématique de la consommation énergétique des bâtiments, notamment depuis la mise en application de la RT2012.

En revanche, **la rotation dans le parc de logements est significative** puisque près de 55% des ménages ont emménagé dans leur logement depuis 2003 (moins de 10 ans – source de 2013). A noter également que seulement 18% des ménages ont emménagé il y a plus de 30 ans.

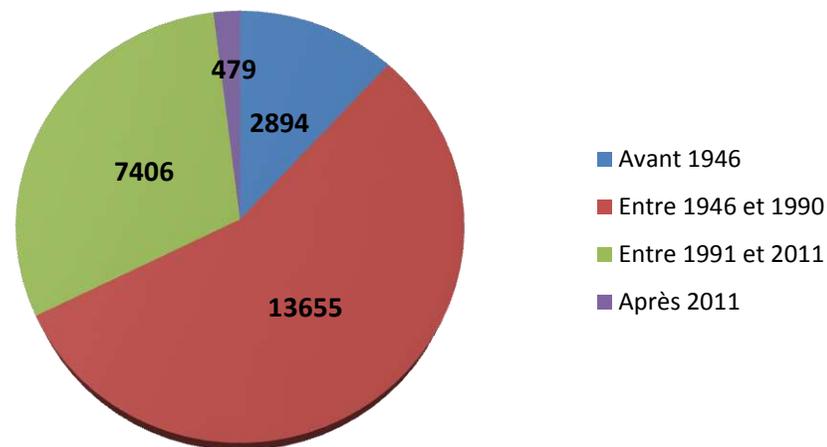
Le territoire est caractérisé par un nombre important de logements de grandes tailles. Près de 65% des logements sont des T4 et des T5 ou plus. Par ailleurs, l'augmentation la plus importante des résidences principales se situent sur la catégorie des résidences principales de 5 pièces ou plus passant de 8 318 à 10 929 logements entre 1999 et 2013 (+2 611).

Nous observons **une inadéquation entre la taille des ménages (2,2 personnes par ménages) et celle des logements.** En effet, la taille des logements est en majorité de 4 à 5 pièces. Le nombre de logements de petites tailles (T1 et T2) est très faible (15% des résidences principales), or les ménages sont de plus en plus petits.

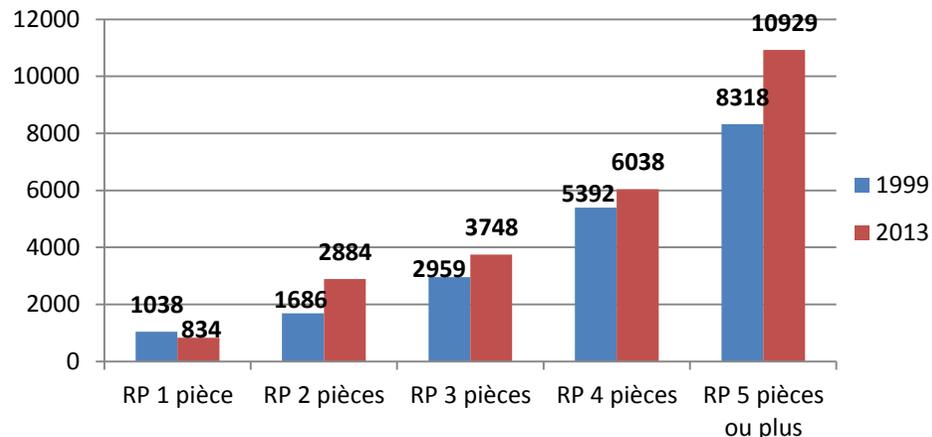
La part de propriétaires sur le territoire est de 57% et est en légère hausse par rapport à 1999 (+3,6 points), ce qui reste dans les tendances nationales.

Source : INSEE 1999 et 2013

Date de construction des résidences principales en 2013



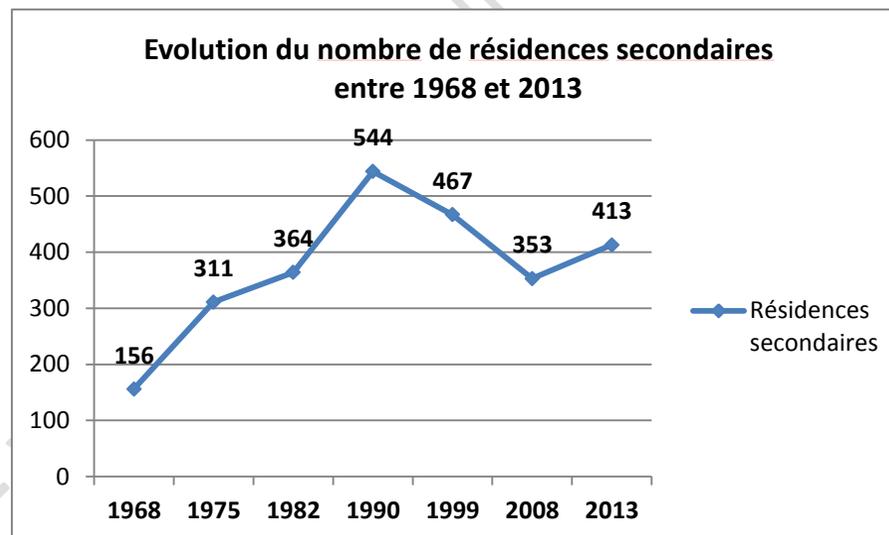
Evolution du nombre de logements par typologie entre 1999 et 2013



4/ Un léger infléchissement du parc de résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires a évolué en « dents de scie », bien que **de manière globale ce nombre est en augmentation depuis 1968** :

- Une augmentation significative du nombre de résidences secondaires entre 1968 et 1990 passant de 156 à 544.
- Un recul du nombre de résidences secondaires est cependant constaté entre 1990 et 2008 avec une baisse de 35%
- Une légère augmentation à partir de 2008 jusqu'à aujourd'hui, passant de 353 à 413 (+17%).

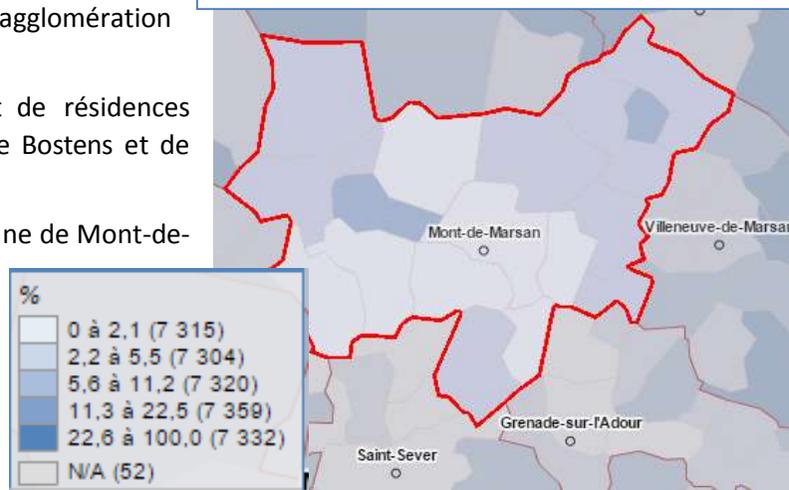


Les résidences secondaires représentent seulement 1,5% du parc de logements. Ce taux est inférieur à la moyenne nationale (9,4%) mais est très en dessous de la moyenne départementale (20,8%). Le territoire de Mont de Marsan agglomération est **un territoire très résidentiel**.

La carte ci-contre permet de localiser les communes ayant une part de résidences secondaires plus importantes. Il s'agit notamment des communes de Bostens et de Campet-et-Lamolère avec respectivement, 7,5% et 8%.

Environ 48% des résidences secondaires se situent sur la seule commune de Mont-de-Marsan.

Part des résidences secondaires et logements occasionnels par commune en 2013



Source : Géoclip et INSEE Données historiques et 2013

5/ Logements vacants

Le nombre de logements vacants connaît également une évolution en « dent de scie » :

Entre 1968 et 1990, le territoire a été marqué par une forte progression de la vacance passant de 687 à 1368 logements vacants (+ 99% en une vingtaine d'années)

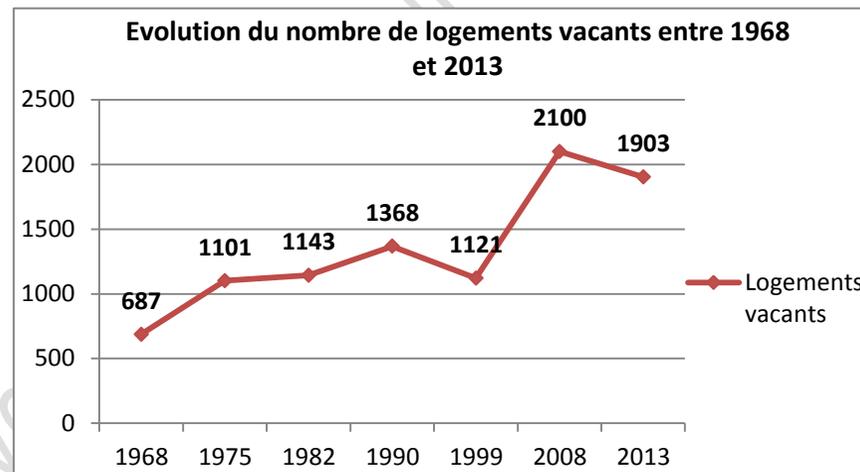
Entre 1990 et 1999, le territoire connaît une très légère baisse du nombre de logements vacants passant de 1368 à 1121 logements vacants (-247)

Entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants est en forte hausse (+87% en une dizaine d'années). La vacance représentait en 2008, 8% du parc de logements. Cependant, les définitions de l'INSEE ont évolué sur cette période, ce qui n'est pas forcément significatif.

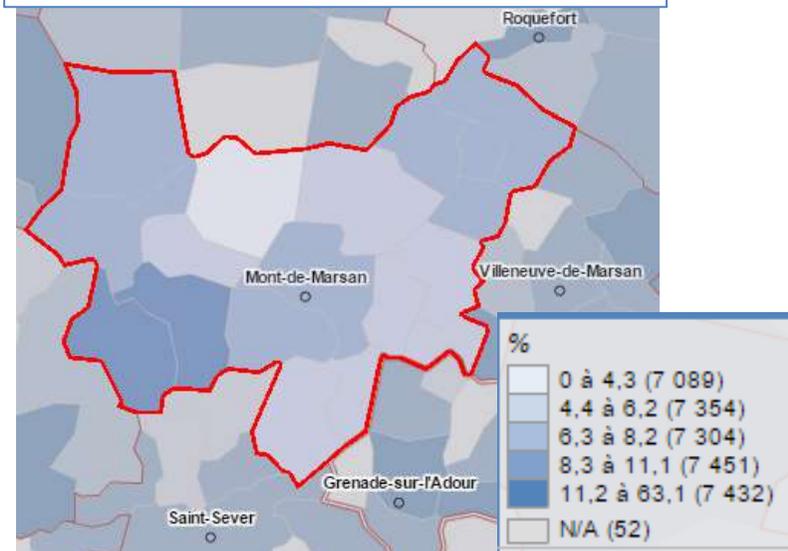
Le nombre de logements vacants tend à diminuer entre 2008 et 2013 passant de 2100 à 1903. **La vacance est de 7% du parc de logement en 2013.** De plus, il convient de souligner que sur cette période, les anciens logements du Peyrouat sont comptabilisés dans le parc vacant. La réhabilitation de ce quartier justifie la baisse du nombre de logements vacants.

Le taux de vacance est relativement hétérogène entre les différentes communes du territoire, le taux le plus bas étant sur la commune de Uchacq-et-Parentis (2,5%), le plus haut étant sur Campagne (9,2%). La question de la réhabilitation du parc vacant est un enjeu important mais le taux de vacance des communes reste relativement faible.

Près de 63% des logements vacants se concentrent sur la seule commune de Mont-de-Marsan (1 197 logements), et notamment sur son centre-ville. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est actuellement menée depuis 2012, afin de réintroduire du logement vacant dans le centre-ville, sur le marché du locatif ou de l'accession à la



Part des logements vacants par commune en 2013



Source : Géoclip et INSEE Données historiques et 2013

propriété

6/ La construction neuve en recul depuis 2005

Le nombre logements commencés sur le territoire connaît une évolution contrastée suivant les années :

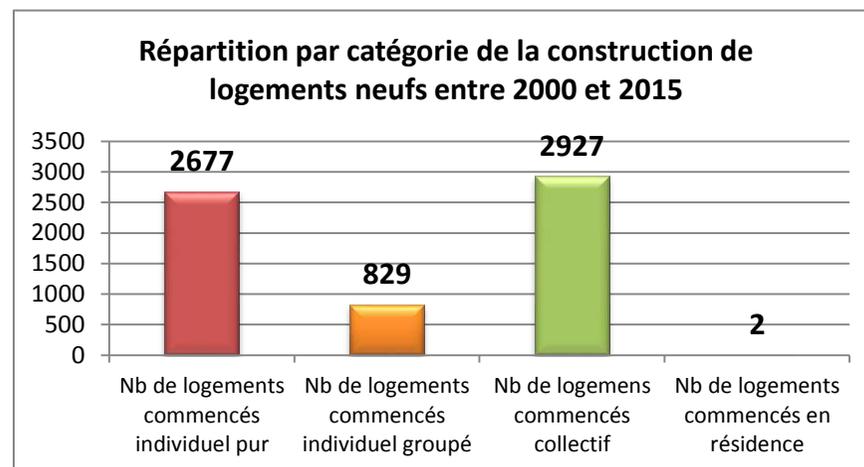
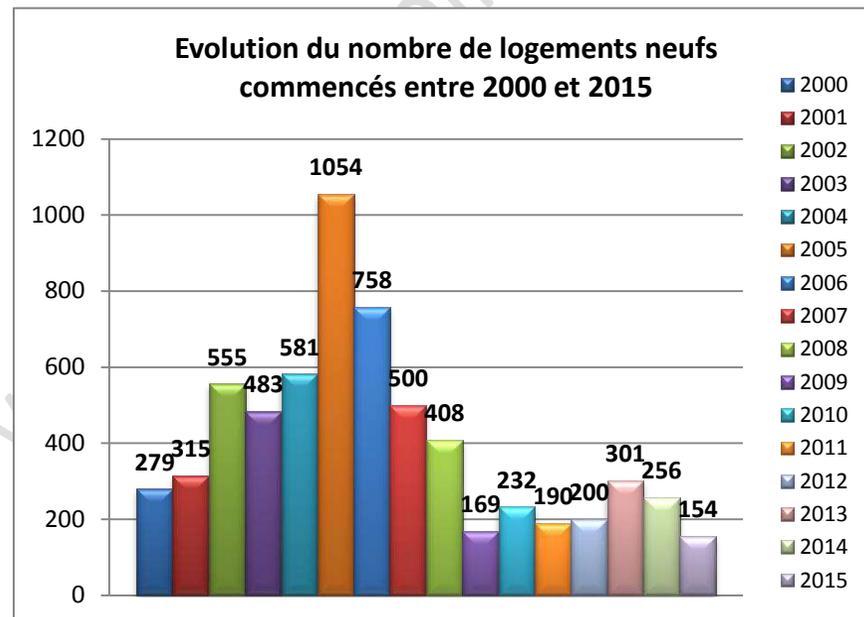
- Entre 2000 et 2004, le nombre de logements commencés a connu une hausse relativement importante. On constate une multiplication par 2,1 entre 2000 et 2004.
- Durant l'année 2005, le territoire a connu une très forte augmentation du nombre de logement commencés atteignant les 1 054 logements.
- Depuis 2005 jusqu'à 2008, le nombre de logements commencés tend à diminuer, atteignant 408 logements en 2008.
- Depuis 2008, le nombre de logements commencés varie selon les années mais reste en moyenne proche de 200 logements commencés/an

Le recul des constructions neuves, surtout depuis 2008, s'explique d'abord par la crise immobilière mais également par le coût important des constructions associé à la conjoncture économique actuelle.

Les logements commencés correspondent, en majorité, à de l'habitat collectif (45,5%) mais aussi, en grande partie, à de l'habitat individuel purs (41,6%)

La taille moyenne des logements est élevée :

- **90,4 m² sur l'ensemble des logements construits.**
- 131 m² pour les maisons individuelles
- 84 m² pour les maisons groupées
- 55 m² pour les appartements (hors résidence)



- 83 m² pour les appartements en résidence.

7/ Une production des logements sociaux encore insuffisante

Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont sont les deux communes du territoire de Mont-de-Marsan Agglo soumises à la loi SRU. Avec **10% du parc de résidences principales de l'agglomération**, le taux de logements sociaux apparaît encore trop faible. Des efforts de rattrapages ont toutefois été menés par la collectivité pour combler progressivement ce retard.

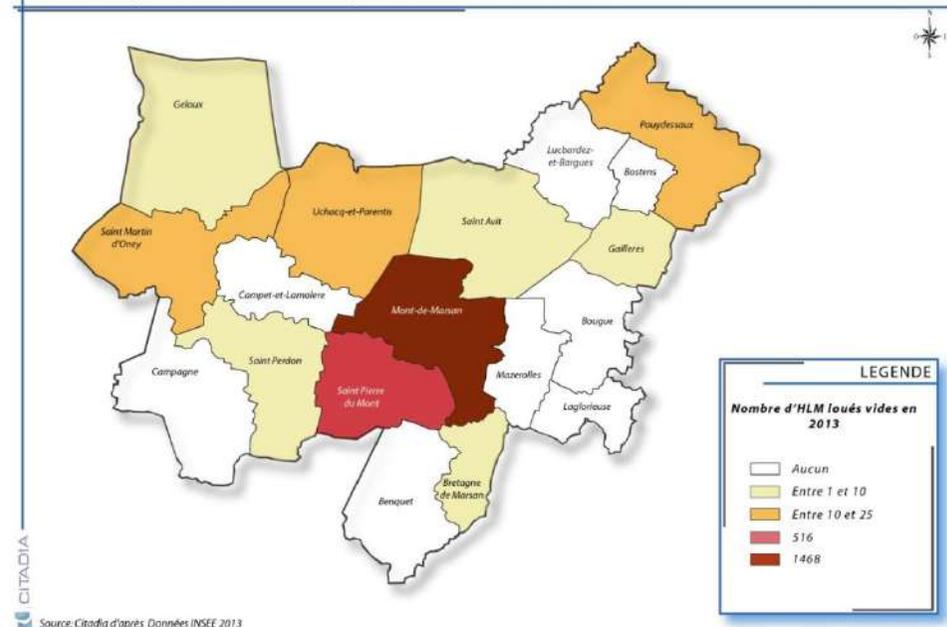
Selon le PLH, on compte **2 127 logements locatifs sociaux gérés par un bailleur sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo**, essentiellement répartis entre Mont-de-Marsan (1 577 logements soit 74% de l'offre sociale de Mont-de-Marsan Agglo) et Saint-Pierre-du-Mont (488 logements soit 23% de l'offre sociale de Mont-de-Marsan Agglo) en 2014 ; un chiffre en évolution depuis ces dernières années traduisant cet effort de rattrapage porté par la collectivité et les partenaires sociaux du territoire.

Deux quartiers d'habitat social sont présents sur la ville de Mont de Marsan ; le quartier « Majouraou » et le quartier « Le Peyrouat ». Le quartier Majouraou comprend 92 logements sociaux. Il est géré par l'OPDHLM et regroupe 50 logements individuels dont une trentaine est occupée par des gens du voyage sédentarisés. Le Peyrouat quant à lui, est situé au nord de Mont de Marsan est le plus important de l'agglomération.

Il a bénéficié de la politique de Développement social des quartiers (DSQ) dans les années 1990 et s'inscrit aujourd'hui dans un vaste projet de rénovation urbaine portant à la fois sur le bâti et les espaces extérieurs. Selon le site de la commune de Mont-de-Marsan, on compterait 1052 logements sociaux sur Peyrouat.

Sur Saint-Pierre-du-Mont c'est notamment l'OPH des Landes qui gère les 488 logements sociaux. 87 logements sociaux supplémentaires sont identifiés, représentant des logements conventionnés des collectivités territoriales (80 logements recensés) ou des logements privés conventionnés (7 logements recensés).

HABITAT : Répartition du nombre de logements HLM loués vides en 2013



Malgré le fait que les bailleurs disposent de peu de logements sur les bourgs des villages, les communes plus rurales possèdent des logements communaux ou communautaires conventionnés, jouant un rôle important de compensation pour permettre aux plus démunis d'accéder à l'offre résidentielle. En 2014, 117 logements locatifs sociaux sont présents sur le territoire Mont-de-Marsan Agglo hors Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont, dont 53 logements communaux ou communautaires conventionnés.

Au total, ce sont 2 783 logements locatifs sociaux (gérés par un bailleur, conventionnés par la collectivité ou privés conventionnés) qui sont recensés sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo en 2014 ; 2 091 sur Mont-de-Marsan et 575 sur Saint-Pierre-du-Mont.

(Source PLH)

8/ Le marché immobilier

L'offre résidentielle sur le territoire

La majorité des transactions, concernant des maisons, ont lieu à Mont-de-Marsan (57%). La superficie moyenne de celle-ci a diminué depuis 2009 atteignant 93m² en 2013 en moyenne. Concernant les ventes d'appartements, près de 9 sur 10 des transactions s'effectuent sur Mont-de-Marsan (86%). On observe également une diminution progressive de la superficie des appartements, atteignant en moyenne 51m² en 2013.

Les surfaces de terrains vendus tendraient à diminuer sur l'agglomération, du fait notamment de la hausse des prix du foncier. Actuellement les surfaces de terrains vendus en lotissements s'établissent autour de 600m² à 800m² sur certaines communes (Benquet, Campagne, Mazerolles) tandis qu'elles restent plus importantes sur d'autres communes, plus de 1000m² (Geloux, Lucbardez-et-Bargues, Uchacq-et-Parentis)

Les gammes de prix

Achat/Vente : Concernant les transactions immobilières relatives aux maisons d'habitation, la fourchette de prix de vente moyen constaté entre 2009 et 2013 se situe entre 1 100€/m² (Bostens) et 1900€/m² (Mazerolles, Bretagne-de-Marsan) avec une moyenne de 1 700€/m² pour la communauté d'agglomération. Concernant les appartements, les prix varient autour de 1 550€/m². Ils sont plus élevés à Saint-Pierre-du-Mont avec une moyenne de 1 900€/m².

Les surfaces des terrains à bâtir sur l'agglomération diminueraient sur fond de hausse des prix du foncier, puisqu'on observe une augmentation du prix au m² depuis 2009. Le prix reste très variable selon les communes. Ils sont nettement plus élevés en première couronne Sud-Ouest de Mont-de-Marsan correspondant aux communes à la dynamique de construction plus importante. Ces prix (Saint-Perdon avec 62€ en moyenne du mètre carré, Saint-Pierre-du-Mont avec 74,8€ en moyenne du mètre carré) dépassent la moyenne globale de Mont-de-Marsan Agglo où le prix médian des terrains à bâtir est de 50,8€/m².

Location : Mont-de-Marsan Agglo affiche un loyer moyen dans le parc privé de 8,3€/m², ce niveau de loyer est comparable à celui observé sur le département des Landes (8,15€/m²). Dans le parc social locatif, le niveau de loyer est de 4,6€/m² en moyenne d'après le RPLS. Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé, puisqu'il répond à un profil de ménages différent (ressources).

Prix médian des terrains à bâtir sur Mont-de-Marsan Agglo (source : PLH)

Prix Median au M ²	2009-2013
Benquet	58,0€
Bostens	15,0€
Bougue	30,7€
Bretagne-de-Marsan	45,0€
Campagne	48,2€
Campet-Lamolère	45,8€
Gaillères	38,1€
Geloux	34,2€
Laglorieuse	28,0€
Lucbardez-et-Bargues	42,0€
Mazerolles	41,7€
Mont-de-Marsan	66,4€
Pouydesseaux	19,3€
Saint-Avit	35,1€
Saint-Martin-d'Oney	44,3€
Saint-Perdon	62,0€
Saint-Pierre-du-Mont	74,8€
Uchacq-et-Parentis	34,2€
Mont-de-Marsan Agglo	50,8€

Source : PLH

9/ L'accueil de population spécifiques

Les structures de logements pour les jeunes populations

Le territoire Marsan Agglomération, et plus particulièrement la commune de Mont-de-Marsan, constitue un pôle d'enseignement conséquent (lycées, IUT, école d'infirmiers, IUFM) qui engendre des besoins en logements pour les jeunes.

Une résidence universitaire, le Vélum, a été construite en 1993 et est composée de 77 logements conventionnés (66 studios et 11 T1bis). Propriété de l'OPDHLM, elle est gérée par le Centre Local des Œuvres Universitaires et Sociales (CLOUS) de Pau. De plus, 76 chambres étudiantes ont été récemment construites dans l'ancienne caserne Bosquet.

Bien que le pôle d'enseignement supérieur se développe sur le territoire, l'hébergement des étudiants ne semble pas poser de difficultés particulières à ce jour. Le problème d'hébergement semble plus concerner les stagiaires, les intérimaires ou les apprentis dont leur situation précaire ne leur permet pas d'accéder aisément à un logement.

L'accueil des gens du voyage

Le territoire de la communauté d'agglomération comprend 4 aires d'accueil sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont.

Aire d'accueil de Mont de Marsan : 30 places de caravanes

Aire d'accueil de Saint-Pierre du Mont : 30 places de caravanes

Aire de Grand Passage de Mont de Marsan : 150 places de caravanes

Aire de Petit passage : 20 places de caravanes

Mont-de-Marsan Agglomération a confié la gestion des aires à VAGO GESTION, une entreprise prestataire. Deux travailleurs sociaux assurent l'accompagnement social des voyageurs accueillis sur les aires.

Source : Diagnostic SCoT et site internet Mont-de-Marsan Agglo

L'hébergement des personnes en difficultés

L'association LISA (Landes Insertion Solidarité Accueil) est la principale structure d'accueil pour les personnes et familles en difficulté de logement. Elle a pour objet de promouvoir toutes les activités sociales, éducatives et culturelles liées à l'hébergement pour le public en situation de précarité sociale et financière. L'association est une mise en réseau de quatre structures :

- Le SAO (service d'accueil et d'orientation) est destiné à toute personne connaissant des difficultés de logement.
- Le Tremplin propose 11 appartements en sous-location (soit 20 places) répartis en diffus dans le parc locatif public et privé de l'agglomération montoise.
- La Halte propose 16 appartements d'urgence (soit environ 35 places) dans le cadre d'un fonctionnement Allocation Logement Temporaire.
- Le trait d'union est d'une capacité de 18 places et vise l'accueil d'hommes adultes sans logement, sans ressources ou à faible revenu.

Source : Diagnostic SCoT et site internet Mont-de-Marsan Agglo

10/ Le PLH (Politique Locale de l'Habitat)

22

Le 1^{er} Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme en 2016, le Mont-de-Marsan Agglo a adopté son second PLH en 2017. Elle s'est donné comme objectifs de :

- Produire des logements en poursuivant un objectif d'équilibre territorial ;
- Assurer une diversification de l'offre ;
- Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain ;
- Améliorer les conditions de vie dans l'existant ;
- Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques ;
- Faire vivre le PLH.

Afin de lutter contre le mal-logement, la vacance et l'insalubrité des logements, Mont-de-Marsan Agglo a lancé en 2012 des actions de réhabilitation de l'habitat privé ancien dans le cadre de son précédent PLH. Deux actions ont été mises en œuvre : une PAH-RU sur la commune de Mont-de-Marsan (centre-ville) et un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le reste du territoire communautaire.

L'OPAH-RU :

Cette démarche a pour but le renouvellement urbain du centre-ville dans son volet habitat, mais elle touche également les déplacements, le stationnement, l'embellissement des immeubles et des espaces publics ou encore l'activité commerciale. En 2017, un second OPAH-RU a été engagé sur le centre ville de Mont-de-Marsan, afin de poursuivre leurs efforts déployés depuis 2012, et ne pas interrompre le long processus de la réhabilitation et de la sortie de vacance dans le parc ancien.

Le PIG :

Il touche l'ensemble de l'agglomération. Suivi par Mont de Marsan Agglo, ce programme traite une ou plusieurs thématiques, comme la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite ou en perte de mobilité. Le PIG a été remplacé par un protocole énergétique, permettant aux résidents de l'agglomération de bénéficier de conseils et d'aides financières pour l'amélioration de leurs logements.

Source : PLH

11/ Synthèse

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une accélération généralisée du rythme de la construction neuve, notamment sur les communes périphériques 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une croissance limitée du parc de logements collectifs ○ Un parc de logements assez ancien qui nécessite une rénovation énergétique (68% du parc construit avant 1990)
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une baisse des logements vacants depuis 2008 (-197) ○ Des statuts d'occupation diversifiés 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une concentration du parc de logements sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une concentration du parc de logements sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un parc de logement qui nécessite une plus grande diversification avec une prédominance de l'habitat individuel
<h3 style="text-align: center;">Enjeux</h3> <ul style="list-style-type: none"> ○ Continuer à diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité urbaine. ○ Adapter le parc de logements à la nouvelle configuration des ménages 	

- Poursuivre et développer le parc de logements locatifs et sociaux (accession et location)

Partie 3

L'offre en équipements et en services

EQUIPEMENTS ET SERVICES

1/ Equipements scolaires et périscolaires

Concernant la petite enfance, les équipements sont concentrés en grande partie sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont. Sur Mont-de-Marsan, on compte, une crèche familiale municipale, une crèche et halte-garderie « Calin-Caline » et une structure multi-accueil « Barbe d'Or ». Le Réseau des Asistantes Maternelles est, quant à lui, communautaire.

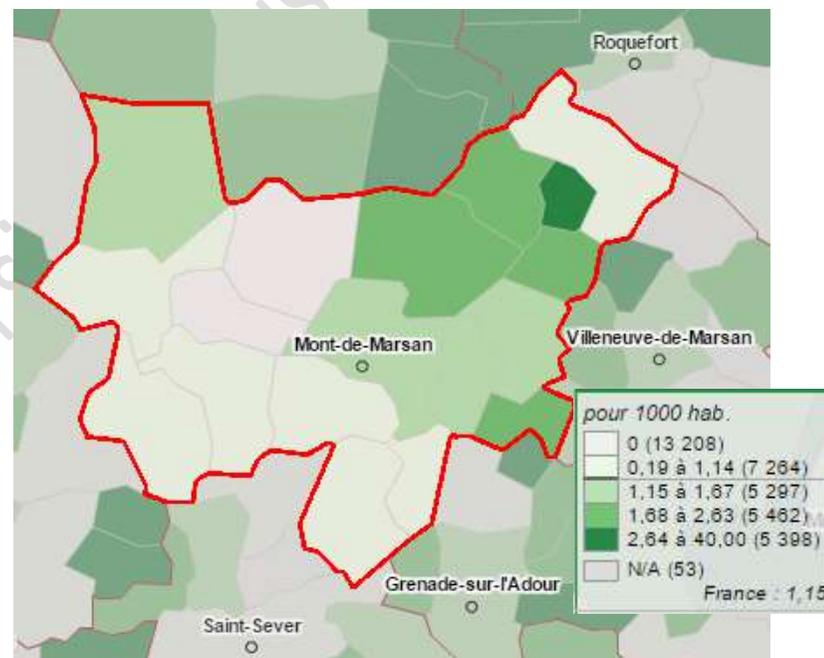
Pour **les équipements scolaires du 1^{er} degré** (maternelle, primaire). On recense 12 écoles maternelles (EM) et 18 écoles élémentaires (EL) à :

- Mont-de-Marsan (10 EM et 11 EL) ;
- Saint-Pierre-du-Mont (2 EM et 3 EL) ;
- Benquet (EL) ;
- Campagne (EL) ;
- Saint-Martin-d'Oney (EL) ;
- Saint-Perdon (EL).

Le territoire compte également 2 classes maternelles de regroupement pédagogique intercommunal situé à Gaillères et Mazerolles. Ainsi que 8 classes élémentaires également en regroupement pédagogique intercommunal situées sur les communes de Bostens, Bougue, Bretagne-de-Marsan, Geloux, Laglorieuse, Lucbardez-et-Bargues, Pouydesseaux, Saint-Avit.

Source : Géoclip et INSEE 2015

Taux d'équipements scolaires en 2015



Par ailleurs, concernant **l'enseignement secondaire** on trouve 12 établissements situés exclusivement à Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont :

- 5 collèges
- 3 lycées généraux et technologiques
- 3 lycées professionnels
- 1 lycée agricole.

Le territoire compte également un IUT composé de trois départements : Génie Biologique, Réseaux et Télécommunications, Science et Génie des Matériaux.

De nombreuses autres écoles professionnelles (plus d'une dizaine) sont présentes sur Mont-de-Marsan Agglo: Ecole supérieure du Bois, Ecole des courses hippiques...

☞ **Le territoire apparaît bien desservi en équipements scolaires. Il est également bien pourvu en termes d'enseignement supérieur et professionnel, mais nécessite une valorisation de ce potentiel.**

Source : Géoclip et INSEE 2015

3/ Equipements culturels et sportifs

En 2015, l'INSEE recense **117 équipements à vocation sportive et/ou culturelle**.

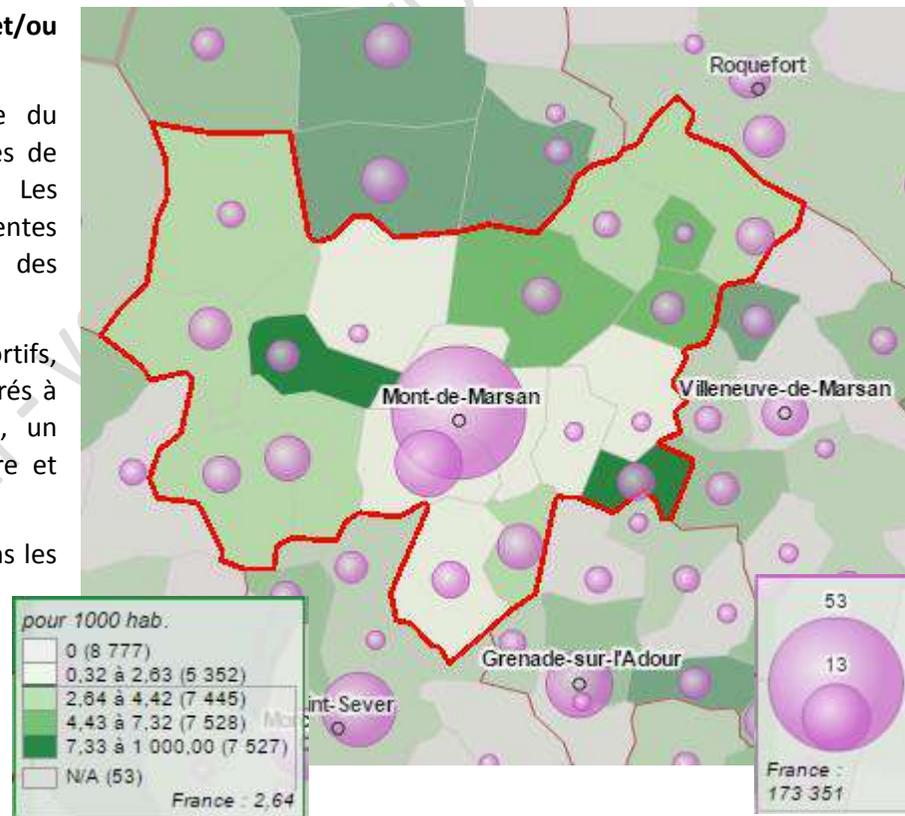
Les équipements sportifs sont globalement bien répartis à l'échelle du territoire de l'agglomération. De nombreuses communes sont équipées de terrain de sport (tennis, football, rugby...) et de salles de sport. Les associations sportives sont également très nombreuses sur les différentes communes. Le pôle urbain concentre cependant la majorité des équipements sportifs (skate parc, pistes d'athlétisme...)

Si le territoire semble relativement bien pourvu en équipements sportifs, les équipements à vocation culturelle sont plus rares et sont concentrés à Mont-de-Marsan : deux cinémas, une médiathèque intercommunale, un musée spécialisé dans la sculpture figurative du XXème siècle, un théâtre et un parc des expositions.

Un festival est également mis en place l'été « Marsan sur Scènes », dans les communes de l'agglomération avec des représentations de danse, de théâtre, de musique ...

Les équipements sportifs et culturels sont répartis sur l'ensemble du territoire intercommunale avec un regroupement plus important sur le pôle urbain du territoire, à savoir **66 équipements sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont**.

Nombre et taux d'équipements sportifs en 2015



4/ Equipements et professionnels de santé

Le Mont-de-Marsan Agglo est bien pourvu en ce qui concerne les grands équipements de santé avec **un centre hospitalier** regroupant :

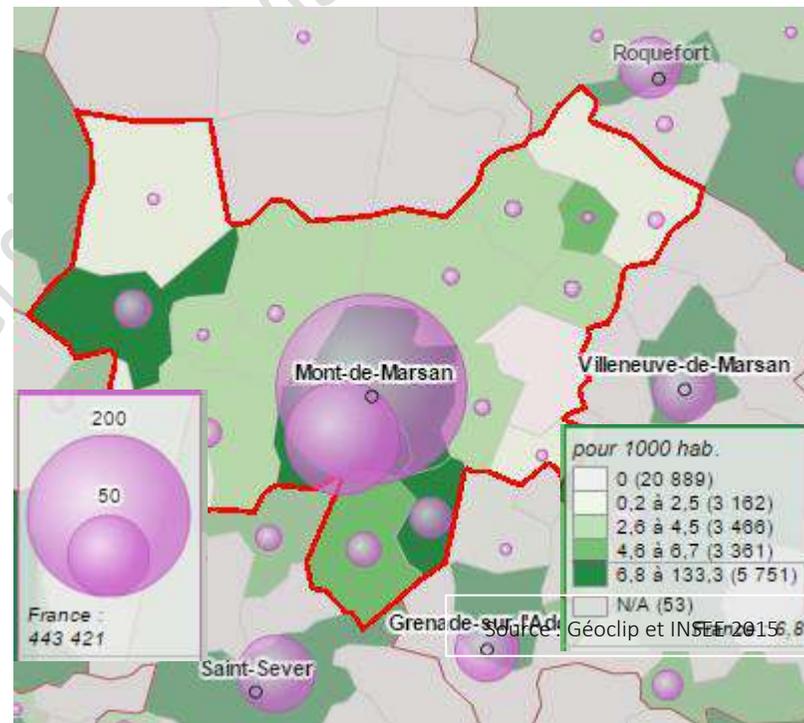
- L'hôpital Layné, à Mont-de-Marsan (capacités 340 lits, 57 places et 16 postes d'hémodialyse)
- L'hôpital Sainte-Anne, à Mont-de-Marsan (capacités 219 lits et 139 places)
- L'hôpital Nouvelle, à Mont-de-Marsan (capacités 269 lits et 15 places)
- La maison de retraite et de soins de longue durée de Lesbazeille à Mont-de-Marsan (capacité 139 lits)

Le CIAS du Marsan gère également **3 EHPAD** (Etablissements d'Hébergements pour les Personnes Âgées Dépendantes) qui accueillent 250 résidents et emploie près de 130 professionnels.

L'INSEE recense près de **300 spécialistes de santé** sur le territoire, concentrés essentiellement sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont qui compte respectivement 205 et 76 spécialistes de santé. Un vrai manque de professionnels de santé est constaté partout sur l'agglomération ; en rural mais aussi en urbain, et plus particulièrement dans le centre-ville où le nombre de médecins généralistes a diminué de moitié en 10 ans. Aujourd'hui, 20 médecins généralistes sont recensés sur l'ensemble du territoire, pour 54 097 habitants. Les pharmacies et laboratoires d'analyses médicales se concentrent également sur le pôle urbain, à l'exception de Benquet et Saint-Martin-d'Oney qui disposent toutes les deux d'une pharmacie.

Il semble important de réfléchir à la mise en place d'une politique d'aide d'implantation de médecins généralistes notamment sur les communes rurales afin de résoudre cette inégale répartition du corps médical à l'échelle de l'agglomération.

Nombre et taux d'équipements et professionnels de la santé en 2015



Nombre et taux de commerces en 2015

5/ Commerces et services aux particuliers

a/ Le tissu commercial de l'agglomération

On constate une concentration de l'offre sur le pôle urbain, Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont regroupant près de 95% de l'offre du territoire. En 2015, l'INSEE recense :

- **15 hypermarchés et supermarchés** exclusivement sur la commune de Mont-de-Marsan et de Saint-Pierre-du-Mont
- **2 supérettes** (Mont-de-Marsan et Saint-Perdon)
- **10 épiceries ;**
- **35 boulangeries ;**
- **87 magasins de vêtements ;**
- **9 stations-services** (6 Mont-de-Marsan et 3 Saint-Pierre-du-Mont)

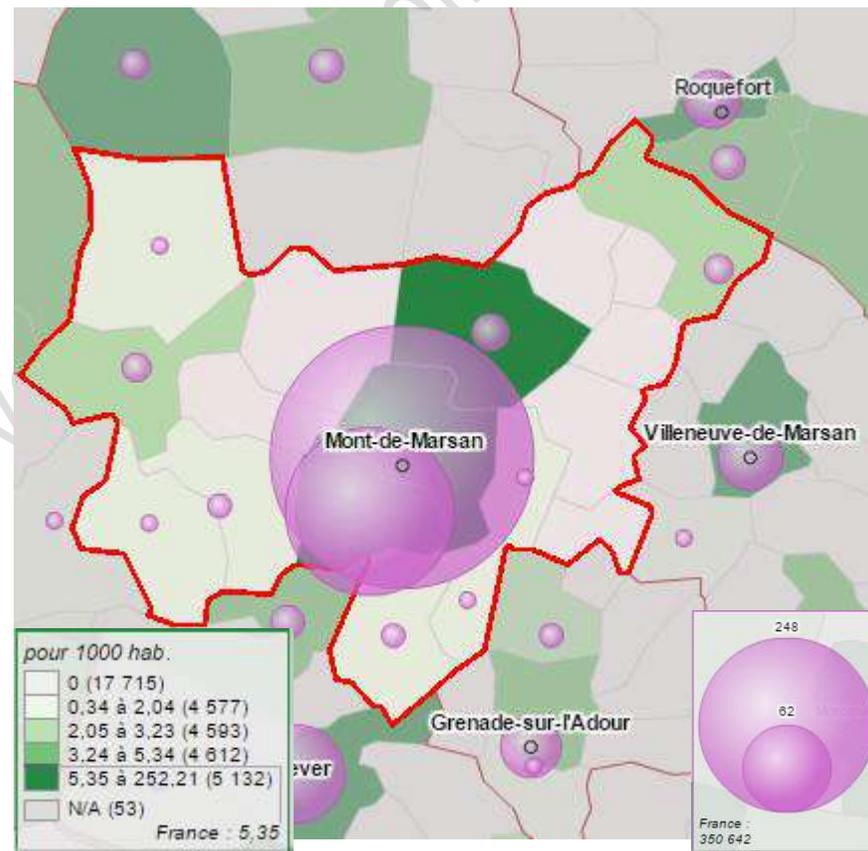
Les commerces sont en grande partie tournés vers une offre de grande distribution en termes de superficie, même si la présence en nombre de cellules commerciales en centre-ville en fait le premier pôle commercial de l'agglomération.

Il faut donc veiller à pérenniser le commerce de proximité en centre-ville et éviter une concurrence entre les zones d'activités et le commerce de proximité.

b/ Typologie des commerces dans le centre-ville

La typologie des commerces présents dans le centre-ville peut se résumer en trois points :

- Les commerces alimentaires sont essentiellement situés aux extrémités nord et sud du centre-ville, il n'y a pas de polarité alimentaire à



Source : Géoclip et INSEE 2015

proprement parler dans le centre-ville de Mont-de-Marsan ;

- L'équipement de la personne se concentre essentiellement sur la rue Léon Gambetta, véritable artère du centre-ville. Il demeure des poches dans les rues adjacentes (Bastiat et Cordeliers) mais aussi la place St-Roch.
- L'équipement de la maison, et les activités marchandes culture et loisirs, sont beaucoup plus diffusés.

6/ Equipements de loisirs et touristiques

Le territoire de Mont-de-Marsan Agglo se caractérise par la qualité de son cadre de vie, de ses paysages et de son patrimoine. Toutefois, concurrencé par le tourisme littoral de la côte atlantique, le territoire ne représente que **0,5% des capacités d'hébergement** du département des Landes.

Les meublés touristiques se positionnent, ensuite, comme le type d'hébergement le plus représenté, ces meublés sont pour la plupart classés et/ou labélisés (Gîte de France, Clévacances), ce qui reflète une offre de qualité.

A l'inverse les chambres d'hôtes sont très peu nombreuses (7 chambres pour une capacité d'environ 25 personnes) et ne constituent pas un réseau assez dense pour pouvoir répondre aux attentes des touristes.

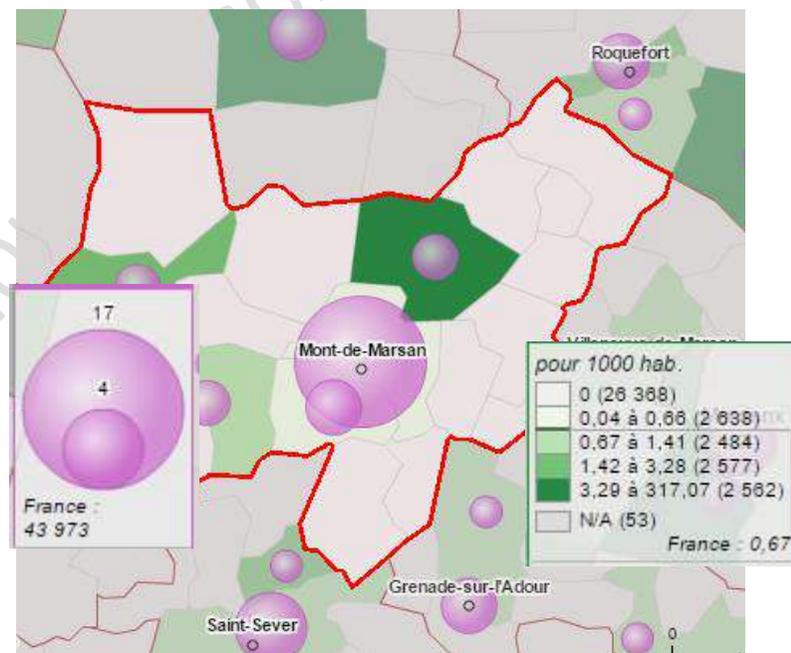
L'offre d'hébergement de plein air, d'accueil de camping-cars et d'hébergement collectif reste à développer car elle est quasi- inexistante sur le territoire.

Une aire de camping située Avenue de Villeneuve permet actuellement d'accueillir 45 camping-cars.

L'offre en activité touristique sur le territoire de l'agglomération reste cependant diversifiée. On retrouve un tourisme de pleine nature et de plein air (chemin de Saint-Jacques de Compostelle, chemin de halage le long de la Midouze ...), un tourisme culturel (patrimoine et férias) ainsi qu'un tourisme d'affaire.

De plus, un Parc Naturel Urbain vient d'être mis en place afin d'assurer une transition entre la ville et la campagne tout en valorisant les sites naturels du territoire.

Taux et nombre d'équipements liés au tourisme en 2015



Source : Géoclip et INSEE 2015

Le Parc Naturel Urbain est une initiative de trois intercommunalités : Mont de Marsan Agglo, la Communauté de Communes des Landes d'Armagnac et la Communauté de Communes du Pays de Villeneuve en Armagnac Landais.

De nombreux sites ont été inventoriés sur ces territoires, lors d'une étude de faisabilité, pour leurs qualités paysagères, la diversité des milieux, la richesse patrimoniale... Ils seront reliés entre eux par des voies douces au fur et à mesure de leur aménagement ainsi qu'une voie bleue sur la Douze. Au total, ce sont 290 km² d'espaces naturels et 10 sites aménagés répartis sur l'ensemble du territoire.

De son côté, Mont de Marsan Agglo comptera prochainement 5 sites valorisés.

Les sites des Berges de la Midouze à Mont-de-Marsan, des Neufs Fontaines à Bostens et des Mottes Castrales de Castets à Bougue et l'étang ont déjà été aménagés.

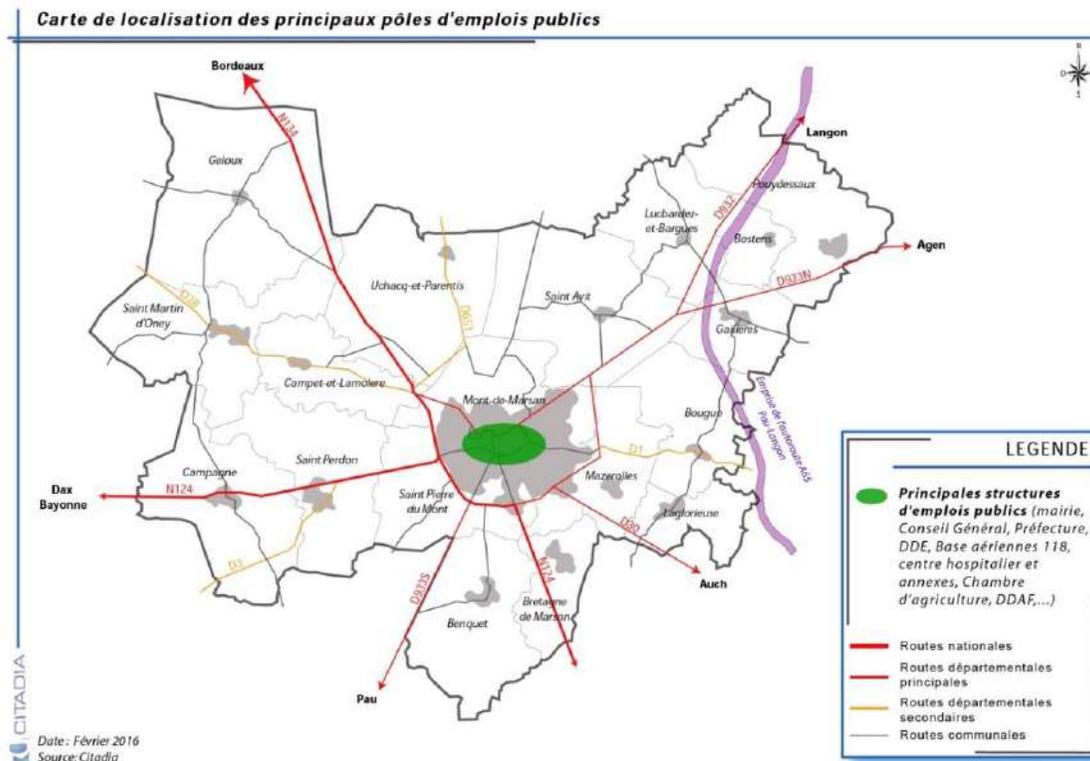
Le site de Limac, actuellement en cours d'aménagement sur Laglorieuse, sera livré pour le début de l'année 2019.



7/ Services publics et administratifs essentiellement concentrés sur Mont-de-Marsan

Le territoire du PLUi de Mont-de-Marsan regroupe de nombreux équipements administratifs comme notamment :

- La préfecture : Mont-de-Marsan est un pôle Préfecture des Landes
- Le Conseil Départemental des Landes
- La Maison des communes : ce pôle de service inauguré en 2007, se trouve dans les anciens locaux de la caserne Bosquet de Mont-de-Marsan reconvertie en bâtiment administratif accueillant de nombreuses structures dans le domaine de l'aménagement du territoire, du développement local et de l'urbanisme.
- On trouve également la base aérienne 118 créée au début des années 1930, elle est considérée comme l'une des plus importantes bases opérationnelles de l'Armée de l'air, elle regroupe 24% des actifs de la population montoise et a un fort impact sur le développement urbain.
- Un centre pénitentiaire est également présent sur le territoire, ayant ouvert en 2008. Il permet d'accueillir 690 détenus hommes majeurs. L'établissement dispose également de 3 unités de visites familiales, une unité de soins médicaux et des locaux socioculturels.



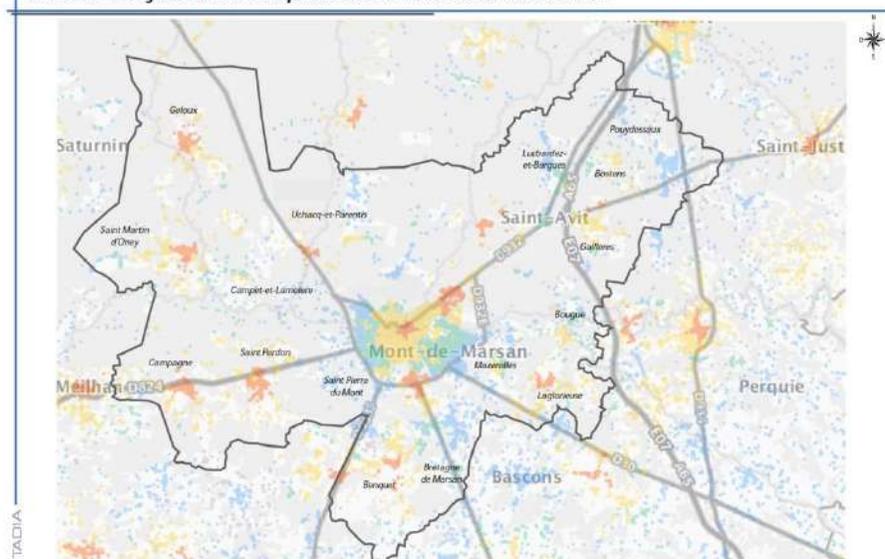
8/ La desserte numérique

On observe un réseau de qualité sur les principaux centre-bourgs et le cœur de Mont-de-Marsan (> à 30 Mbit/s) cependant en périphérie du centre-ville, les secteurs semblent avoir une desserte satisfaisante voir médiocre (moins de 3Mbit/s). L'ouest du territoire semble mieux desservi que le reste du territoire, à l'exception du pôle urbain. L'opérateur Orange déploie, depuis 2015, et sur ses propres fonds, la fibre optique sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de déployer la fibre sur les 18 communes de l'Agglomération à l'horizon 2020.

L'ensemble du territoire est desservi par le réseau 3G+, à l'exception de quelques secteurs au Sud et à l'Ouest du territoire. Quelques communes reçoivent sur une partie de leur territoire la 4G, à proximité des voies de communication. Mont de Marsan reçoit également à certains endroits la 4G+.

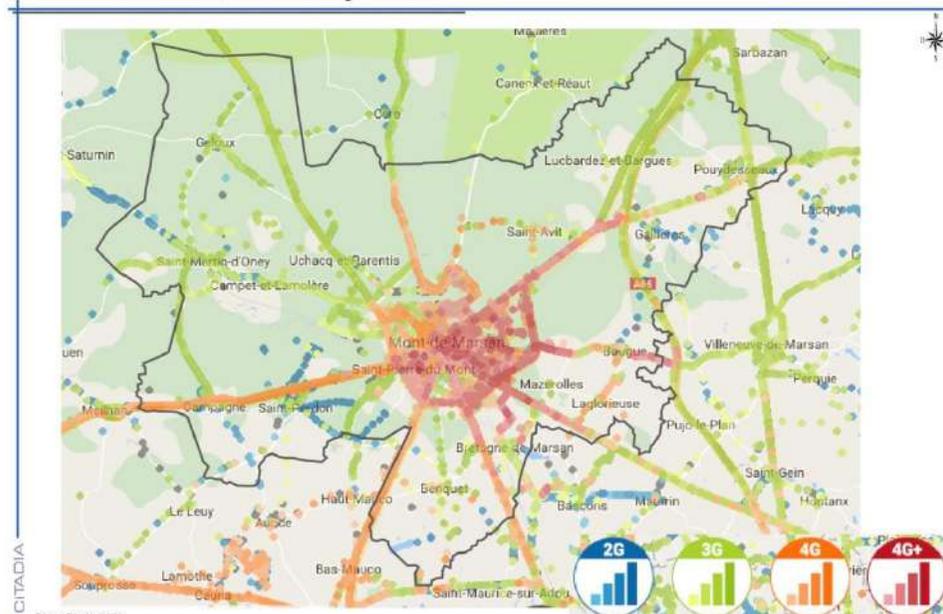
De plus, Mont de Marsan Agglomération est lauréat de l'appel à candidature AMII visant à développer les usages numériques dans le domaine du télétravail, des tiers-lieux et de la télésanté.

Desserte des logements et locaux professionnels en Très Haut Débit en 2016



Date: Février 2016
Source: Observatoire du numérique

Carte de couverture 2G, 3G et 4G Orange en 2016



Date: Février 2016
Source: Site internet Nper.com

9/ Synthèse

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none">○ De nombreux équipements de rang d'agglomération○ Des équipements relativement accessibles	<ul style="list-style-type: none">○ Un territoire qui souffre d'une offre de santé insuffisante
<ul style="list-style-type: none">○ Des équipements sportifs de proximité présents dans la quasi-totalité des communes du territoire (terrains de sport, tennis ...)○ La création d'un Parc Naturel Urbain permettant la valorisation touristique du territoire	<ul style="list-style-type: none">○ Des disparités dans l'offre en équipements culturels observées sur le territoire rural
<ul style="list-style-type: none">○ Une offre internet haut débit satisfaisante mais très localisée	
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">○ Mutualiser les équipements existants,○ Développer l'offre de soir sur tout le territoire, notamment le centre urbain.	

Partie 4

Emplois et activités économiques

EMPLOIS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1/ Quelques chiffres clés

29 003

comme le nombre d'emplois en 2013

1 009

comme le nombre d'emplois supplémentaires entre 2008 et 2013

36

comme le nombre d'emplois créés pour 100 nouveaux habitants sur le territoire entre 2008 et 2013

2

comme le nombre d'habitants pour un emploi en 2013

621

comme le nombre de chômeurs supplémentaires entre 2008 et 2013

25 438

comme le nombre d'actifs en 2013

3 038

comme le nombre d'actifs occupés supplémentaires entre 1999 et 2013

78 %

comme la part des emplois qui se trouvent dans la commune de Mont-de-Marsan

2/ La population active

En 2013, le territoire compte 25 438 actifs. **La population active de Mont-de-Marsan Agglomération connaît une progression constante depuis ces 14 dernières années.** En 1999, la population active représentait 71% de la population âgée de 15 à 64 ans (population en âge de travailler). En 2013, ce taux d'activités s'élève à 73%.

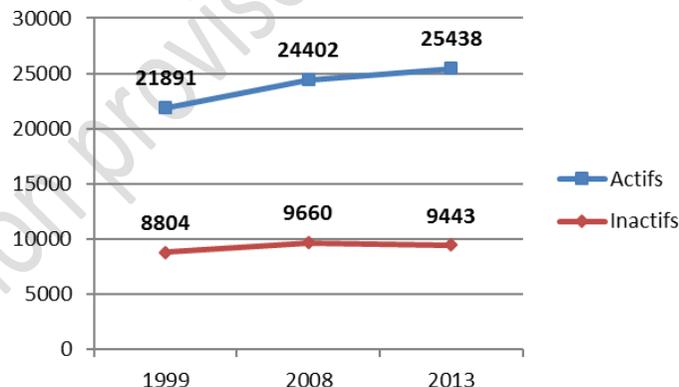
La population active occupée croît de façon similaire à la population active. En 2013, on compte 22 286 actifs occupés, représentant 88% de la population active totale. Cependant, le nombre d'inactifs sur la communauté d'agglomération est également en hausse, passant de 8 804 individus en 1999 à individus 9 443 en 2012. Néanmoins sa part est en baisse entre 1999 et 2013 (-2 points de %).

Concernant le taux de chômage, celui-ci s'élève à 12% et reste inchangé entre 1999 et 2013.

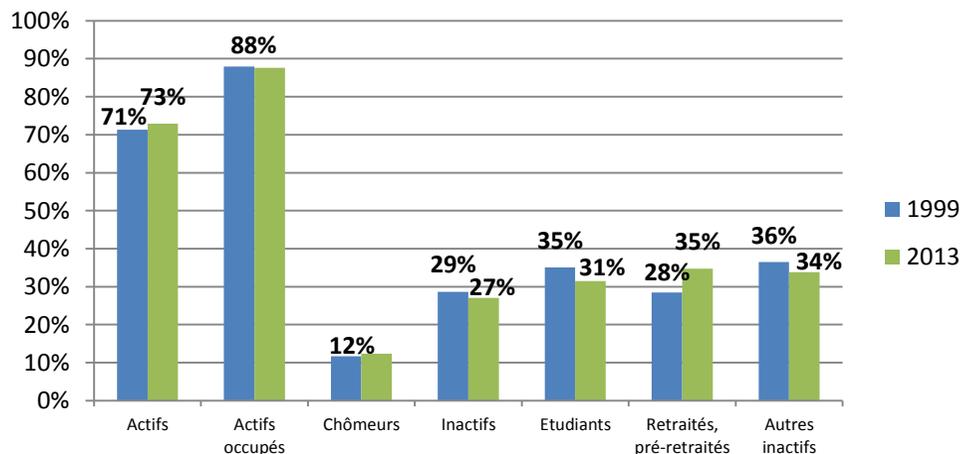
On remarque dans les inactifs une baisse du nombre d'étudiants passant de 3 088 à 2 973 entre 1999 et 2013. Elle s'accompagne d'une hausse importante des pré-retraités et retraités (+ 31%) sur cette même période.

→ La progression rapide du nombre d'actifs et d'actifs occupés sur le territoire de Mont-de-Marsan Agglo témoigne **de l'attractivité du territoire** qui recherche un cadre de vie attractif grâce au pôle d'emploi de Mont-de-Marsan.

Evolution des actifs et inactifs entre 1999 et 2013



Evolution de la population active et inactive entre 1999 et 2013



Source : Données INSEE 1999 et 2013

2/ La population active

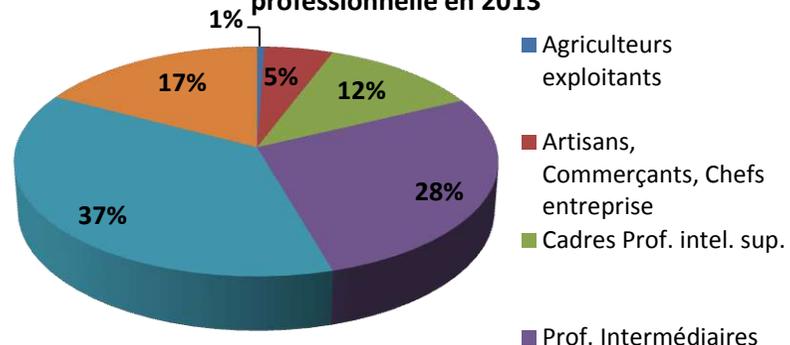
La population active de Mont-de-Marsan Agglomération se répartie comme suit en 2013 :

- 1% d'agriculteurs soit 160 actifs
- 5% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises soit 1 495 actifs
- 12% de cadres et professions intellectuelles supérieures soit 3 523 actifs
- 28% de professions intermédiaires soit 8 029 actifs
- 37% d'employés soit 10 807 actifs
- 17% d'ouvriers soit 4 989 actifs

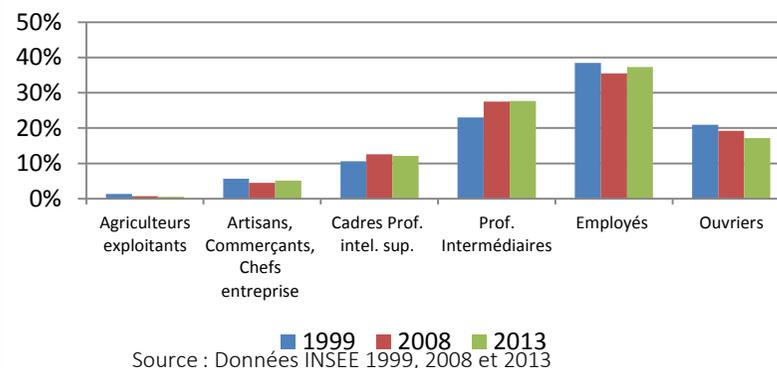
L'analyse de l'évolution de la population active par catégorie socio-professionnelle entre 1999 et 2013 met en avant 2 phénomènes :

- **Une progression rapide des catégories socio-professionnelles supérieures** : le nombre de cadres/professions intellectuelles supérieures à progresser de +54% entre 1999 et 2013, le nombre de professions intermédiaires a progressé de +62% et le nombre d'artisans/commerçants/chefs d'entreprises a progressé de +22%.
- **Une réduction progressive des emplois liés aux activités primaires et secondaires** : le nombre d'agriculteurs a connu une diminution de -45% entre 1999 et 2013 (133 agriculteurs en moins). Le nombre d'ouvriers n'a pas diminué passant de 4 520 à 4 989 sur cette même période mais sa part diminue passant de 20% à 17%.

Part de la population active selon la catégorie socio-professionnelle en 2013



Evolution de la population active par catégories socio-professionnelles



3/ Une économie tournée vers le secteur public

En 2013, la répartition de l'emploi disponible sur Mont-de-Marsan Agglomération est la suivante :

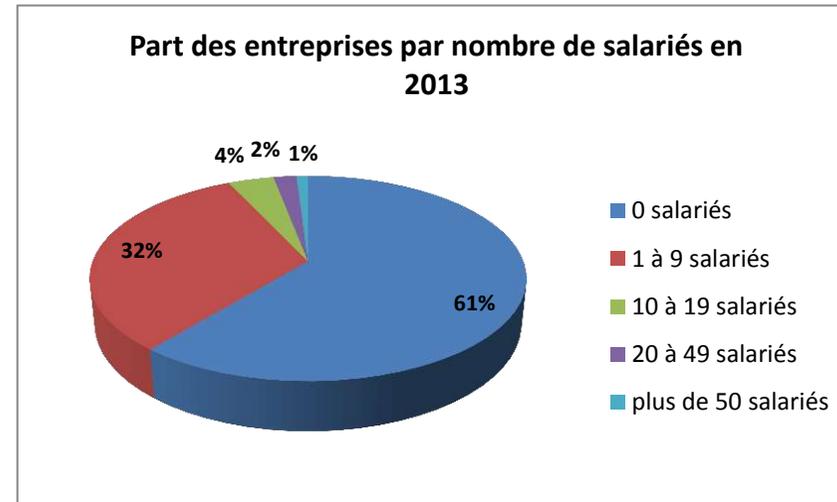
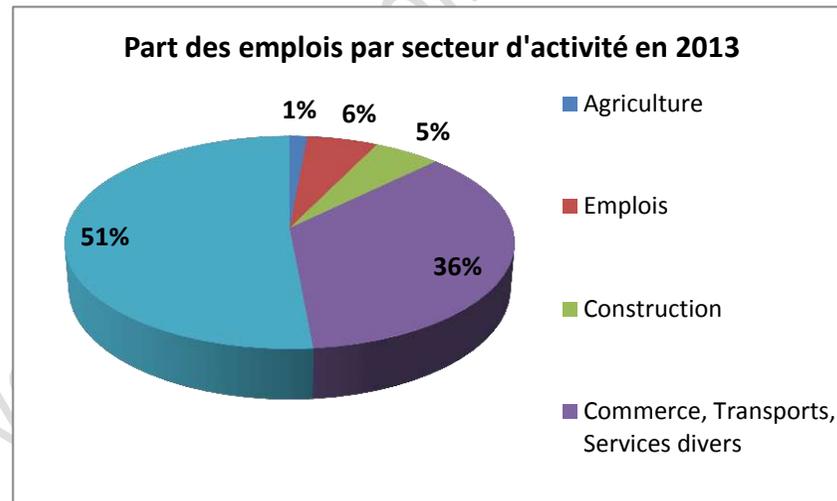
- 1% dans l'agriculture soit 419 emplois
- 6% dans l'industrie soit 1685 emplois
- 5% dans la construction soit 1586 emplois
- 36% dans le commerce, les transports et les services divers soit 10385 emplois
- 51% dans l'administration publique l'enseignement, la santé et l'action sociale soit 14928 emplois

Le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 1999 et 2013 avec une hausse de 22% passant de 23750 à 29003 emplois sur cette période. A noter que 78% des emplois se localisent sur la commune de Mont-de-Marsan et 13% sur Saint-Pierre-du-Mont.

En 2013, l'INSEE recense **4802 entreprises actives** sur le territoire. On remarque que le tissu économique du Mont-de-Marsan Agglomération est caractérisé par une part très importante des entreprises unipersonnelles (61% des établissements économiques n'ont aucun salarié, soit 1 899 entreprises). Cependant, 32% des établissements économiques emploient entre 1 et 9 salariés.

Seulement 28 entreprises emploient plus de 50 salariés, dont 19 se situent sur la commune de Mont-de-Marsan et 5 sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont.

Source : Données INSEE 2013



4/ La filière bois, une filière à renforcer et développer

A titre d'information, la forêt couvre 568 000 ha sur les 935 000 ha que compte le territoire landais, soit 60% de sa surface. Elle représente 20% de la forêt de la région Nouvelle Aquitaine (2 828 000 ha) et 3,4% de la forêt française. Le département des Landes représente environ 25% de la production forestière de la région Nouvelle Aquitaine et constitue une filière industrielle majeure du département.

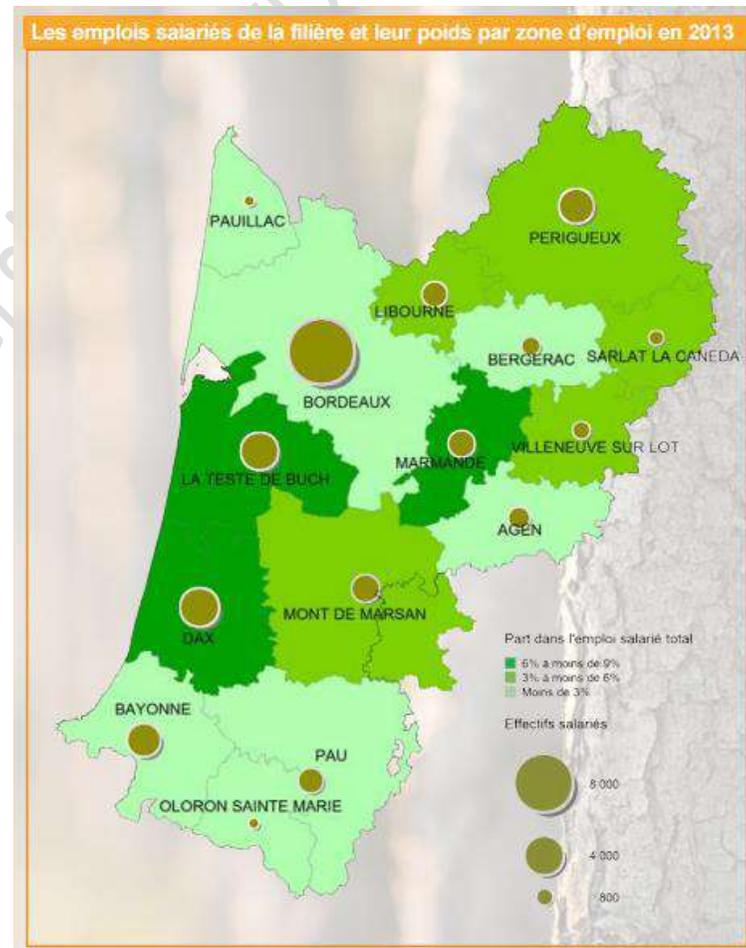
Le département des Landes compte entre 3 et 6% de salariés employés dans la filière du bois

Compte tenu de la spécificité de la forêt d'Aquitaine, le pin maritime constitue la principale essence récoltée. Il représente 95% de la récolte de bois d'œuvre et 90% de l'ensemble des prélèvements.

La tempête KLAUS de janvier 2010 a eu de lourdes conséquences pour le forêt Aquitaine. Le massif des Landes de Gascogne a été le plus touché, mettant à terre 40 millions de m³, soit 1/3 de la réserve sur pied, dont 37 millions de m³ de pin maritime représentant l'équivalent de 5 années d'approvisionnement. Les tempêtes de 1999 et surtout 2009 ont créé une forte tension sur la disponibilité de la ressource pour les industries existantes.

En 2013, le travail du bois et la fabrication d'articles en bois emploie le plus grand nombre de salariés, à l'échelle des Landes, soit 2618 salariés.

Source : Mémento Filière Forêt-bois 2016 DRAAF

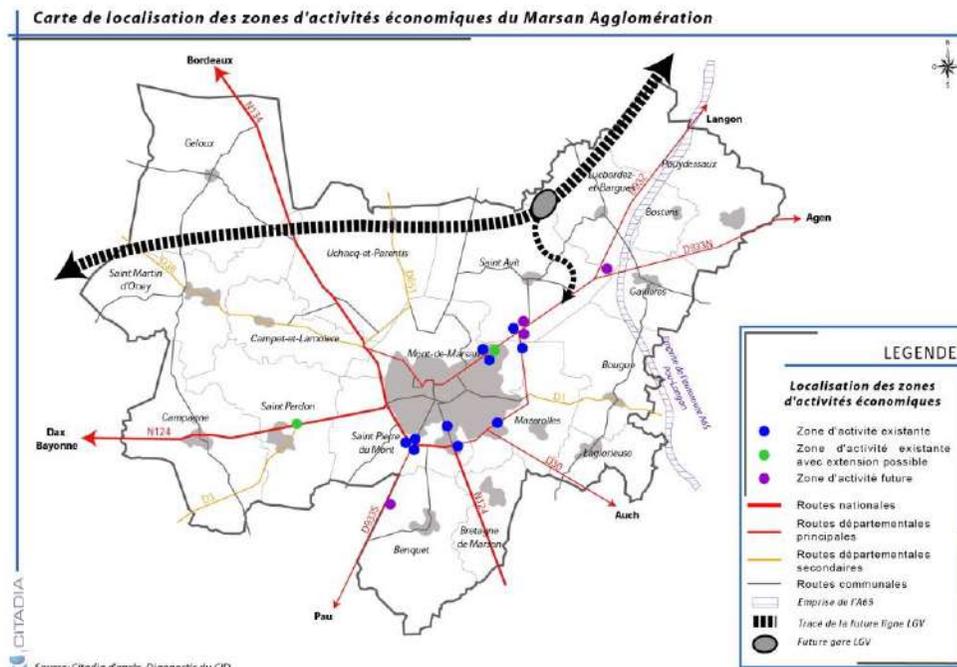


5/ Localisation des parcs d'activités économiques

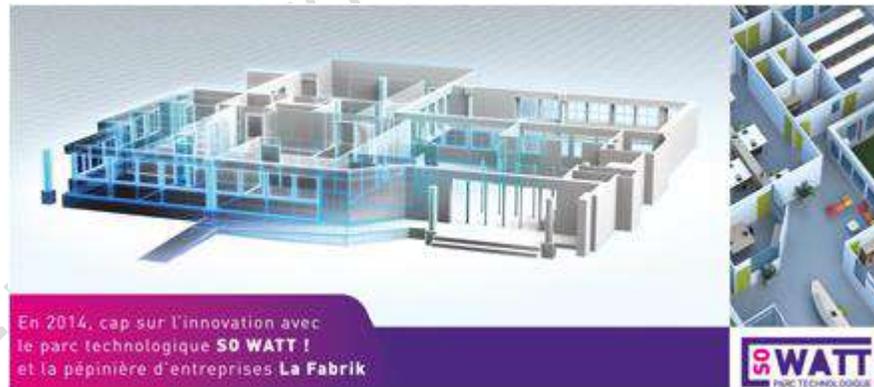
La Communauté du Mont de Marsan Agglomération est compétente pour l'aménagement et la commercialisation des nouvelles zones d'activités économiques.

Elle compte trois parcs d'activités communautaires réalisés ou en cours d'aménagement :

- **Le parc d'activités de la Faisanderie (47ha) :** Un parc à forte qualité environnementale dédié aux services, à l'approvisionnement et à la production. Aux portes de Mont de Marsan, au sein du massif forestier landais à 7 min de l'échangeur autoroutier de l'A65, un nouvel espace économique opérationnel dès 2013 desservi par le réseau de transport urbain.
- **Le parc d'activités du Bourrassé (5ha) :** Il se situe à Saint-Pierre-du-Mont, à proximité immédiate de la rocade Sud. 19 entreprises, à vocation artisanales et commerciales, y sont implantées générant environ 90 emplois. On y trouve notamment des sociétés liées au secteur de l'automobile ou à l'implantation de la Clinique des Landes.
- **Le parc d'activités de Mamoura (46,7ha) :** Face au parc d'activités de la Faisanderie sur la commune de Saint-Avit, aux portes de Mont-de-Marsan. Des entreprises sont déjà installées dans les secteurs de l'approvisionnement, du négoce et des services. Une deuxième phase d'aménagement est lancée depuis 2012. La zone d'activités dispose d'une desserte fret ferroviaire vers les ports de Bordeaux, Bayonne et vers les zones logistiques d'Aquitaine et de Midi-Pyrénées.



- **Le parc technologique SO WATT** : Situé à 10' à pied du cœur de ville de Mont de Marsan, à 8 min de l'autoroute A65, ce projet phare concentre sur un même site bien desservi par les transports en commun, l'ensemble des outils favorisant la création d'entreprises innovantes. Le Parc technologique accueille les créateurs et jeunes entrepreneurs qui souhaitent développer leur projet, tout particulièrement dans le domaine de **l'open source**, des **éco-technologies** (économies d'énergie, filière de recyclage des déchets issus de l'industrie, notamment agroalimentaire, géothermie, valorisation des matériaux, méthanisation...), **du design, de l'industrie de l'image**.



Il est composé de 3 outils économiques :

- **La Fabrik, une pépinière d'entreprises avec** : des espaces de travail modulables : location de bureaux, et d'espaces de co-working favorisant les rencontres et les échanges, une offre Internet très haut débit par fibre optique, un accès wifi visiteurs/ résidents, une offre de services mutualisés pratique, des prix attractifs et un accompagnement sur mesure.

Source : Site internet Mont-de-Marsan Agglo

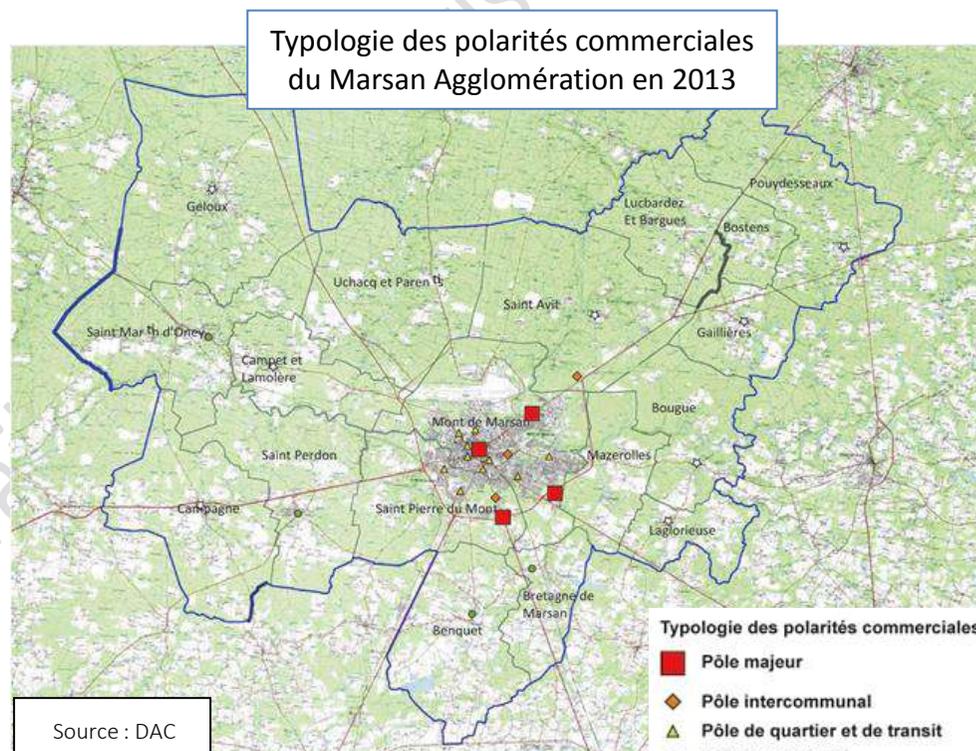
6/ Une offre commerciale inégalement répartie mais vecteur de développement économique

Les données concernant l'appareil commercial sont issues du Schéma de Développement Commercial du Marsan réalisé en 2012.

Le territoire du Mont-de-Marsan Agglo bénéficiait début 2011 de la présence de 887 établissements commerciaux, d'artisanat commercial et de prestations de services en activité, soit un ratio de 17 commerces et services pour 1000 habitants, un chiffre dans la moyenne d'agglomérations françaises de taille comparable.

Le centre-ville de Mont-de-Marsan : Riche d'une offre de 383 établissements en activité, le centre-ville de Mont-de-Marsan demeure en 2012 le pôle commercial majeur du territoire et ce de par la densité, la diversité et le poids économique global de son offre (notamment dans les secteurs de l'équipement de la personne, de la culture et des loisirs, de l'hygiène-santé-beauté, des activités de bars et restauration et des services marchands comme les banques et assurances)

Le pôle de l'entrée Nord-Est : Avec une offre éclatée le long d'une pénétrante routière majeure à la ville de Mont-de-Marsan et l'impact concurrentiel induit par la présence de plusieurs enseignes nationales de forte notoriété (dont le centre commercial Carrefour qui représente 5 300 m², But, Bricomarché,...), l'axe commercial de la route d'Agen apparaît actuellement comme le second pôle de l'agglomération tant en termes de diversité commerciale que de densité globale. Ce pôle, créé au fil du temps d'une manière relativement opportuniste et « morcelée », présente un vrai défaut qualitatif global quant aux conditions actuelles de l'insertion urbaine, architecturale, paysagère et fonctionnelle des établissements en activité le long de cet axe (ou de ses abords).



Le pôle « rocade Sud » de Saint-Pierre du Mont (carrefour rocade Sud / axe RN 124 vers Aire sur l'Adour) : Ce site périphérique regroupe un nombre significatif de moyennes surfaces spécialisées, des garages et un parc hôtelier. Éclaté en plusieurs sous-secteurs, il présente un plan d'accessibilité, une lisibilité complexe et un développement plus ou moins anarchique.

Ce secteur Sud a également accueilli le Centre Leclerc lors de la réalisation du pôle commercial du « Grand Moun » autorisé en CNAC en 2011.

Ce pôle commercial est constitué de 40 000 m² de surfaces commerciales, répartis entre un hypermarché et 80 magasins de petites et moyennes surfaces.

Les pôles secondaires d'attraction (rayonnement interquartiers ou intercommunal)

Sur le territoire du Marsan Agglomération, les pôles secondaires ne se présentent pas comme des centralités traditionnelles de centres de quartiers ou de centres villes secondaires mais plutôt comme des « secteurs urbains » présentant un certain regroupement de moyennes surfaces alimentaires et spécialisées, celles-ci étant parfois mixées avec de l'artisanat.

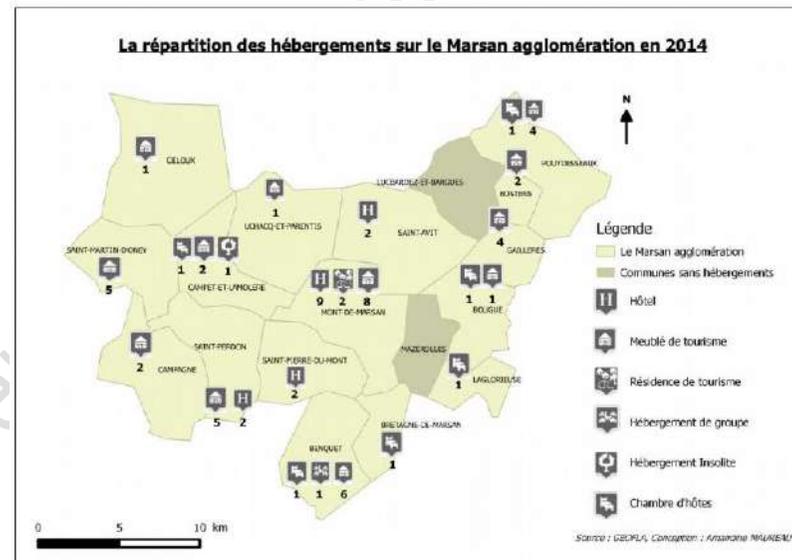
3 sites entrent dans cette catégorie de pôles secondaires :

- **l'avenue Kennedy** à Saint-Pierre de Mont (équipement de la personne, de la maison et alimentaire),
- **le Boulevard d'Alingsas** à Mont-de-Marsan (équipement de la personne, de la maison, culture et loisirs et alimentaire),
- et le Parc d'Activités **de la Faisanderie** sur le territoire de Saint-Avit et sur la périphérie Nord-Est de l'agglomération (Équipement de la maison et culture et loisirs).

Source : SCoT Mont de Marsan Agglo

7/ Un fort potentiel touristique à développer

Le territoire de Mont-de-Marsan Agglo compte 67 hébergements marchands. La capacité d'accueil globale marchande est de 1 285 lits et 664 chambres. Sur l'ensemble des établissements environs 39% d'entre eux sont labellisés. La carte nous montre la répartition des hébergements sur le Mont-de-Marsan Agglo. On remarque que deux communes ne possèdent aucun hébergement, il s'agit de Lucbardez-et-Bargues et de Mazerolles. En ce qui concerne les restaurants, la Communauté d'Agglomération en compte une centaine. De manière générale l'offre en matière de restauration est assez bien diversifiée sur le territoire. Cependant, seulement 4 restaurants ont une distinction, peu de restaurants sont donc labellisés.



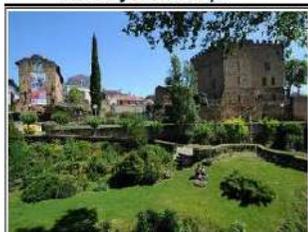
Le parc Jean Rameau



La base de loisirs et l'accrobranche



Le Donjon Lacataye



Concernant l'offre touristique en terme d'activités et d'événements, le territoire dispose de nombreux atouts et d'activités très variées. Situé dans les petites Landes, le territoire de l'agglomération offre un patrimoine naturel et riche (étangs, Parc Jean Rameau ...) On y trouve également de nombreuses activités culturelles (musée Despiau-Wlérick, Centre d'Art Contemporain Raymond Farbos...) et sportives (golf, canoë-kayak, randonnée pédestre, cyclotourisme..). De plus, 6 communes du Mont-de-Marsan Agglo sont traversées par la voie Vézelay menant à Saint-Jacques de Compostelle. Deux d'entre elles disposent d'un refuge (Mont-de-Marsan et Bougue). Le territoire a donc des atouts pour le tourisme de pèlerinage qu'il ne met pas forcément en avant. Le territoire offre également de multiples événements et animations ayant exclusivement lieu sur la période estivale de mai à juillet-août (Festival Moun do Bresil, Marsan sur Scènes, les Fêtes de la Madelaine ...)

Source : Schéma de développement touristique du Marsan 2015-2018

8/ Synthèse

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> ○ Un nombre d'actifs et d'emplois liés au territoire en augmentation malgré une concentration de l'emploi sur Mont-de-Marsan ○ Un équipement commercial très attractif 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Des pôles commerciaux périphériques qui se développent au détriment du commerce traditionnel (pas de recherche de complémentarité) de centre-ville
<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur agricole et une filière agro-alimentaire très présents malgré quelques difficultés actuelles 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une volonté d'assurer un développement touristique 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un tourisme littoral qui aspire une part considérable de la fréquentation touristique ○ Une offre très diversifiée mais peu valorisée
<h3 style="text-align: center;">Enjeux</h3> <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter les pôles commerciaux et d'activités existants afin de ne pas disperser l'offre périphérique ○ Conforter le centre-ville de Mont-de-Marsan par une offre complémentaire afin d'éviter la vacance commerciale ○ Maintenir l'agriculture (source de matières premières pour la filière agro-alimentaire) ○ Mettre en avant les spécificités touristiques de l'agglomération et développer davantage ce secteur économique 	

Partie 5

Transports et déplacements

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

1/ Quelques chiffres clés

49,5%

La part des actifs travaillant dans leur commune de résidence

74%

La part des actifs montois travaillant à Mont-de-Marsan

18

Communes desservies par les 5 lignes du TAD (transport à la demande)

82%

La part de la voiture dans les déplacements domicile-travail

3

Le nombre d'aéroport à moins de 2h de Mont-de-Marsan Agglomération

7

Le nombre de lignes de transports urbains montois desservant Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont

5

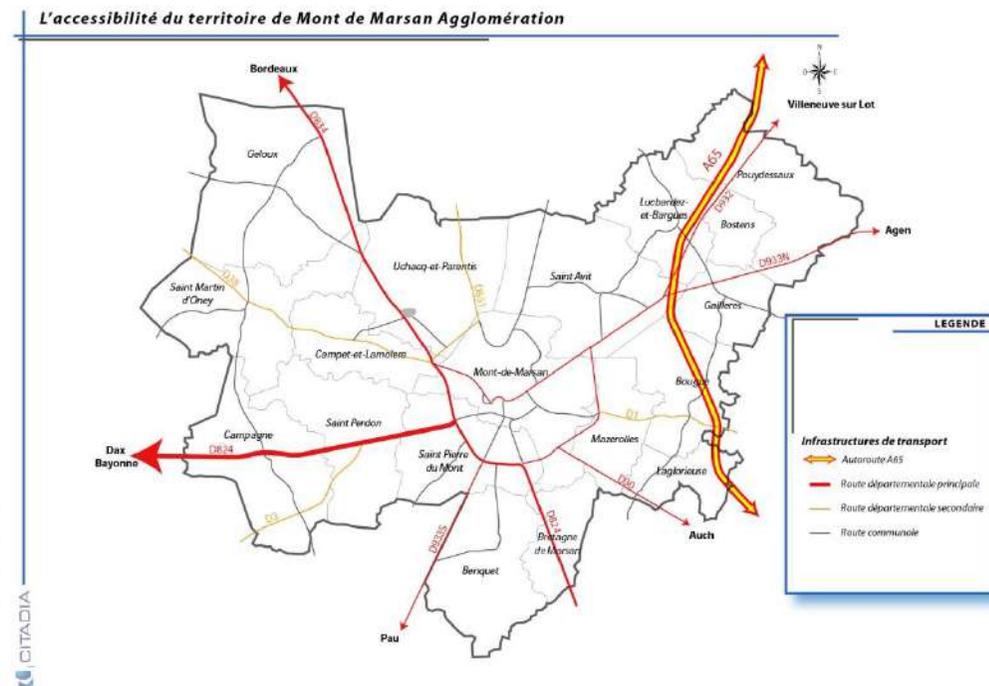
comme le nombre d'aire de covoiturage et de parking relais sur le territoire intercommunal

2/ L'accessibilité du territoire

2a/ Une bonne desserte routière malgré des difficultés au cœur de l'agglomération

Le développement de la mobilité sur l'ensemble du territoire s'explique également par un réseau de départementales relativement bien développé :

- au Nord-est par la RD932 en provenance de Captieux et Rochefort et par la D933N desservant les communes de Pouydesseaux et Saint-Justin ;
- à l'Est par la RD1 qui relie Mont-de-Marsan à Villeneuve de Marsan ;
- au Sud-est par la RD30 qui relie l'agglomération de Mont-de-Marsan et le département du Gers ;
- au Sud-Ouest par la RD933s qui relie Mont-de-Marsan aux communes de Saint-Sever et Hagetmau ;
- à l'Ouest la RD824 permettant de rejoindre Dax
- au Nord-Ouest par la RD38 qui dessert l'Ouest du territoire de la Communauté du Marsan Agglomération ;
- au Nord par la RD651 qui dessert le Nord du département des Landes.



La quantité quotidienne de véhicules se rendant sur Mont-de-Marsan augmente (accès aux équipements, services, emplois, commerces,...) et tend à saturer progressivement tous les axes entrants de Mont-de-Marsan.

Le territoire de Mont-de-Marsan Agglomération est également traversé par l'autoroute A65 permettant de relier Bordeaux (ensuite par la A62) et Pau.

2.b/ Une offre ferroviaire relativement pauvre et perfectible

Le territoire ne compte qu'une seule ligne ferroviaire pour le transport de voyageurs (Mont-de-Marsan/Bordeaux), qui peut être difficilement concurrentielle par rapport à la voiture. Néanmoins le territoire de Mont-de-Marsan Agglo est concentré par le projet de la LGV (Bordeaux-Toulouse-Espagne). Une nouvelle gare est envisagée sur l'agglomération montois, sur la commune de Lubardez-et-Bargues, ce nouveau tracé permettrait de situer Mont-de-Marsan à seulement 35 minutes de Bordeaux. Cette nouvelle gare créerait une nouvelle polarité et aurait des impacts conséquents sur l'organisation globale des déplacements. Il y a un véritable enjeu de créer une plateforme multimodale et d'envisager des itinéraires en transports en commun.

Mont-de-Marsan agglomération est également desservie par 3 lignes routières régionales gérées par la région Aquitaine.

- Ligne routière Mont-de-Marsan (avec arrêt intermédiaire à Bretagne-de-Marsan) : 7 horaires en direction de Pau et 5 en direction de Mont-de-Marsan
- Ligne routière Mont-de-Marsan/Barbotant/Agen (avec arrêt intermédiaire à Bougue) : 5 horaires en direction d'Agen et 4 en direction de Mont-de-Marsan
- Ligne routière Mont-de-Marsan/Riscles/Tarbes (avec arrêt intermédiaire à Saint-Pierre-du-Mont et Bretagne-de-Marsan) : 6 horaires en direction de Tarbes et 7 en direction de Mont-de-Marsan

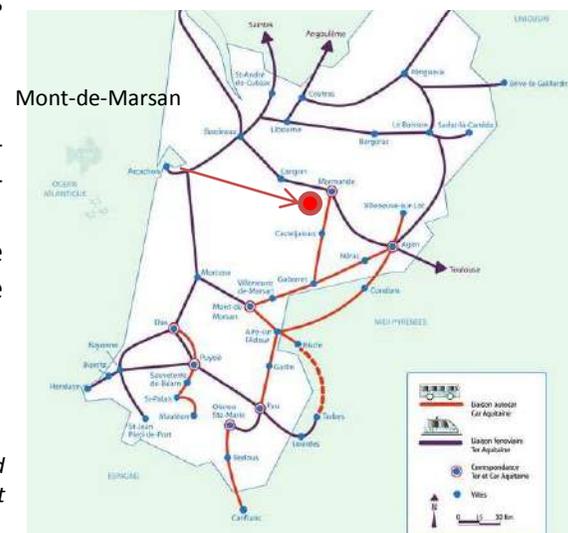
A l'échelle du territoire intercommunal, l'offre ferroviaire est relativement pauvre avec une seule ligne pour le transport de voyageur. L'arrivée de la LGV devrait également permettre de renforcer le territoire en termes d'accessibilité ferroviaire.

Source : Site internet Car Aquitaine et site du Grand Projet Ferroviaire Sud-Ouest

Tracé de la future LGV Bordeaux-Espagne



Desserte ferroviaire TER et autocars



2.c/ Une offre aérienne de qualité à proximité

Le territoire du Mont-de-Marsan agglomération se situe à proximité de 3 aéroports situés à moins de 2h.

Aéroport de Biarritz-Anglet-Bayonne.

Sa zone d'affluence couvre une partie des départements français des Landes et des Pyrénées Atlantiques, ainsi qu'une partie de la province de Guipuzcoa au Pays Basque espagnol. L'aéroport de Biarritz a accueilli 1 039 817 passagers en 2015, soit une hausse de 11,7% depuis 2007. Cet aéroport accueille 10 compagnies aériennes et dispose de 18 lignes régulières desservant de nombreuses villes européennes comme Madrid, Rome, Tunis.

Aéroport de Bordeaux-Mérignac

L'aéroport international de Bordeaux est le 6^{ème} aéroport français de province en termes de passagers et accueille une trentaine de compagnies aériennes. Cet aéroport a accueilli 5 800 000 passagers en 2015 soit une hausse de plus de 63% par rapport à 2008. Cet aéroport dessert près de 80 destinations notamment les grandes capitales européennes (Amsterdam, Lisbonne, Berlin, Bruxelles...) et de manières saisonnières des villes outre-Atlantique comme Punta Cana et Montréal.

Aéroport de Pau-Pyrénées

L'aéroport international de Pau-Pyrénées est le 3^{ème} aéroport d'Aquitaine avec 634 035 passagers en 2015, après Bordeaux et Biarritz-Anglet-Bayonne.

Cet aéroport a majoritairement une clientèle d'affaires (70% du trafic) liée aux grandes entreprises de la région (Total, SAFRAN, Arkema, Alstom ...) mais voit sa clientèle de tourisme s'accroître (stations de ski des Pyrénées, Lourdes, tourisme culturel) en s'appuyant sur les liaisons vers Londres, Amsterdam et Bruxelles. Cependant, cet aéroport dessert principalement les grandes villes françaises telles que Nice, Marseille, Nantes, Lyon, Paris ...



3/ Un réseau interne limité qui reste à renforcer

3.a/ Une offre en transport urbain restreinte, qu'il convient de développer

Le nouveau réseau Tma (Transports Marsan Agglomération) a été mis en place le 9 juillet 2012. Il répond parfaitement aux besoins des usages actuels et futurs en lien la qualité des services et la lisibilité.

Le réseau se structure autour de **5 lignes cadencées** et **2 lignes de « rocade »** :

- **2 lignes de nervure** avec une desserte à fréquence élevée (heure de pointe toutes les 15 minutes, heures creuses toutes les 30 minutes)
- **2 lignes structurantes** permettant un accès rapide au cœur urbain, aux grands pôles générateurs de trafic et aux zones d'urbanisation dense (fréquence 30 minutes)
- **1 ligne de maillage** desservant les quartiers (fréquence variable selon les lignes)
- **2 lignes de rocade** avec une fréquence de 2 horaires fixes matins et soirs puis disponible en Transport A la Demande

Le réseau rend très aisées les correspondances entre toutes les lignes au niveau de la Plateforme Relais (Boulevard Lacaze).

Une **navette gratuite** de centre-ville (toutes les vingt minutes), dont le parcours s'effectue en boucle, dessert, tous les quarts d'heure, les zones de stationnement (Planté, Poincaré, Pancaut, Arènes, Saint-Roch, Douze), la gare SNCF et le pôle d'échange voyageurs.

Cependant, seules les communes de Mont-de-Marsan et de Saint- Pierre-du-Mont sont desservies par ce réseau de transports urbains.

Carte de desserte du Transports Marsan Agglomération



3.b/ Le développement de nouvelles pratiques de mobilités

Le nouveau réseau Tma (Transports Marsan Agglomération) met à disposition 5 lignes de **transport à la demande (TAD)** qui permettent de relier les 18 communes du territoire intercommunal. Ce transport collectif est simple, pratique et économique. Il dessert les centres-bourgs et les lieux stratégiques des différentes communes.

Mont-de-Marsan Agglomération a mis en place des parcs relais permettant d'éviter les embouteillages et les ralentissements aux abords et dans le centre-ville de Mont-de-Marsan. Ils se situent sur le **parking du magasin Gifi, à l'entrée du Parc d'activité de Mamoura** (près du SDIS), près du **Grand Moun** et sur le parking du Pôle culture du Marsan.

Le stationnement y est libre et gratuit. Des bus passent tous les quarts d'heure aux heures d'embauche et de débauche (7h-8h30 / 16h30-18h)

De plus, afin de réduire l'usage de l'automobile et de participer à la diminution de la pollution atmosphérique, une aire de covoiturage a été mise en place par le Département. Elle se situe à l'entrée Ouest de Mont-de-Marsan, au niveau du lieu-dit « Coumassotte » sur la commune de Saint-Pierre-du-Mont en direction en Dax. Elle comprend aujourd'hui environ 30 places et semble bien insuffisante par rapport aux réels besoins de la population montoise.

Source : Site internet TUM

Carte des 5 lignes de transport à la demande du Mont-de-Marsan Agglomération



Aire de covoiturage à « Coumassotte » à l'ouest de Mont-de-Marsan, en direction de Dax



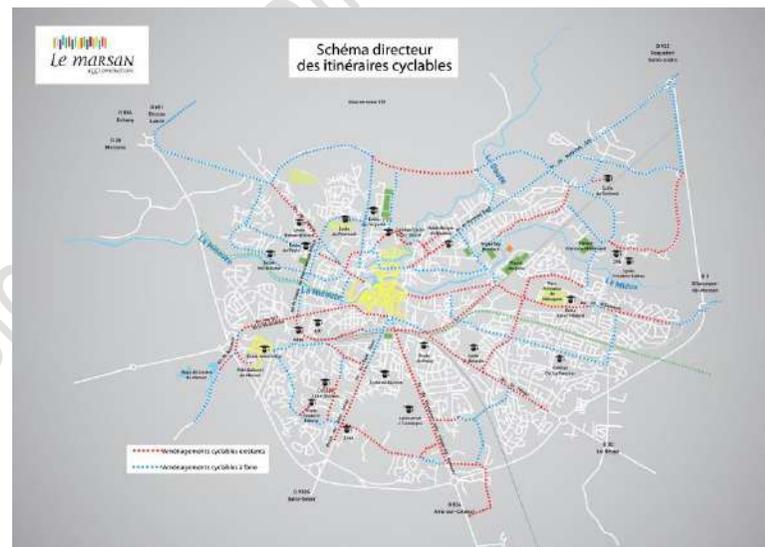
3.c/ Le renforcement des déplacements doux au sein de l'agglomération

Afin de valoriser les transports dits « alternatifs », il convient d'investir dans le réseau cyclable et piétonnier encore insuffisant à l'échelle du Mont-de-Marsan Agglomération. Le principal du réseau cyclable se situe sur les avenues et routes reliant le centre-ville aux couronnes extérieures. A noter qu'une piste cyclable départementale traverse d'Ouest en Est la ville, elle constitue une section réaménagée de l'ancienne voie ferrée Mont-de-Marsan/Villeneuve-de-Marsan.

Le **plan global des déplacements** prévoit de créer un réseau cyclable à l'échelle de l'agglomération pour les déplacements quotidiens et de loisirs. A l'échelle de l'intercommunalité, le manque de liaisons intercommunales et départementales sera comblé par des itinéraires reliant tous les villages, des raccordements aux itinéraires de promenades, au réseau de Mont-de-Marsan et aux voies vertes déjà existantes de l'Adour-Garonne (le long du Midou), du Marsan et de l'Armagnac (ancienne voie ferrée). De plus, l'agglomération est traversée par l'itinéraire de l'Eurovéloroute n°3 Scandibérique, dont l'ouverture est prévue en juin 2018.

Le **réseau piétonnier** est également peu dense. Il se situe dans le cœur de ville de Mont-de-Marsan et relève principalement d'une adaptation due à la configuration des rues (étroitesse). Cependant, avec ses 16 km de berges, la ville de Mont-de-Marsan veut refaire vivre ses 3 rivières et mettre en valeur son patrimoine en créant de nouveaux espaces pour les piétons, vélos mais aussi les personnes à mobilité réduite. Le projet s'étend sur la totalité des **berges de la Midouze, de la Douze et du Midou** et a permis de créer un lieu de promenade, de repos sur les quais de la Midouze, Silguy et Méchin.

Mont-de-Marsan Agglomération essaye de mettre en place de nombreux projets (souvent déjà aboutis) afin de développer des alternatives à la voiture et ramener les réseaux cyclables et piétons en cœur de ville.



4/ Le stationnement

Dans les communes-périphériques au pôle urbain, il n'y a pas de problème de stationnement. Toutes les communes disposent d'un nombre suffisant de places, notamment à proximité des équipements et lieux publics.

Pour Mont-de-Marsan, la mairie a fait construire en centre-ville deux grands parkings payants à durée de temps illimité : le Midou d'une contenance de 309 places et Saint-Roch de 218 places. Alors que les autres ont des durées limitées à 2h pour favoriser la bonne rotation des véhicules.

On dénombre également 12 parkings publics en service sur Mont-de-Marsan. Globalement, les parkings en centre-ville sont soit payants soit limités à 2h. De ce fait, les automobilistes vont se garer à la toute proche périphérie (où les stationnements sont encore gratuits et à seulement 5 minutes à pied du centre-ville). La multiplicité des parkings et places de stationnement n'encourage pas les particuliers à utiliser des moyens alternatifs à la voiture.

Sur la ville de Mont-de-Marsan, sont comptées :

- 59,8% des places sont gratuites (1 173 places)
- 40,2% sont payantes (soit 788 places)
- 1,73% sont des places de type « arrêt minute »

Les enjeux en terme de stationnement portent sur :

- La simplification des règles de stationnement et de la grille tarifaire ;
- Une réglementation incitant les résidents et actifs à utiliser les parkings souterrains ;
- Une réorganisation du stationnement du centre-ville de Mont-de-Marsan, en tenant compte des projets ;
- L'organisation du stationnement intermodal : parcs-relais.

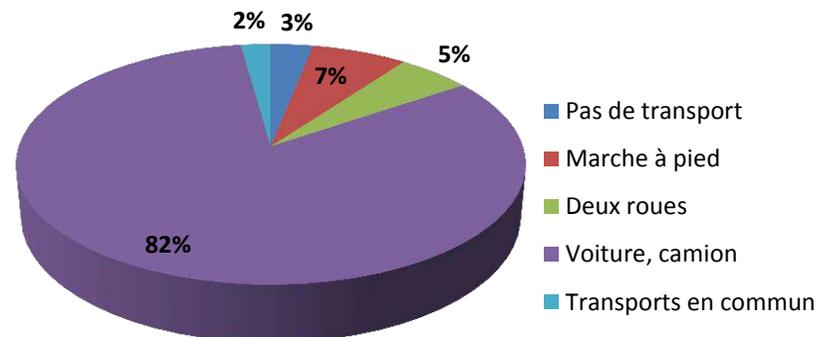
5/ Les mobilités domicile-travail

Les déplacements des ménages de Mont-de-Marsan Agglo sont marqués par l'usage quasiment systématique de la voiture individuelle. En 2013, 82% des déplacements effectués par les habitants du territoire concernaient le mode de transport automobile. La marche à pied est le second mode de transport le plus utilisé (7% des déplacements), devant les deux roues (5%) et les transports en commun (2% des déplacements).

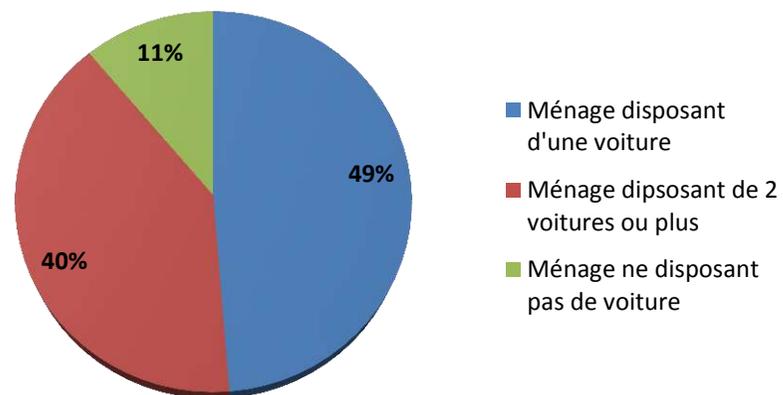
Le taux de motorisation des ménages de l'agglomération est important. Seulement 11% des ménages ne disposent d'aucune voiture (16% à l'échelle nationale), sur Mont-de-Marsan ce taux s'élève à 15% alors qu'à Saint-Pierre du Mont, il est seulement de 7% bien en dessous de la moyenne nationale. Les caractéristiques rurales du territoire impliquent un grand nombre de déplacements en voiture individuelle. Face à ce constat, il semble primordial de développer une offre en transport performante et adaptée aux caractéristiques rurales du territoire permettant de limiter l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens vers le pôle urbain.

Source : Données INSEE 2013

Choix modal des actifs en 2013



Motorisation des ménages en 2013



5/ Les mobilités domicile-travail

Les relations domicile-travail s'inscrivent de plus en plus dans des bassins largement supracommunaux, à l'échelle d'un secteur d'emploi. Les cartes de dispersion des actifs résidant dans une commune et travaillant dans une autre montre ce phénomène.

Seuls les flux supérieurs à 40 actifs apparaissent sur la carte afin d'améliorer la lisibilité.

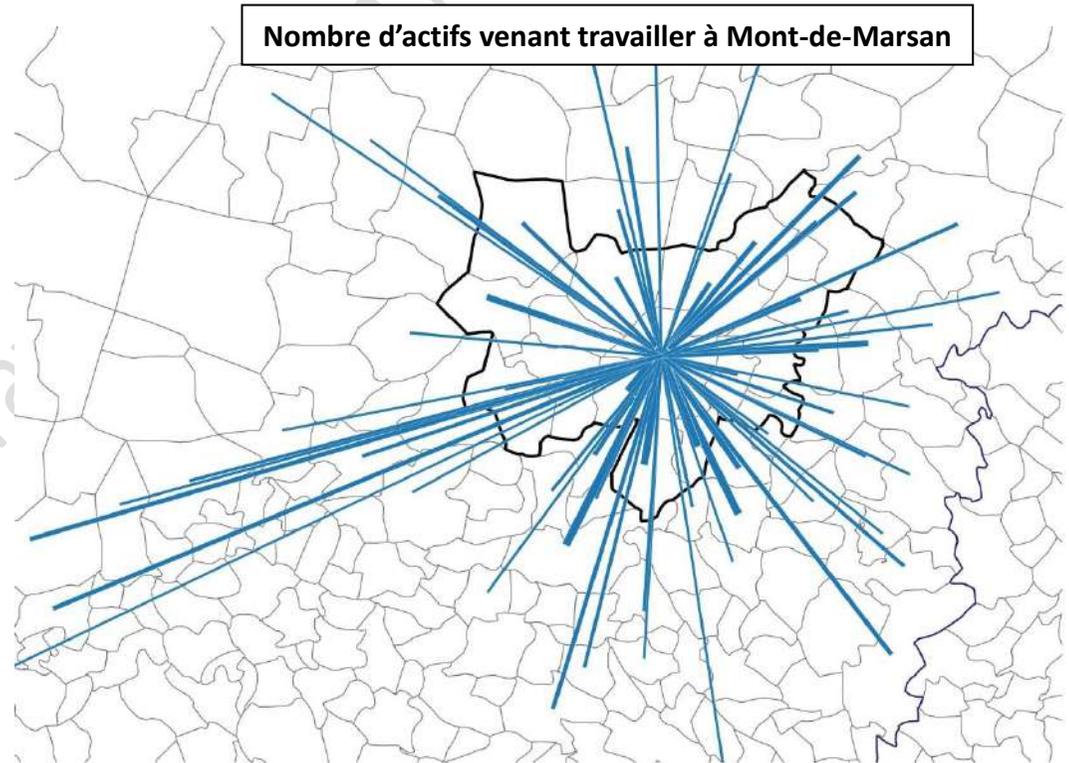
La part des actifs résidant sur Mont-de-Marsan et y travaillant également est de 42% et représente 9 388 actifs.

A noter que 13 147 actifs extérieurs viennent travailler sur Mont-de-Marsan, dont 23% viennent du périmètre de l'Agglomération. 2 018 actifs viennent exclusivement de la commune de Saint-Pierre du Mont. Toutes les communes de l'agglomération ont des actifs qui vont travailler à Mont-de-Marsan.

Mont-de-Marsan reçoit essentiellement des actifs venant du département des Landes (53% communes de l'agglomération comprises).

A noter que Mont-de-Marsan reçoit des actifs résidants dans plus de 400 communes différentes, localisées sur une grande partie du territoire nationale. Cela s'explique par la présence de la caserne militaire qui doit accueillir des travailleurs de la France entière.

Nombre d'actifs venant travailler à Mont-de-Marsan

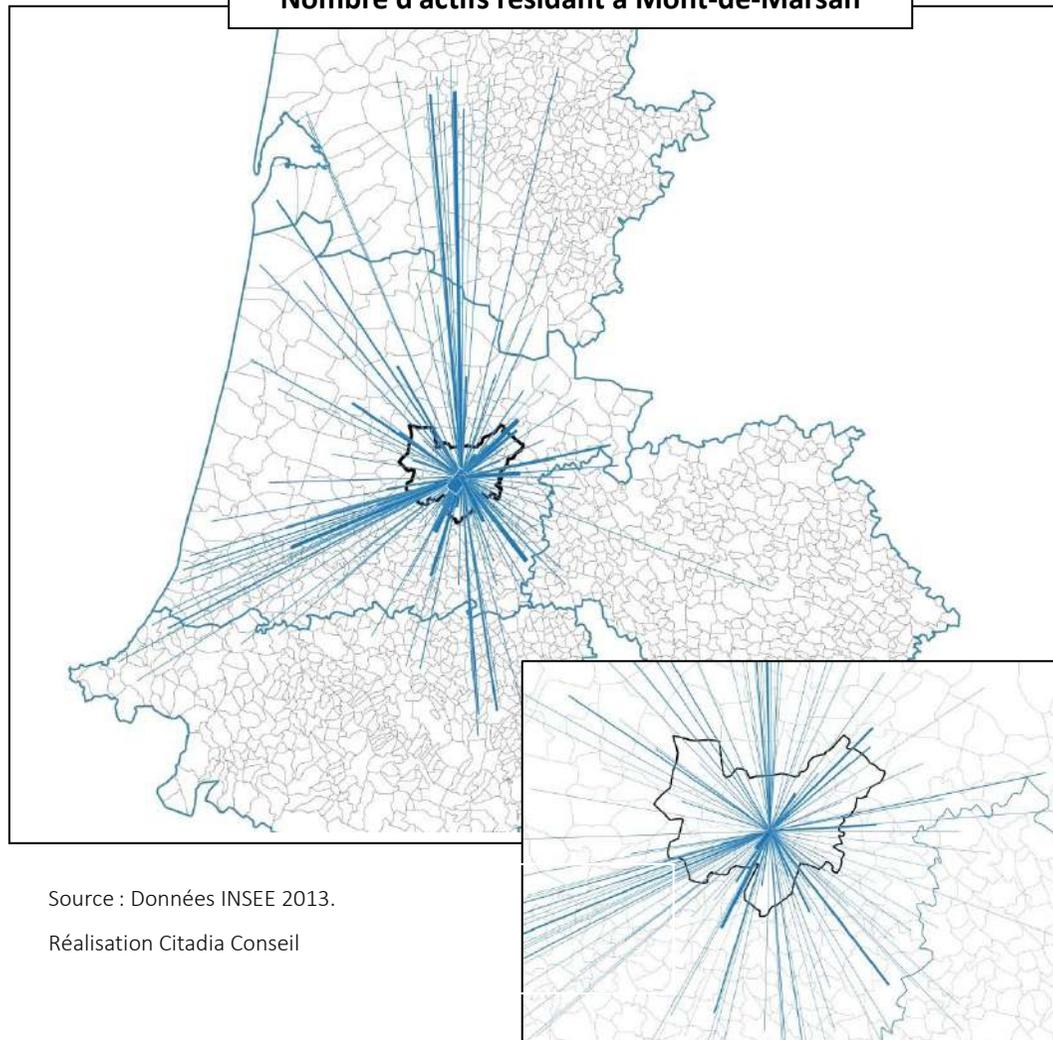


Source : Données INSEE 2013. Réalisation Citadia Conseil

La part des actifs résidant sur Mont-de-Marsan et travaillant au sein de l'agglomération est de 37% et représente 1 133 actifs. A noter que 66,5% de ces actifs vont travailler sur la commune de Saint-Pierre du Mont.

Parmi les autres actifs travaillant à l'extérieur de Mont-de-Marsan, on en compte 47% qui travaillent au sein du département des Landes (hors périmètre de l'agglomération). On remarque qu'ils vont essentiellement travailler sur les pôles économiques de Saint-Sever (241 actifs), Aire-sur-l'Adour (123 actifs), et Roquefort (115 actifs).

Nombre d'actifs résidant à Mont-de-Marsan



Source : Données INSEE 2013.

Réalisation Citadia Conseil

6/ Synthèse

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une desserte routière satisfaisante, avec la proximité d'axes régionaux et nationaux majeurs ○ Un réseau de transports urbains entre Mont-de-Marsan et Saint-Pierre du Mont 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Une hausse des déplacements domicile-travail en provenance des communes périurbaines vers le centre-ville ○ Une concentration des pôles générateurs d'emplois qui créent des engorgements aux niveaux des entrées de ville
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une accessibilité aux équipements aéroportuaires en moins de 2 heures ○ Un réseau ferroviaire desservant directement Mont-de-Marsan vers Bordeaux 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un réseau de transports collectifs desservant peu les communes rurales du territoire et essentiellement concentré sur la commune-centre ○ Un réseau de chemin de fer qui souffre de cadences relativement faibles
<ul style="list-style-type: none"> ○ Une politique de stationnement importante sur la ville de Mont-de-Marsan et des stationnements suffisants sur les communes périurbaines 	<ul style="list-style-type: none"> ○ La base aérienne représente une barrière en termes de déplacements vers le Nord de l'agglomération
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Le développement d'une offre alternative pertinente à l'autosolisme dans les trajets domicile – travail ○ La promotion et la sécurisation des modes doux à l'échelle locale ○ La mise en œuvre d'infrastructures et d'outils dédiés au covoiturage et/ou à l'autopartage ○ L'adaptation et le développement du réseau de transport en commun existant tout en tenant compte des caractéristiques rurales du territoire (évolution du TAD). 	

Partie 6

Analyse de la consommation d'espace entre 2002 et 2015

1/ Ce que demande le code de l'Urbanisme

Article L151-4

Le rapport de présentation :

- **Analyse la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- **Expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation** des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- **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.

Article L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables :

- **Définit les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

2/ Méthodologie employée

L'analyse de la consommation d'espace est menée :

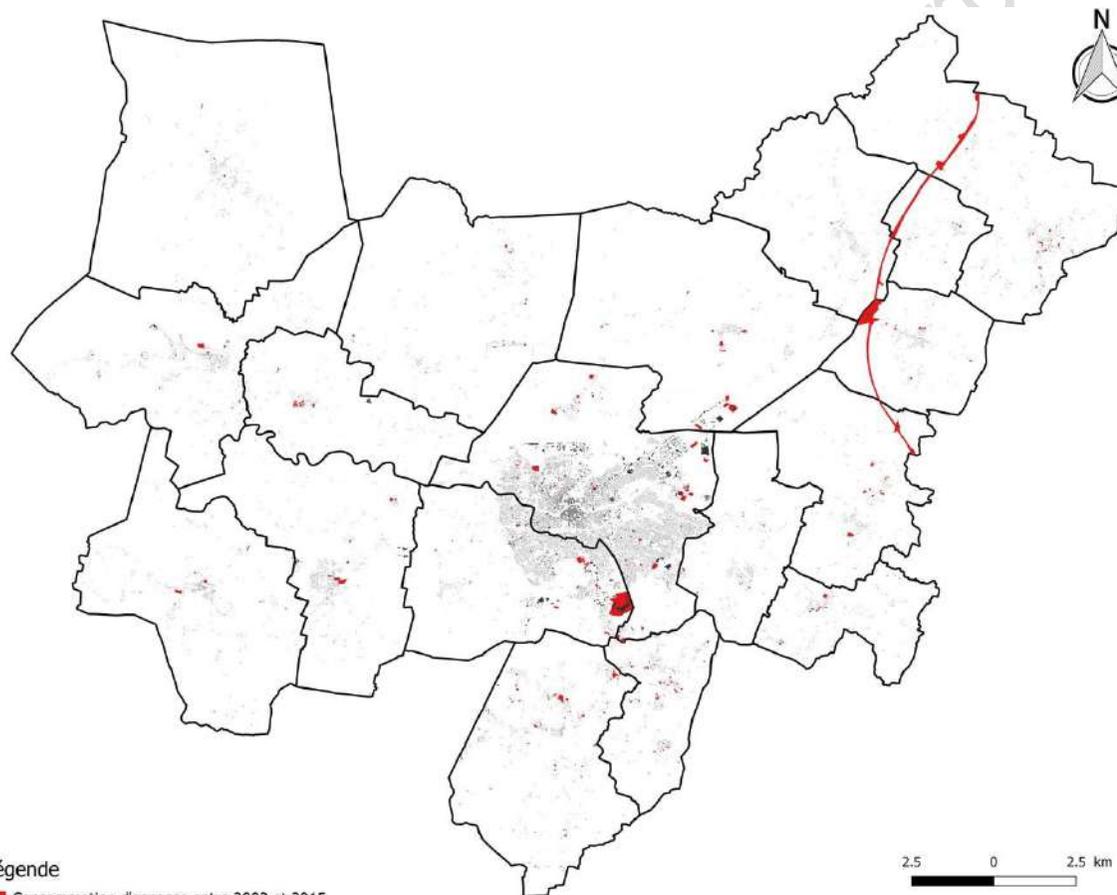
- par comparaison entre :
 - L'ortho-photographie 2002
 - L'ortho-photographie 2015
- Par vérification sur le terrain
- Et selon plusieurs critères :
 - la destination des espaces consommés : habitat, activités économiques, équipements ...
 - l'occupation d'origine des espaces consommés : agricole, naturel, jardins ...

Catégories de la consommation d'espace

-  Tissu urbain individuel groupé
-  Espace urbain individuel diffus
-  Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
-  Habitat collectif haut
-  Emprises industrielles
-  Emprises commerciales
-  Axes routiers principaux et espaces associés
-  Equipement publique
-  Chantier

3/ Surfaces consommées par commune

Entre 2002 et 2015, **649,34 hectares ont été consommés** sur l'ensemble du territoire, soit en moyenne près de 49,95 hectares chaque année. La moyenne était de 54 ha/an entre 2002 et 2012, elle a diminué de façon conséquente entre 2012 et 2015.



Légende
■ Consommation d'espaces entre 2002 et 2015

4/ Origine des espaces consommés

La majorité des espaces artificialisés sont d'origine naturelle à 54,6%, soit 354,4 ha et d'origine agricole à 43,7%, soit 283,9 ha.

Origine des surfaces consommées entre 2002 et 2015		
Origine	Ha	%
Agricole	283,9	43,7%
Naturel	354,4	54,6%
Chantier	2,9	0,4%
Jardin	3,6	0,6%
Friche agricole	4,5	0,7%

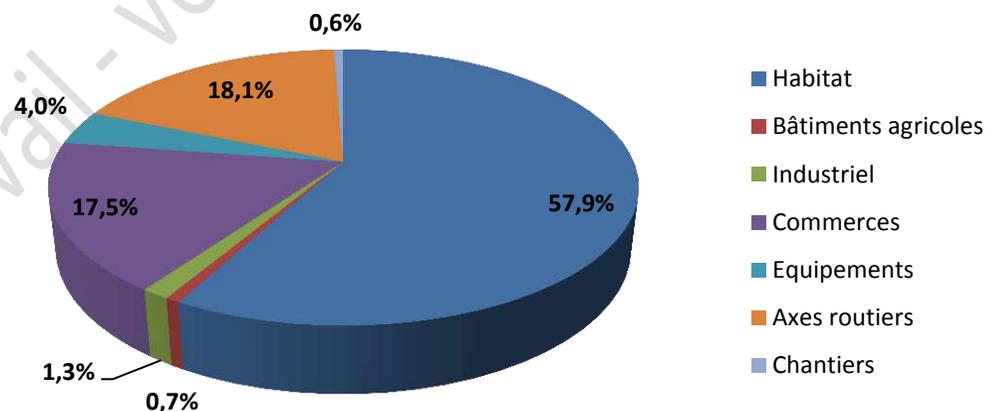
5/ Vocation des espaces consommés

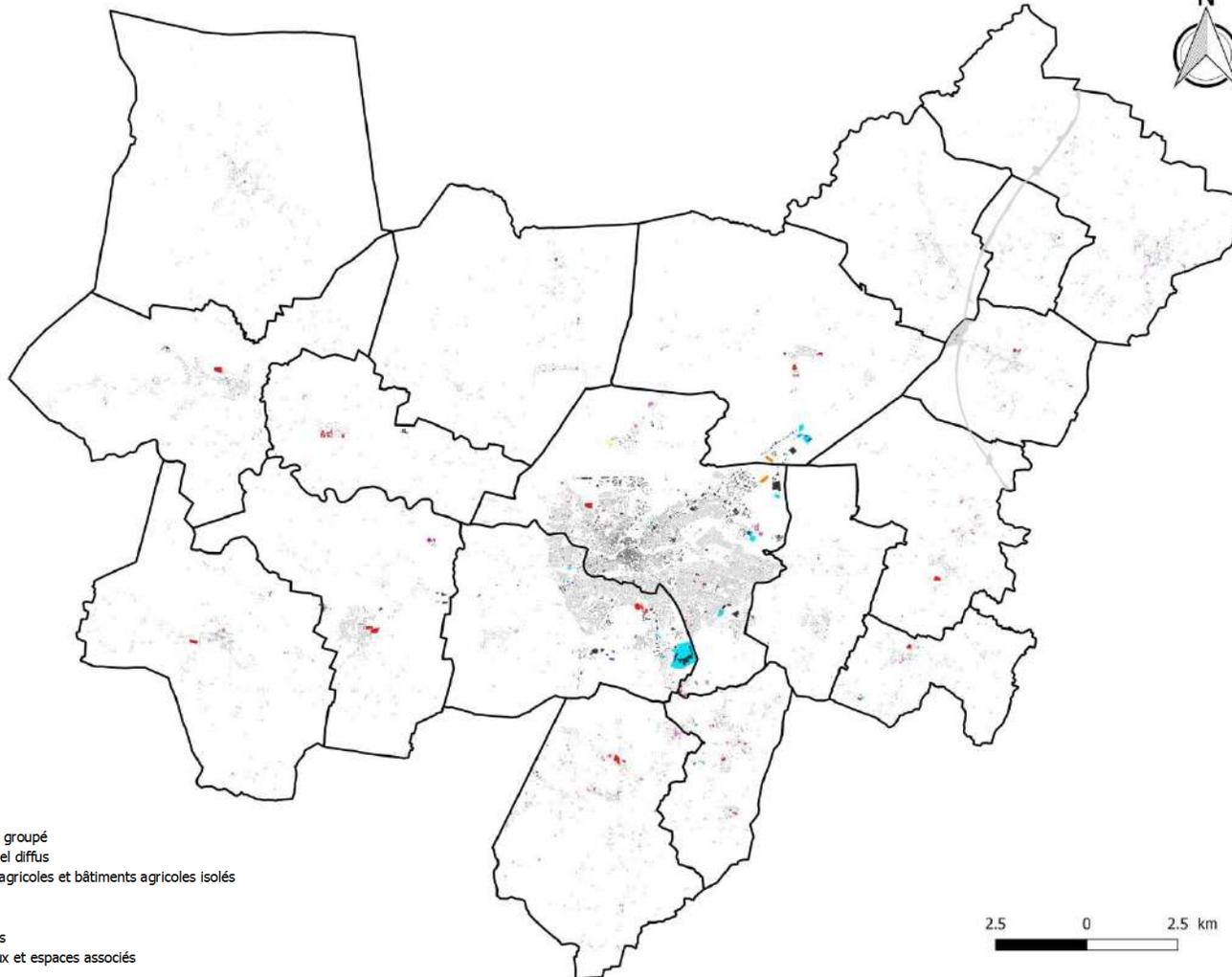
Avec près de 375,7 hectares, l'habitat représente la vocation la plus consommatrice d'espaces (57,9% des espaces consommés). Plus de la moitié des espaces consommés l'ont été à des fins d'habitat.

Les axes routiers représentent quant à eux 117,25 hectares consommés, soit 18,1 % des espaces artificialisés. C'est la deuxième vocation la plus consommatrice après l'habitat et se justifie notamment avec la construction de l'autoroute A65 qui traverse le territoire.

Surface consommés entre 2002 et 2015 par destination (en ha)	
Habitat	375,70
Bâtiments agricoles	4,50
Industriel	8,54
Commerces	113,46
Equipements	26,02
Axes routiers	117,25
Chantiers	3,87

Vocation des espaces consommés entre 2002 et 2015





- Tissu urbain individuel groupé
- Espace urbain individuel diffus
- Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
- Habitat collectif haut
- Emprises industrielles
- Emprises commerciales
- Axes routiers principaux et espaces associés
- Equipement public
- Chantier

2.5 0 2.5 km

	Production de logements		Consommation d'espace		
	Total des logements commencés par commune entre 2000 et 2015	Moyenne annuelle de logements commencés	Consommation d'espace liée à l'habitat entre 2002 et 2015	Consommation d'espace moyenne annuelle (en ha)	Estimation de la consommation d'espaces moyenne par logt commencé (en m ²)
BENQUET	222,00	14,80	30,13	2,32	1565,92
BOSTENS	25,00	1,67	4,54	0,35	2094,10
BOUGUE	84,00	5,60	16,03	1,23	2201,62
BRETAGNE-DE-MARSAN	234,00	15,60	23,27	1,79	1147,51
CAMPAGNE	112,00	7,47	11,52	0,89	1186,74
CAMPET-ET-LAMOLERE	85,00	5,67	8,92	0,69	1211,20
GAILLERES	90,00	6,00	11,61	0,89	1488,44
GELoux	108,00	7,20	13,24	1,02	1414,50
LAGLORIEUSE	31,00	2,07	4,60	0,35	1710,30
LUCBARDEZ-ET-BARGUES	95,00	6,33	13,89	1,07	1687,20
MAZEROLLES	90,00	6,00	16,86	1,30	2161,49
MONT-DE-MARSAN	2691,00	179,40	47,38	3,64	203,17
POUYDESSEAUX	128,00	8,53	19,10	1,47	1721,89
SAINT-AVIT	80,00	5,33	11,49	0,88	1656,63
SAINT-MARTIN-D'ONEY	222,00	14,80	26,84	2,06	1395,07
SAINT-PERDON	359,00	23,93	28,71	2,21	922,70
SAINT-PIERRE-DU-MONT	1759,00	117,27	79,26	6,10	519,90
UCHACQ-ET-PARENTIS	56,00	3,73	8,32	0,64	1714,19
MONT DE MARSAN AGGLO	6471	431,4	375,70	28,90	669,91

Partie 7

Analyse de la morphologie urbaine

L'analyse des formes urbaines détaillée est reportée dans un atlas consultable en annexe. Les différentes formes urbaines présentes sont les suivantes :

Type de formes urbaines présentes	Surface en ha
Centre ville	162,25
Ensembles collectifs	46,16
Secteur résidentiel individuel dense	45,64
Secteur résidentiel individuel moyennement dense	230,98
Secteur résidentiel individuel peu dense	977,17
Habitat diffus (linéaire, non organisé, excentré,...)	200,54
Habitat ancien isolé	41,10
Bâtiment agricole isolé	5,51
Zone d'équipement pas ou peu bâtie	14,53
Autres équipements	190,91
Zone touristique ex: camping	14,40
Bâtiments commerciaux	395,95
Bâtiments artisanaux ou industriels	92,49
Bâti isolé	1 223,09
Total des surfaces artificialisées	3 640,69

Il est important de noter que les surfaces affectées à la voirie hors espaces urbains, ainsi que les équipements militaires (base) ne sont pas intégrés dans ces analyses.

Partie 8

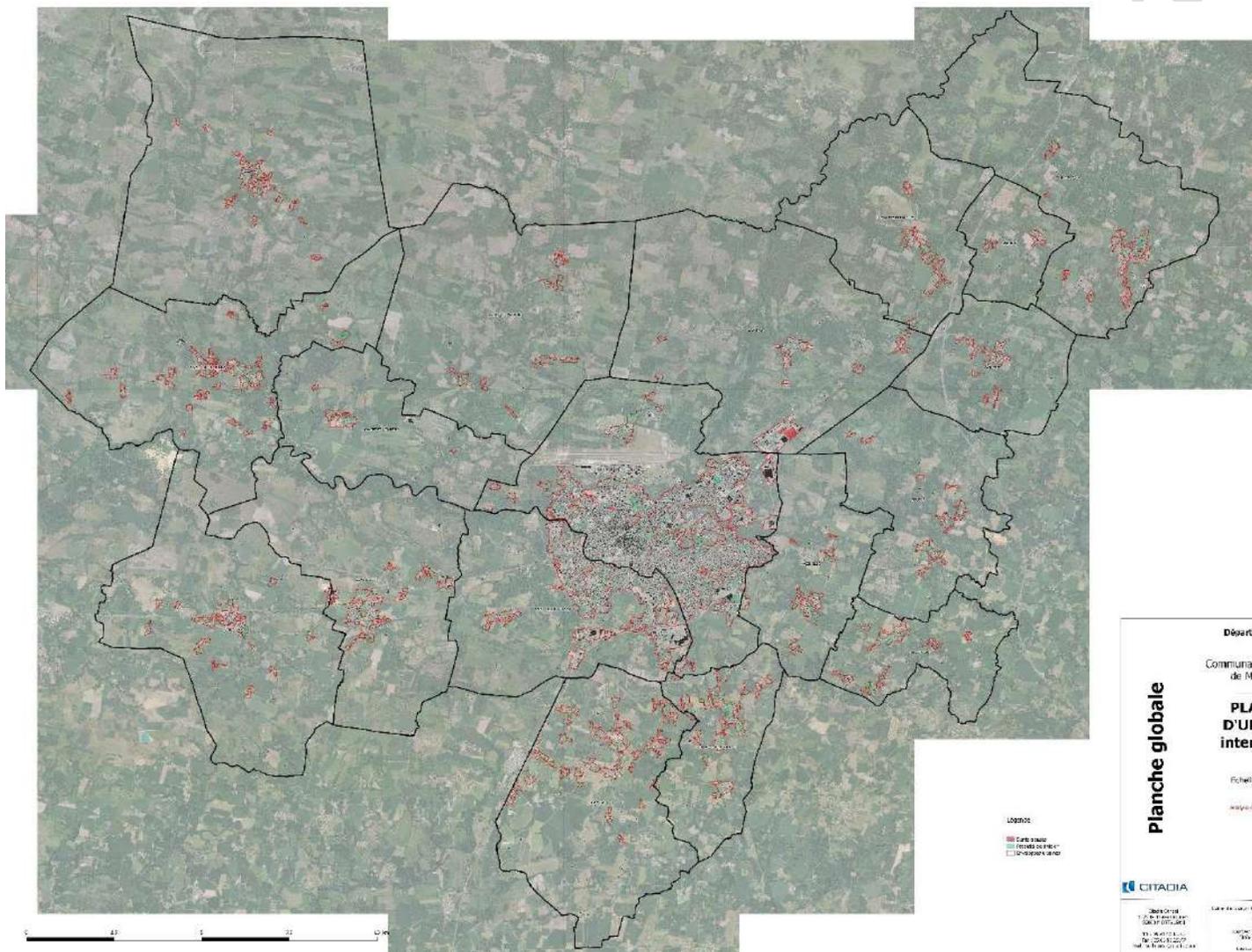
Analyse du potentiel de densification et de mutation

L'analyse du potentiel de mutation et de densification a été réalisée sur chaque enveloppe urbaine, elle a exclu de fait les extensions urbaines pour le moment même si certaines extensions sont programmées dans les documents d'urbanisme (une mise à jour sera faite une fois les contours des zones urbaines et à urbaniser futures seront calées).

L'analyse du potentiel de mutation et de densification prend en compte à la fois les parcelles libres au sein des enveloppes urbaines (hors parkings, espaces verts, jardins protégés, ...) dès lors qu'ils peuvent être support d'une urbanisation nouvelle (sont exclues par contre les talus ou espaces trop exigus pour pouvoir accueillir une nouvelle habitation (à l'image de parcelles de très petite dimension situées à l'angle de voies). L'analyse a été réalisée en 4 temps, comme suit :

- 1. Définition des limites de l'enveloppe urbaine par une bande tampon +50/-20 autour de l'ensemble des constructions existantes sur le territoire. Rectification des limites sur les limites cadastrales. Analyse orthophoto des dents creuses et espaces peu occupés au regard de la morphologie du secteur.
- 2. Travail de terrain d'un urbaniste et d'un sigiste pour vérifier à la fois l'analyse de la consommation foncière et l'analyse du potentiel de mutation et de densification. Adaptation de ce qui avait été pointé sur la base des orthophotographies en fonction des réalités de terrain (présence d'une végétation de zones humides, terrains trop pentus, terrains bâtis depuis ou sur lesquelles un permis de construire est affiché, etc.).
- 3. Envoi des planches de travail ajustées après le terrain aux élus pour vérification dans chaque commune du travail réalisé. Identification complémentaire d'espaces verts à conserver par exemple (EBC du PLU actuel ou parc urbain en zone naturelle par exemple), ainsi que du foncier non mobilisable (problèmes des réseaux, de maintien d'espaces jardinés, etc.).
- 4. Reprise des planches d'analyse et intégration dans le diagnostic. Les arguments qui permettent de justifier le retrait de parcelles initialement identifiées comme « potentielles » sont conservés sur SIG et seront réintégrés dans le cadre du rapport de présentation du PLUi lors de la justification des choix.

Le résultat de ce travail est présenté ci-dessous, à la fois sous forme de cartographie (un atlas avec un zoom par commune est annexé au présent diagnostic) et sous forme chiffrée.



Logos

- Carte au sol
- Zones d'habitat individuel
- Zones d'habitat collectif

Département des Landes

Communauté d'agglomération
de Mont de Marsan

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
intercommunal**

Echelle : 1:32 500ème

Analyse de concertation de concertation

N

Planche globale

CITADIA

Mont de Marsan Agglomération
17, rue de la République
49100 Mont de Marsan
Tél : 05 49 00 11 11
www.montdemarsan.fr

Mont de Marsan Agglomération
17, rue de la République
49100 Mont de Marsan
Tél : 05 49 00 11 11
www.montdemarsan.fr

	Potentiel de densification	
	DIVISION PARCELLAIRE (ha)	DENTS CREUSES (ha)
BENQUET	8,62	1,55
BOSTENS	1,67	0,71
BOUGUE	3,27	0,37
BRETAGNE-DE-MARSAN	12,16	1,53
CAMPAGNE	4,38	3,29
CAMPET-ET-LAMOLERE	2,50	0,97
GAILLERES	1,04	1,57
GELoux	4,25	0,71
LAGLORIEUSE	8,19	1,54
LUCBARDEZ-ET-BARGUES	6,53	1,87
MAZEROLLES	5,99	1,31
MONT-DE-MARSAN	20,05	14,28
POUYDESSEAUX	3,66	2,07
SAINT-AVIT	2,53	1,30
SAINT-MARTIN-D'ONEY	5,90	1,95
SAINT-PERDON	4,44	6,74
SAINT-PIERRE-DU-MONT	7,97	15,35
UCHACQ-ET-PARENTIS	3,21	3,25
MONT DE MARSAN AGGLO	106,34	60,35