



Concertation du Penon

SYNTHESE DES ENTRETIENS COMMERÇANTS

Diagnostic mai 2025

SAMA
ZUZU

Repérage Urbain
Urbanisme Concertation Sociologie



Ingénierie VRD
ims


SEIGNOSSE

Satel

DÉROULÉ DES ENTRETIENS

Liste des commerces dont les gérants ont été interviewés :

Agences Immobilières :

- Enchères Océanes Immo
- Carmen Immobilier

Supermarchés :

- Carrefour Market
- Spar

Commerces de proximité :

- Pharmacie
- Tabac-Pressé
- Boulangerie
- Coiffure Thelma Eloïse
- Rôtisserie Seignossaise

Surf / vélo :

- Joe bike
- Boarding Mania
- Les Oyats location vélo
- Surf Institute
- L'Agréou location vélo et surf
- Ecole de surf code français
- La Vigie

Bar / Restauration :

- La Boca-empanadas
- Bar-Hapshot
- Coco-beach
- Cantine Oyes
- Cocooning café
- Rosny Bar
- Le Wharf
- Kachounut
- Black flag bar
- Pizzeria

Lieux de divertissements :

- Le Toboggan
- L'Escargot

Mode / prêt-à-porter :

- Escale des créatrices
- L'Esprit des Iles
- Maison Marcelle
- La Paz 43

- ◇ L'Office du tourisme a fait l'objet d'un entretien spécifique
- ◇ 33 commerces touchés
- ◇ Le Rayon Vert et l'agence Orpi n'ont pu être rencontrés malgré nos relances.

Les rendez-vous entretiens ont été pris selon deux modes :

- Inscription en amont via un sondage de date
- Prise de rdv via une sollicitation directe Certains commerçants avaient aussi répondu au questionnaire en ligne.

Ils ont été effectués sur 4 créneaux :

- Vendredi 10 avril
- Samedi 11 avril
- Dimanche 12 avril
- Jeudi 24 avril

Certains entretiens ont été réalisés par téléphone, en visio et au Pays Basque pour nous adapter aux contraintes des commerçants.

GRILLE D'ENTRETIEN SEMI-DIRECTIVE

SEIGNOSSE PENON - Entretiens Commerces	Date (JJ/MM) et Heure : Initiales enquêteur :
Nom commerce: Type commerce: Périodes d'ouverture:	
Un projet ambitieux Initié en 2021, dans le cadre de Seignosse Avenir, le projet Cœur du Penon entend inscrire notre belle station familiale dans une nouvelle dynamique pour les prochaines générations. Le projet vise à mieux anticiper la problématique du recul du trait de côte et des mouvements dunaires, pour aboutir à une proposition d'aménagement vertueuse et durable.	
4 ambitions phares <ul style="list-style-type: none">• → La végétalisation de la station• → Le développement des mobilités durables• → La préservation du patrimoine de la station et sa mise en valeur• → L'animation tout au long de l'année	
Merci de répondre à ce questionnaire	
Votre point de vue sur les orientations du projet en général :	
Votre point de vue sur l'accès à la station : Accès de vos clients ? Remarques sur vos déplacements et ceux de vos salariés ? Des suggestions sur les livraisons, déchets, stationnement ? Avis sur la signalétique, les enseignes ? Autres suggestions ?	
Votre point de vue sur l'animation commerciale : Idées pour dynamiser le commerce à l'année ? Périodes de forte affluence hors été ? Avis sur les animations et événements ? Recommandations pour les saisonniers : logement, transport... ? Autres suggestions ?	
Votre point de vue sur les espaces publics & le végétal : Vos suggestions pour améliorer les déplacements à pied et à vélo ? Ombre et chaleur : des remarques ? Matériel à privilégier pour les espaces publics ? Mobilier urbain souhaité ? Où ? Avis sur les espaces verts et le végétal ? Autres suggestions ?	
Votre point de vue sur les travaux : Vos suggestions pour limiter les nuisances chantier ? Comment mieux organiser le chantier : livraisons, propreté, stationnement, circulations piétonnes... ?	
AUTRES SUJETS / REMARQUES ?	

SYNTHÈSE DES ENTRETIENS

PERCEPTION DES ORIENTATIONS PAR LES COMMERÇANTS

De l'avis général, le projet est apprécié car **les aménagements de la station sont perçus comme défraîchis et un peu datés**.

C'est donc particulièrement cette dimension de « régénération » des espaces publics qui est appréciée et attendue.

En complément de ces points de vue, la **végétalisation** plait. Elle apparaît comme une des caractéristiques principales de la station, sur laquelle il faut s'appuyer.

L'aspect **patrimonial, architectural** est mentionné mais apparaît comme une caractéristique moins importante.

Quoiqu'il en soit le projet intéresse, passionne même et les **commerçants rencontrés ont souvent hâte d'en savoir plus**, voire souhaitent être **intégrés plus étroitement** au processus d'élaboration du projet.

“ *Ce serait magnifique retrouver un peu le côté forêt dans la station, ramener la forêt entre les résidences... Envelopper les résidences par des arbres* ”

“ *C'est une bonne idée de créer des espaces pour des commerces sur la place du Forum : on pourrait avoir des cabanons, petits commerces légers... Ça rendrait la place attractive* ”

RÉGÉNÉRATION DES ESPACES PUBLICS : DES ATTENTES IMPORTANTES ET CONVERGENTES

“ *J'insiste sur le visuel « le côté waouh » dans le choix de revêtement, c'est ça qu'il faut chercher c'est la seule chance pour amener un potentiel de clientèle* ”

“ *Le parc aquatique, il faudrait penser à végétaliser autour pour le cacher* ”

“ *Je trouve ça important de garder une architecture locale (style landais) et d'harmoniser les façades et devantures des commerces.* ”

“ *Ca serait super de créer une boucle de promenade en haut des dunes pour attirer les familles et les promeneurs le week-end.* ”

L'embellissement de la station est une attente importante mentionnée par nombre de commerçants : il s'agit pour eux de choisir **des revêtements de qualité**, de mettre en **cohérence les mobiliers** et les choisir en fonction de **l'identité de la station**.

Cette dimension « visuelle » est primordiale pour eux : il s'agit de **faire savoir « que l'on est au Penon »**, de dire que la plage est là, au moyen de lettres grands formats, de signalétiques mais aussi de donner à voir dès l'office de tourisme le « **circuit piéton** » **jusqu'à l'océan**.

Ce « **circuit piéton** » est perçu comme devant être une expérience agréable : accessibilité PMR, zones d'ombres, végétations, séparation des vélos et des piétons, mise en cohérence des enseignes... un commerçant imagine même un pont suspendu pour relier la promenade sur les dunes et la plage depuis la place Castille à la place de l'immeuble pont.

Cependant, les commerçants s'accordent sur le fait que **la végétation ne doit pas cacher les devantures** des boutiques et il est important que les **cheminements piétons longent bien les locaux commerciaux**.

A ce titre, **la démolition de l'immeuble pont** ne fait presque pas débat pour faciliter l'accessibilité PMR vers la plage, mais certains s'interrogent sur **l'impact de cette démolition sur l'expérience visuelle** des futurs visiteurs : **vue sur l'aquaparc, espace du forum à embellir**.

La sécurisation des itinéraires piétons est aussi une forte attente pour guider les visiteurs des parkings vers le cœur commerçant en toute sécurité.

LE STATIONNEMENT EN HAUTE SAISON : UN PROBLÈME PARTAGÉ, DES PROPOSITIONS TRÈS VARIÉES

Chacun s'accorde à pointer du doigt le problème de la **saturation des parkings l'été**. Ce problème génère des nuisances importantes en termes de **bruits et d'incivilités** mais impacte aussi l'**activité économique en termes de gestion de livraison, de stationnement des salariés et de la clientèle elle-même**.

La majorité souligne l'importance primordiale de **maintenir la capacité de stationnement**, à peu de choses près comme elle existe aujourd'hui.

Quelques commerçants proposent de **réguler les accès des parkings l'été** : barrières ou bornes pour les résidents et livreurs, parkings payants pour éviter les voitures ventouses à proximité des plages, **création de parkings supplémentaires en arrière de station...** La création de **parkings éloignés du centre** mais **reliés avec des navettes** est aussi évoqué, ainsi que le **renforcement des transports en commun l'été** pour desservir la station.

Le **maintien de stationnements près de la plage** ainsi que des places « arrêts-minutes » pour **les PMR** et les familles sont évoquées assez fréquemment.

Hors saison, le sujet du stationnement est moins sensible : maintien d'une partie des stationnements sur la place Gentille, arrêts-minutes vers le parking de la vigie pour avoir accès au SPAR et à la pharmacie, commerces ouverts toute l'année.

“ Il est important de ne pas trop réduire drastiquement les places de parking pour éviter de décourager les visiteurs.

“ Sur la partie qui fâche, c'est le fait de supprimer les parkings là-bas et de les mettre en entrée de station.

“ Les camions (porteurs) doivent manœuvrer dans des espaces restreints, notamment pour accéder à l'arrière du bâtiment, c'est très compliqué pour eux

“ Il y a beaucoup de problèmes de stationnement en haute saison : les parkings sont complètement saturés, et les visiteurs se garent n'importe où, c'est très dangereux

ANIMATION DE LA STATION : QUEL CENTRE POUR LE COEUR DU PENON ?

“ Si on regroupait en bas tous les commerces ça créerait une dynamique et ça serait bien en termes de visibilité également l'accessibilité serait plus directe. Les gens sauraient qu'il y a un SPAR et qu'il y a en plus de nombreuses places de parking et cela répondrait à beaucoup de besoins.

“ Les halles pour manger dans la forêt c'est intéressant elles sont pas mal fréquentées peut-être qu'en regroupant idéal gourmande avec des commerces alimentaires aider les commerçants à vivre ça pourrait créer une dynamique

“ Il faudrait créer à la place de l'ancien cinéma un musée du surf avec un restaurant avec vue panoramique, et ça drainerait du monde. Il n'y a rien de tel sur la côte et cela créerait un pôle d'attraction. Il y a déjà un collectionneur qui a pleins de planches à exposer !

“ le marché pourrait être décalé vers le haut pour faire vivre les commerces

“ Des cabanes éphémères c'est stupide ça n'a aucun sens et ça vient faire concurrence aux personnes qui sont déjà là au commerce et notamment au commerce à l'année

Au fur et à mesure des entretiens, nous observons un débat lancinant : quel est le pôle d'attraction de la station, hormis l'océan ? Faut-il ou pas en créer un ? Comment le créer ?

Plusieurs commerçants évoquent **un pôle à créer autour de l'alimentaire** : marché et primeur, généralement articulé avec des halles gourmandes, comme celles du Penon. Le SPAR, locomotive de la station, évoque des souhaits d'agrandissement et de relocalisation plus près de l'avenue Chambrelent. Cependant, pour certains, il faut **localiser ce pôle alimentaire vers l'ancien cinéma**, d'autres ne veulent pas changer : les halles du Penon à l'ombre des pins et un marché ajusté place Gentille ou plus haut.

Sur l'alimentaire, si la plupart évoquent un souhait d'**une montée en gamme de l'offre**. D'autres, minoritaires souhaitent maintenir une offre plus « populaire » (snacking...).

En termes de centralité, **l'utilisation de l'ancien cinéma interroge** : certains imaginent des restaurants, d'autres de relocaliser **les halles du Penon** sur ce site, d'autres encore imaginent **un équipement culturel** : pourquoi pas un musée du surf, marqueur fort de l'identité de la station.

Pour augmenter la fréquence du cœur de Penon, de nombreux commerçants évoquent **des événements, des animations à organiser plus souvent**, notamment à destination d'un public plus local pour attirer d'autres clientèles, boutiques éphémères, ateliers enfants...

Cependant, certains **s'opposent fréquemment au fait d'ouvrir des commerces qui proposeraient une offre concurrente et « déloyale »** (cabanons place du forum notamment).

ANIMATION À L'ANNÉE : ENTRE MIRAGE ET RÉALITÉ

La vie à l'année sur la station est perçue pour certains comme très difficile, voire « illusoire ».

Certains commerces ouvrent toute l'année. D'autres modulent leurs horaires pour **s'adapter aux rythmes de vie de la station** : ils ouvrent de plus en plus tôt au printemps et ferment de plus en plus tard en automne, notamment en fonction des périodes d'ensoleillement.

Pour renforcer cette vie à l'année, les commerçants proposent en majorité un **renforcement de l'offre de services médicaux, ainsi que des animations plus fréquentes**. L'ACSO à ce sujet évoque des initiatives de plus en plus nombreuses.

Un certain nombre de commerçants évoquent un **besoin de logements plutôt familiaux** pour des résidents à l'année, pour que l'activité soit plus viable.

Le **manque de logements pour les saisonniers** est mentionné aussi à de nombreuses reprises par les commerçants, générant pour certains des **problèmes de recrutement**. D'autres déclarent simplement recruter en local.

Cependant, **peu de commerçants soutiennent la construction de logements à l'emplacement prévu par le plan guide**. Les principaux motifs évoqués sont les suivants : **préservation de Chambrelent, dévalorisation des biens existants dont la vue serait impactée, problèmes de stationnements...**

“ Il est important de créer des animations pour attirer les familles et les jeunes, surtout ceux qui se sont installés après le Covid.

“ Le plus gros défaut ici, effectivement, je ne parle pas que pour moi, je parle pour Seignosse en général, c'est effectivement que l'hiver, c'est très, très mort.

“ A Hossegor, ils ont réussi à faire de la restauration ouverte toute l'année et attirer les gens. Ils ont aménagé les espaces publics et les commerçants qui se sont installés après ont fait des beaux projets.

“ Ca serait bien de créer des logements abordables pour les jeunes et les saisonniers, c'est quasiment impossible de se loger en ce moment.

PROBLÈMES SPÉCIFIQUES : LIVRAISONS, DÉCHETS, CANALISATIONS ET TRAVAUX

Plusieurs commerçants évoquent des contenants de collecte de déchets à **adapter aux volumes d'ordures générés**, surtout l'été et évoquent **des besoins complémentaires** : conteneurs complémentaires, augmentation des fréquences de ramassage des ordures...

La **localisation des zones de dépôts des ordures** est questionnée : est-il opportun d'avoir un gros point de **collecte à proximité de la plage**, principale attraction de la station ?

Les **accès livraisons apparaissent parfois problématiques** en saison, à cause de la saturation du stationnement mentionné précédemment. C'est particulièrement le cas du parking de la vigie et de l'avenue de la plage en direction du wharf.

Certains commerçants voient d'un **bon œil l'aménagement d'une voie cyclable** qui partirait de la plage jusqu'au sud du parking de l'Eyre qui pourrait servir de voie d'accès livraison et déchets.

Certains commerçants, majoritairement situés en haut de la deuxième se plaignent de **remontées d'eaux usées** et craignent que cette problématique ne soit pas intégrée dans la réflexion globale.

Travaux : **éviter l'été** apparaît comme une évidence, avoir une bonne information sur le chantier est souvent mentionné comme un attendu.

“ Il y a un gros problème de gestion des déchets : les bacs communs ne sont pas adaptés aux volumes des commerces. Il pourrait y avoir des containers dédiés aux commerces et il faudrait un ramassage plus régulier.

“ les poubelles ont été descendues en bas, c'est relou ça nous oblige à faire beaucoup plus de route même si le prix lui n'a pas bougé

“ Besoin d'espaces de manœuvre suffisants pour les camions, surtout en haute saison (livraisons quotidiennes pour les produits frais).

“ faire les travaux en dehors de la saison haute quand les commerces sont fermés

RÉSUMÉ DES ENTRETIENS COMMERÇANTS

RÉGÉNÉRATION ATTENDUE : Le projet est globalement bien accueilli pour moderniser des espaces publics jugés datés.

VÉGÉTALISATION PLÉBISCITÉE : Élément d'identité fort à valoriser, tout en préservant la visibilité des commerces.

EMBELLISSEMENT VISUEL : Forte attente pour un mobilier cohérent, une signalétique claire, et une mise en valeur du Penon et de l'accès plage.

MOBILITÉ DOUCE ET LISIBILITÉ : Besoin d'un parcours piéton agréable, accessible (PMR), ombragé et séparé des vélos.

STATIONNEMENT SOUS TENSION L'ÉTÉ : Saturation problématique ; maintien de la capacité actuelle souhaité, propositions de régulation (navettes, parkings périphériques).

NÉCESSITÉ D'UN PÔLE D'ATTRACTIVITÉ : Débat sur un pôle alimentaire structurant (halles, marché, SPAR), et valorisation possible de l'ancien cinéma (restauration, culture).

VIE À L'ANNÉE FRAGILE : Renforcement des services (médicaux, animations) et besoin de logements familiaux pour pérenniser l'activité.

LOGEMENT SAISONNIER INSUFFISANT : Impact sur le recrutement bien que certains recrutent localement.

DÉCHETS ET LIVRAISONS MAL ADAPTÉS : Conteneurs et collecte inadaptés en saison, problèmes d'accès pour les livraisons, proposition de voies mieux identifiées.

TRAVAUX ET NUISANCES : Travaux à éviter l'été, forte attente d'une bonne information sur le chantier.

