



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du ...



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés

SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de La Teste de Buch est organisé en 6 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Etude de densification ;
- Tome 5 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 6 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 1.

Le diagnostic ici présenté constitue une mise à jour d'un diagnostic effectué précédemment, en avril 2020.

TOME 1 : DIAGNOSTIC

1. PREAMBULE.....	5
2. DEMOGRAPHIE.....	9
2.1 Un récent ralentissement de la croissance démographique	10
2.2 Une évolution démographique liée à un solde migratoire positif.....	11
2.3 Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits	12
3. L'HABITAT.....	18
3.1 Composition et évolution du parc de logements.....	19
3.2 Typologie des résidences principales.....	21
3.3 Logements ou hébergements spécifiques	25
3.4 La politique de l'habitat	26
4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	31
4.1 Population active et emploi	32
4.2 La localisation des activités économiques sur la commune.....	37
4.3 Le tourisme et l'hébergement touristique.....	42
4.4 La construction de locaux d'activités	45
5. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	48
5.1 L'offre commerciale	49
5.2 Les équipements publics et services.....	52
5.3 Les réseaux numériques	56
5.4 Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transports.....	60
6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	67

6.1	Consommation d'espace des dix dernières années : 129,76 hectares.....	68
6.2	Consommation d'espaces sur la période de référence (2011-2020).....	83
7.	ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS.....	85
7.1	Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2011 – à vocation d'habitat	86
1.1	Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du PLU de 2011 – à vocation d'activité	103
8.	LES PREVISIONS ET LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT	105
8.1	Les prévisions démographiques et économiques	105
9.	LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	111
9.1	Les besoins répertoriés en matière de développement économique, de commerce, d'équipement et de services.....	112
9.2	Les besoins répertoriés en matière de développement agricole – pêche – mer - sylvicole	114
9.3	Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace.....	115
9.4	Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat.....	115
9.5	Les besoins répertoriés en matière de transports.....	116

1. PREAMBULE

- ❑ La commune de La-Teste-de-Buch est située au sud-ouest du département de la Gironde, au sud du Bassin d'Arcachon. Sa proximité de Bordeaux (à 55 km) et d'un site touristique en fait aujourd'hui une commune très attractive. Elle est bordée à l'Ouest par l'Océan Atlantique, au Nord par le Bassin d'Arcachon, et au Sud par le Lac de Cazaux.

- ❑ La commune de La-Teste-de-Buch est la capitale historique et économique du Bassin d'Arcachon, c'est aussi la ville la plus peuplée avec 26.269 habitants en 2020 (Insee).

Le territoire de La-Teste-de-Buch occupe une superficie de 26.020 ha dont 10.320 ha d'eau (bassin 8.120 ha – lac de Cazaux 2.200 ha), et un territoire forestier de près de 10.000 ha.

- ❑ La commune est composée de trois pôles urbains d'inégale importance :

La Teste, le pôle le plus important véritable cœur de la commune, orienté sur le Bassin, où se concentrent les services administratifs, les activités commerciales, industrielles et artisanales, le port et les principaux équipements sportifs et culturels,

Le Pyla, situé à 6 km du centre-ville et le long du Bassin, quartier résidentiel qui se caractérise par son patrimoine paysager et architectural,

Cazaux, situé à 12 km du centre ville, au bord du Lac du même nom, qui vit autour de la Base Aérienne 120.

- ❑ Administrativement, la commune de La-Teste-de-Buch fait partie du canton de La Teste qui comprend les communes de La-Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich.

La-Teste-de-Buch appartient à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) avec 3 autres communes, au Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA) avec les 10 communes riveraines du Bassin d'Arcachon, et au Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, regroupant au total 17 communes.

- ❑ La commune de La-Teste-de-Buch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 2011, modifié par délibérations du Conseil Municipal du 31 mai 2012, du 12 septembre 2013, du 28 janvier 2016, du 9 juillet 2019 et mis à jour par arrêté du 6 mars 2014 et du 03 octobre 2019, du 3 septembre 2021, 20 décembre 2021 et 3 mai 2024, la déclaration de projet pour la création de la piste cyclable de la lagune du 12 avril 2023, la modification n°3 du 22 février 2024.

- ❑ Par délibération du 12 avril 2022, le Conseil Municipal de La-Teste-de-Buch a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme en fixant les objectifs suivants :

Mettre en compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre :

La Commune n'est plus couverte par un SCoT depuis son annulation par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 29 décembre 2017 (CAA Bordeaux, 29 décembre 2017, n° 15BX02851, 1ère chambre, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre).

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration par le SYBARVAL, dont l'approbation est fixée à fin 2023.

La commune a décidé d'élaborer son projet de PLU concomitamment à l'élaboration du SCoT. Elle devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de l'élaboration du SCoT et veiller à la parfaite compatibilité du PLU avec celui-ci lors de son approbation en conseil municipal.

Mettre à jour liée à l'évolution du projet de territoire :

La révision du PLU a été initiée par la précédente équipe municipale. Le projet de territoire est donc amené à connaître des évolutions pour prendre en compte la volonté de la nouvelle équipe et notamment sur les aspects suivants :

- Classement en zone naturelle du secteur de la pinède de Conteau, sur lequel était prévu 440 logements
- La protection du patrimoine sur le quartier du Pyla.
- Réflexion à mener sur une densification raisonnable tout en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune devra en outre prendre en compte la loi Climat et résilience notamment sur le volet érosion et recul du trait de côte, phénomènes particulièrement marqués sur le territoire.

Dresser le PLU en PLU patrimonial :

La commune, en concertation avec les services de la DRAC, a le souhait de mettre en œuvre un PLU patrimonial afin de préserver le couvert végétal et le bâti identitaire sur le quartier du Pyla. En effet, ce quartier est exposé depuis quelques années à une urbanisation peu concevable avec la qualité du site, malgré les dispositifs déjà mis en œuvre :

- Inventaire des édifices à protéger
- Charte paysagère
- Identification des terrains à forte pente
- Identification des espaces arborés de bordures de parcelles
- Éléments réglementaires : gestion des espaces de plaines terres, gestion des gabarits....

La commune souhaite compléter le dispositif par des outils réglementaires plus efficaces afin d'améliorer la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur. Au-delà de l'identification d'éléments patrimoniaux, le PLU patrimonial constitue un instrument de gestion des paysages urbains, que ce soit pour le contrôle des hauteurs, de la volumétrie ou des lignes du paysage bâti et non bâti. La commune devra établir un diagnostic patrimonial sur le secteur du Pyla ainsi que produire des outils réglementaires permettant une meilleure protection du site, notamment au travers des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif se déclinera dans le diagnostic territorial et au travers de tous les outils réglementaires nécessaires.

De manière plus globale, le PLU devra en outre encourager l'utilisation des énergies renouvelables, protéger son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agir sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et en redonnant une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Il devra donner aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maîtrisée et un projet de mobilité fort.

- ☐ La procédure de révision du PLU ayant été initiée après le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29 décembre 2015 s'appliquent.

Par conséquent, l'ensemble des références législatives et réglementaires du présent rapport de présentation sont issues du code de l'urbanisme dans sa version applicable depuis 1er janvier 2016.

- ☐ La commune de La-Teste-de-Buch est une commune littorale qui comprend sur son territoire des sites Natura 2000 désignés au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux ». Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

- ☐ Le rapport de présentation est établi en conformité avec les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

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

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

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

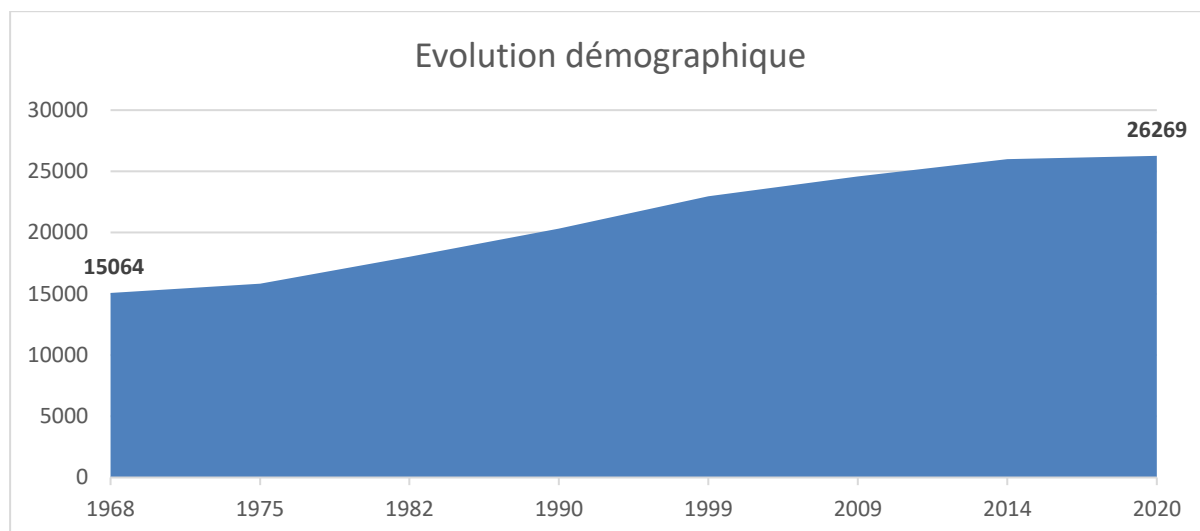
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

2. DEMOGRAPHIE

2.1 UN RECENT RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

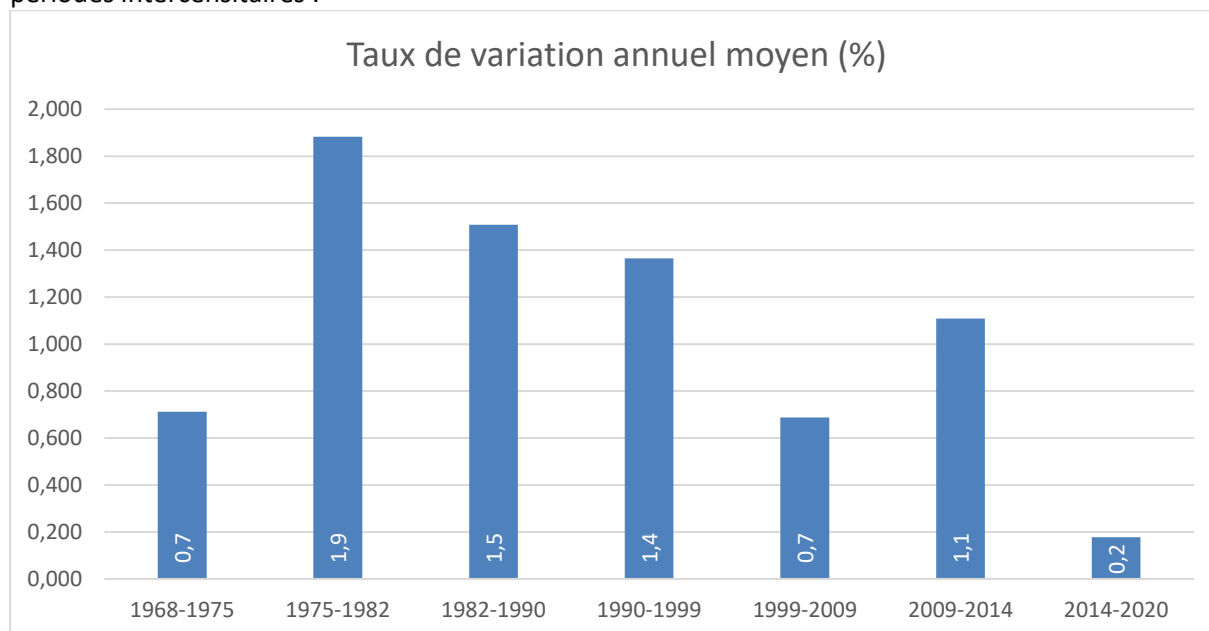
La commune de La-Teste-de-Buch compte **26.269 habitants en 2020**.

Evolution de la population sur la commune de La-Teste-de-Buch



Globalement **depuis 1968, la commune a connu une croissance importante de sa population**, de 15.064 habitants en 1968 à 26 269 habitants en 2020, soit une hausse de 74,4% de sa population depuis 1968.

Les taux de variation annuelle moyenne de la population communale illustrent la dynamique des différentes périodes intercensitaires :



L'analyse des rythmes de variation annuelle de la population permet d'identifier un **ralentissement de la croissance démographique sur la période 1999-2009, une reprise au début des années 2010, puis un effondrement de cette croissance depuis 2014**. La raison d'une telle diminution est à étudier, puisqu'elle peut notamment être le résultat de la réponse aux objectifs de croissance maîtrisée demandés par l'Etat.

Aussi, les logiques réglementaires de limitation de croissance appliquées par la commune portent depuis 2015 leur fruit.

A l'échelle intercommunale, la **COBAS connaît la même dynamique de croissance démographique**.

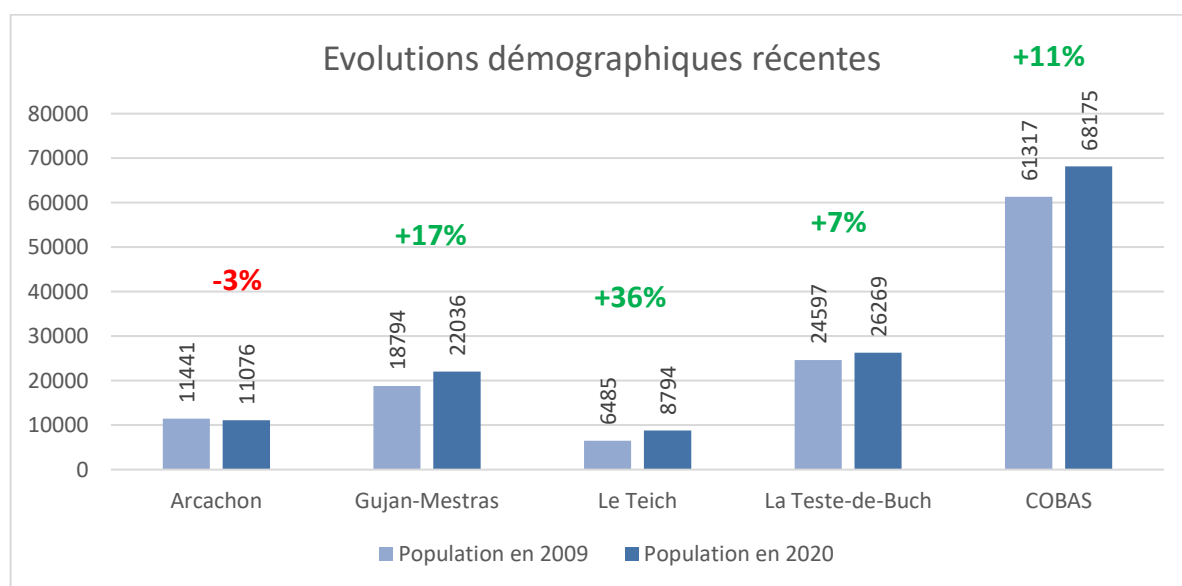
Il convient de noter le fait que les dynamiques territoriales de la commune jouent un rôle important du fait du **poids démographique de La-Teste-de-Buch au sein de la COBAS** qui représente 38,5% de la population intercommunale.

Taux de variation annuelle moyenne de la population

	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
La-Teste-de-Buch	+ 1,5%	+ 1,4%	+ 0,7%	+1,2%	+0,2%
COBAS	+ 1,2%	+ 1,6 %	+ 1,2%	+ 1,0%	+1,0%

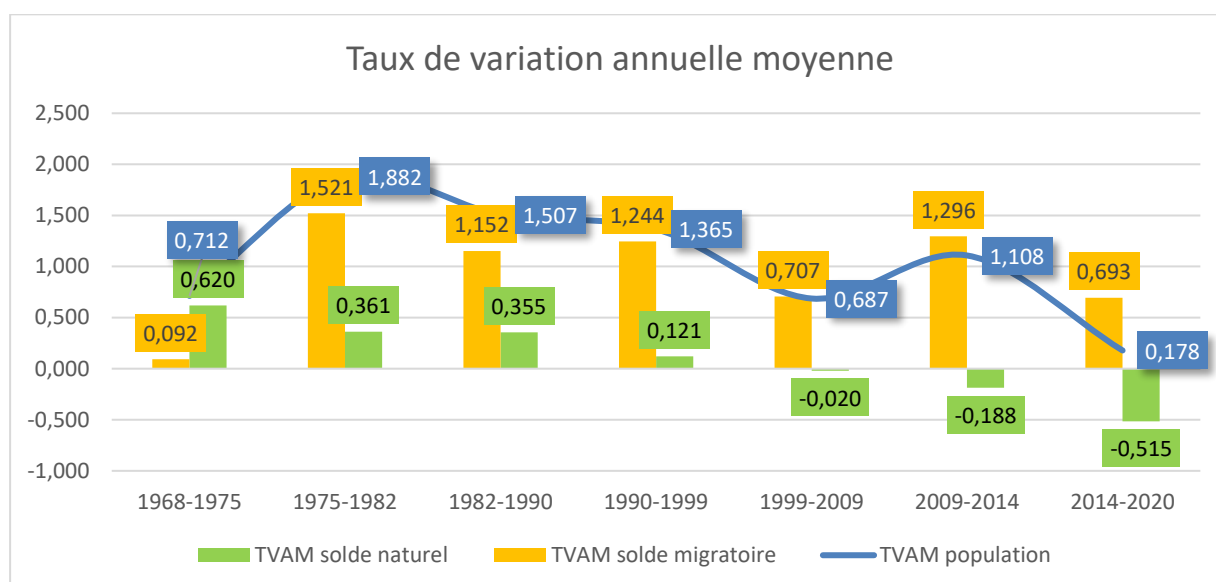
Les communes de la **COBAS connaissent des dynamiques démographiques hétérogènes**, avec :

- une tendance à la diminution de la population depuis 1968 qui s'est inversée sur la dernière période, sur la commune d'Arcachon ;
- une croissance démographique exponentielle sur les communes du Teich et de Gujan-Mestras ;
- une croissance démographique oscillante sur la commune de La-Teste-de-Buch.



2.2 UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE LIEE A UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

Depuis 1968, les **taux de variation annuelle de la population sont positifs**. Toutefois les rythmes de croissance démographiques diminuent progressivement depuis 1990 entre chaque période intercensitaire, pour atteindre une quasi-stagnation depuis 2014.



La croissance démographique est alimentée depuis les années 2000 uniquement par les flux migratoires, soit **l'apport de population**.

Dans les analyses du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibérations du 24 juin 2013 et 9 décembre 2013 (finalement annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 28 décembre 2017), sur la période 1999-2006, la commune de La Teste de Buch a été **identifiée comme particulièrement attractive** :

- auprès des 40-59 ans, tranche d'âge largement représentée dans la population stable comme chez les entrants,
- auprès des ménages (entrants) à niveau de vie élevé, retraités ou actifs relativement jeunes avec enfants.

Sur la période 2014-2020, **l'apport migratoire a chuté** pour atteindre le même niveau qu'il avait connu sur la période 1999-2009. Entre ces deux périodes, l'apport migratoire a connu une reprise mais qui a été de courte durée.

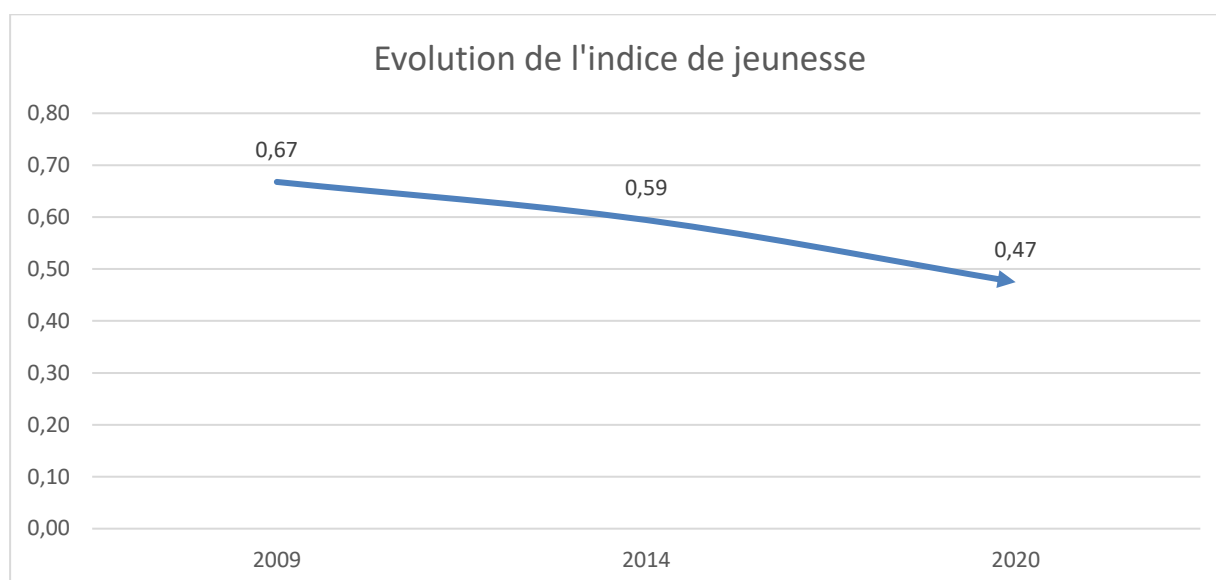
Le changement fondamental qui s'est opéré et qui semble être une tendance ancrée est **la chute du solde naturel** qui est passé en négatif à partir de 1999 et qui poursuit sa décroissance. Entre 2014 et 2020, celui-ci a atteint -0,5%. **Le risque est que le solde migratoire n'arrive plus à compenser cette diminution du solde naturel, et que la commune observe une perte de la population.**

2.3 UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET DES MENAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

2.3.1 UN PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

La dynamique d'un territoire se mesure également avec l'évolution des âges de population. L'indice de jeunesse est un indicateur de référence en la matière. Il fait le ratio entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé et supérieur à 1, plus la population est jeune, mais ce qui est le plus intéressant est de suivre la tendance.

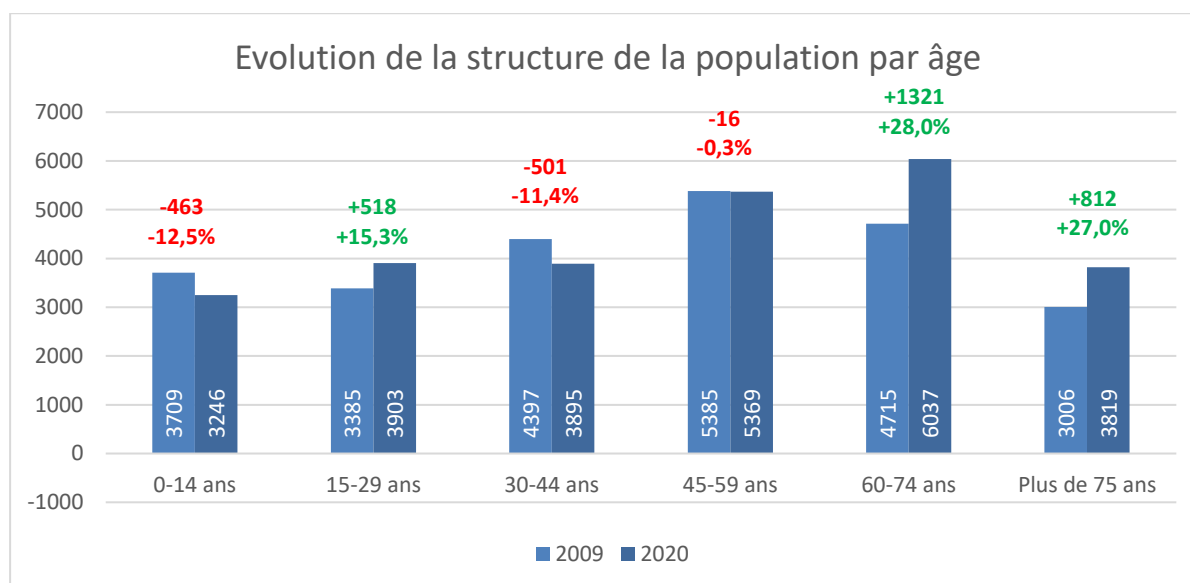
L'indice de jeunesse de la commune est faible. La commune compte plus de populations de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20. De plus, **l'indice de jeunesse a fortement chuté entre 2009 et 2020**. En une dizaine d'années, il est passé de 0,67 à 0,47, en partie du fait de la baisse des populations les plus jeunes, mais surtout du fait de l'augmentation des populations les plus âgées.



L'analyse de l'évolution de la composition de la population par tranches d'âges révèle les facteurs du vieillissement de la population avec :

- un recul des populations de moins de 14 ans, ainsi que des 30-59 ans, soit celles en âge d'avoir des enfants,
- une augmentation des 15-29 ans, certainement des jeunes actifs qui viennent travailler à La-Teste-de-Buch, et de manière significative les plus de 60 ans.

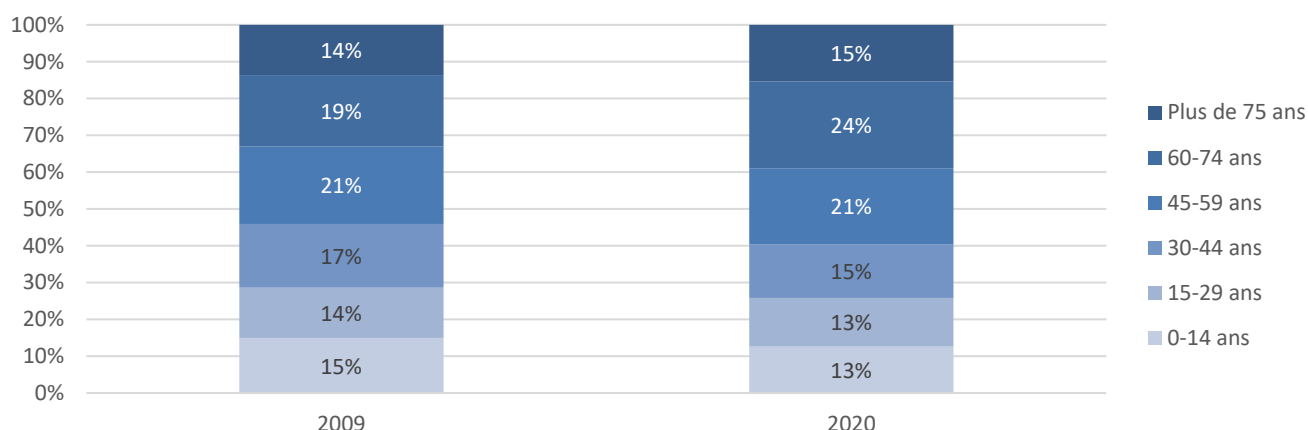
En 2020, plus d'un habitant sur trois a plus de 60 ans sur la commune (38%).



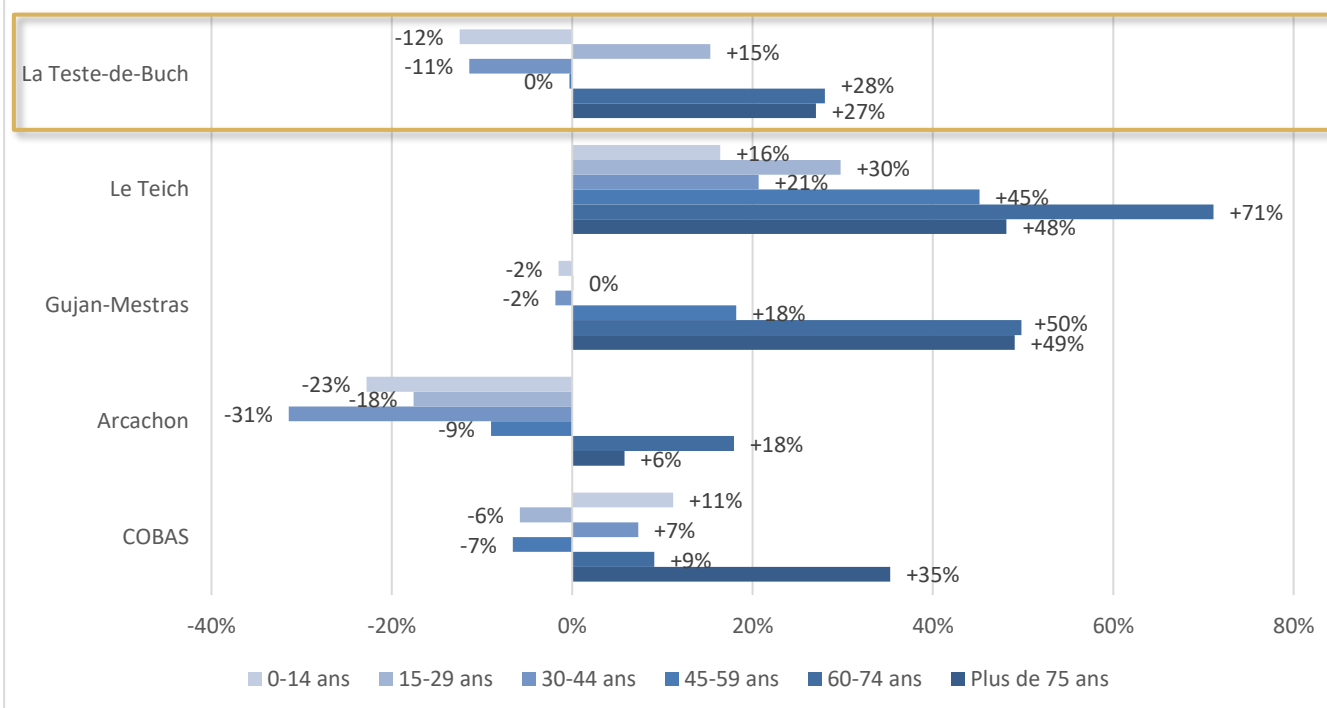
La **tendance au vieillissement de la population se retrouve à l'échelle de la COBAS**, qui connaît des dynamiques similaires : en 2020 les plus de 60 ans représentent 39% de la population intercommunale alors qu'ils n'étaient que 33% en 2009.

Le nombre des plus de 60 ans **est croissant sur toutes les communes**, avec une situation communale où le phénomène de vieillissement est aigu sur la commune d'Arcachon (les plus de 60 ans sont passés de 51% en 2009 à 59% en 2020). A l'inverse, le Teich voit aussi son nombre des plus de 60 ans augmenter de manière rapide, mais toutes les classes d'âge augmentent également, limitant ainsi le vieillissement sur sa commune.

Evolution de la population par tranche d'âge de la COBAS entre 2009 et 2020



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2020 par commune de la COBAS

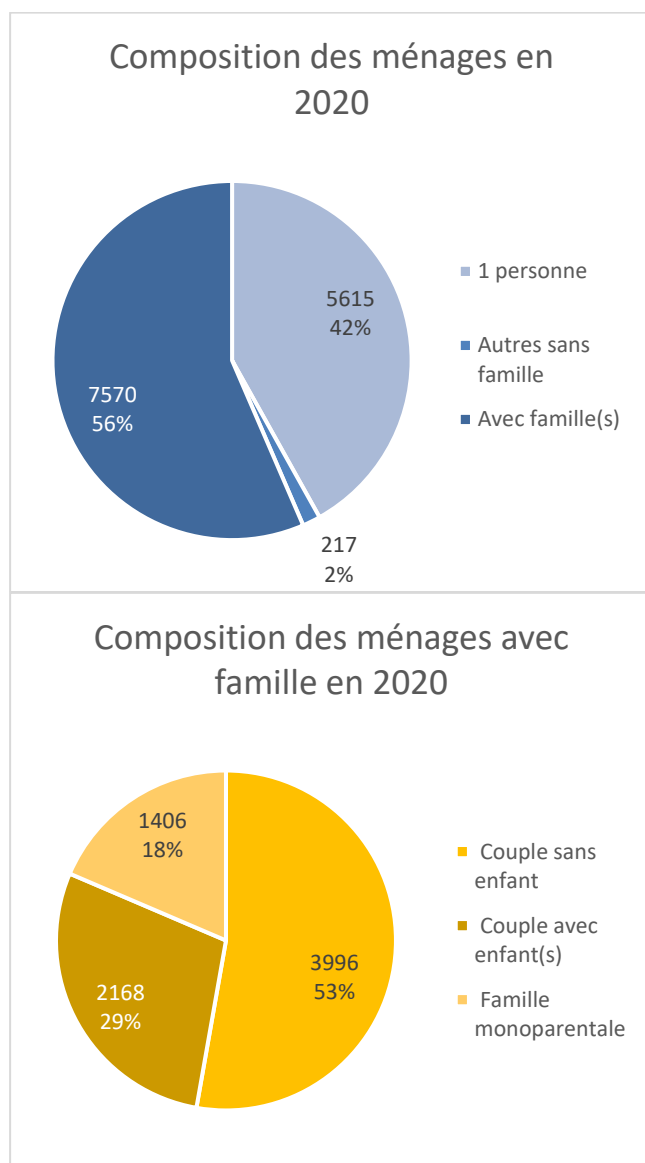


Pour la commune de La-Teste-de-Buch, la question du **vieillessement et du non-renouvellement démographique implique plusieurs enjeux à prendre en compte, notamment dans le cadre de la politique territoriale, économique et de l'habitat** (parcours résidentiels, gestion de la dépendance, développement des services à la personne, adaptation des équipements et des formes urbaines...).

2.3.2 UNE PART DES FAMILLES EN AUGMENTATION

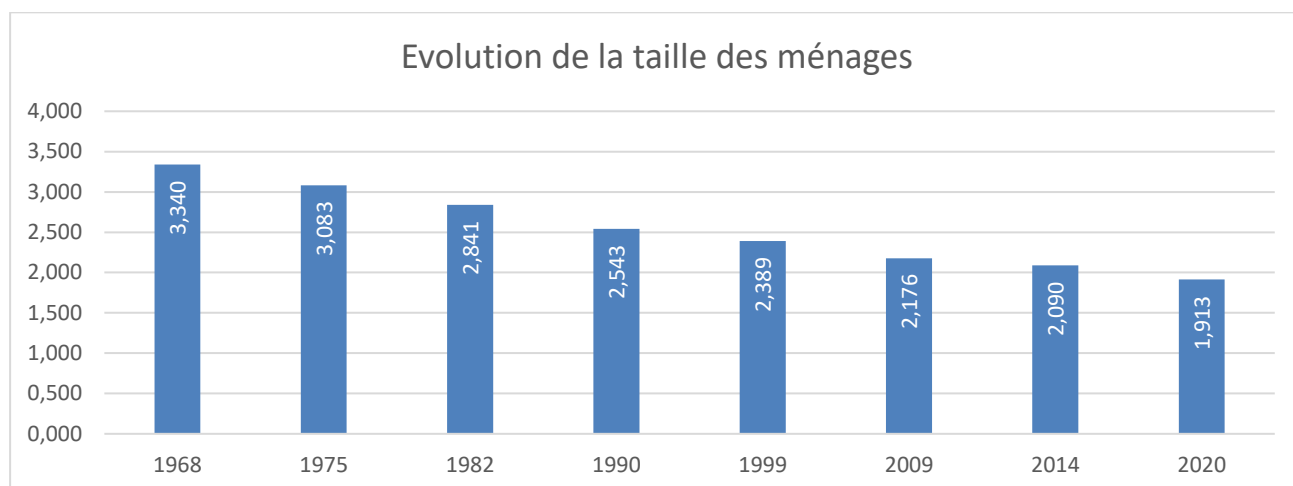
En 2020, 56% des ménages de la Teste de Buch sont des familles. Parmi ces familles, 47% sont des familles avec enfants (29% de couples avec enfant(s) et 18% de familles monoparentales). Ce chiffre est légèrement supérieur à l'échelle de la COBAS (59%), dont 30% des familles ont des enfants.

Cette part des familles avec enfants a diminué sur la commune entre 2009 et 2020 (-3 points) ; toutefois on remarque une augmentation des familles monoparentales (14% des familles en 2009 soit +4 points) alors que la part des couples avec enfant connaît une baisse (36% en 2009 soit – 7 points).



2.3.3 DES MENAGES PLUS NOMBREUX ET PLUS PETITS

La commune de La Teste de Buch connaît une **diminution continue de la taille moyenne des ménages**, passant de 3.3 personnes par ménage en 1968 à **1,91 personnes par ménage en 2020**. La taille moyenne des ménages de La Teste de Buch est identique à celle de la COBAS (1,95 personnes par ménage) et inférieure à celle de la Gironde (2,11 personnes par ménage).



Ce **phénomène de baisse de la taille moyenne des ménages** n'est pas particulier à la commune de La Teste de Buch, mais relève d'une **tendance observée à l'échelle nationale**. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique de manière générale par la décohabitation des jeunes, l'éclatement de la structure familiale (séparation, divorce, ...), par le vieillissement de la population et les situations de veuvage.

La **combinaison de tendances** particulièrement marquées sur La Teste de Buch, de vieillissement de la population, d'accroissement de la part des familles monoparentales et des petits ménages, **risque d'accentuer la baisse de la taille des ménages dans les années à venir**.

Cette problématique entraîne **un impact important sur l'évolution du parc de logements**. En effet, en considérant la baisse de la taille des ménages, à population constante, le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population est plus important, mais de typologie différente.

Tendances et structures démographiques

Une population en augmentation constante depuis 1975, du fait de son attractivité, notamment pour les plus de 60 ans.

Sur la période récente, 2014-2020, la commune connaît un net ralentissement de son attractivité, avec un solde migratoire qui diminue (0,69%) et qui peine à compenser le solde naturel fortement négatif (-0,52%).

Globalement, la population communale vieillit, et la taille moyenne des ménages se réduit (1,91 personnes par ménage). Cela va de pair avec la part des ménages avec famille qui diminue.

L'ensemble de ces éléments sont essentiels à mettre en parallèle avec l'analyse du parc de logements afin de définir une stratégie cohérente et permettre une diversification de l'offre d'habitat adaptée aux besoins.

3. L'HABITAT

Sur les dernières décennies, le Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a enregistré les plus fortes croissances démographiques du département, croissances qui se sont également traduites dans les évolutions du parc immobilier.

A l'échelle du Pays, le dynamisme résidentiel se traduit par des rythmes de construction importants et l'émergence d'une offre diversifiée, notamment sur les secteurs Nord et Sud Bassin qui doivent faire face à une demande diverse croissante (retraités, saisonniers touristiques ou agricoles, habitants des secteurs résidentiels, ...).

Sur La-Teste-de-Buch, ce dynamisme résidentiel a eu des répercussions sur le parc de logements qui a connu une croissance sans précédent depuis 40 ans, avec un rythme de la construction neuve qui se maintient à un niveau important depuis 2009.

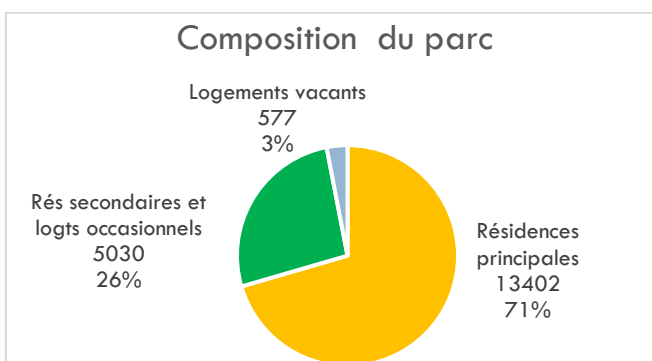
3.1 COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1.1 UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIRE

En 2020, la commune de La Teste-de-Buch dispose de **19 009 logements pour 26.269 habitants**.

Le parc de logements se caractérise par :

- **13 402 résidences principales, un nombre et une part en augmentation depuis 2009,**
- **5 030 résidences secondaires, un nombre et une part en augmentation depuis 2009,**
- **577 logements vacants, soit un nombre et une part en diminution depuis 2009, alors même que cette proportion de logements vacants reste faible.**



Evolution du parc de logements de La-Teste-de-Buch 2009 -2020

	La Teste de Buch				COBAS	Gironde
	2009		2020		2020	2020
Ensemble	15 236	100.0%	19 009 (+25%)	100.0%	54 569 (100.0%)	900 198 (100.0%)
Résidences principales	11 113	73%	13 402 (+21%)	71%	34 228 (63%)	763 663 (85%)
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 535	23%	5 030 (+42%)	26%	18 283 (34%)	79 922 (9%)
Logements vacants	589	4%	577 (-2%)	3%	2 057 (4%)	56 614 (6%)

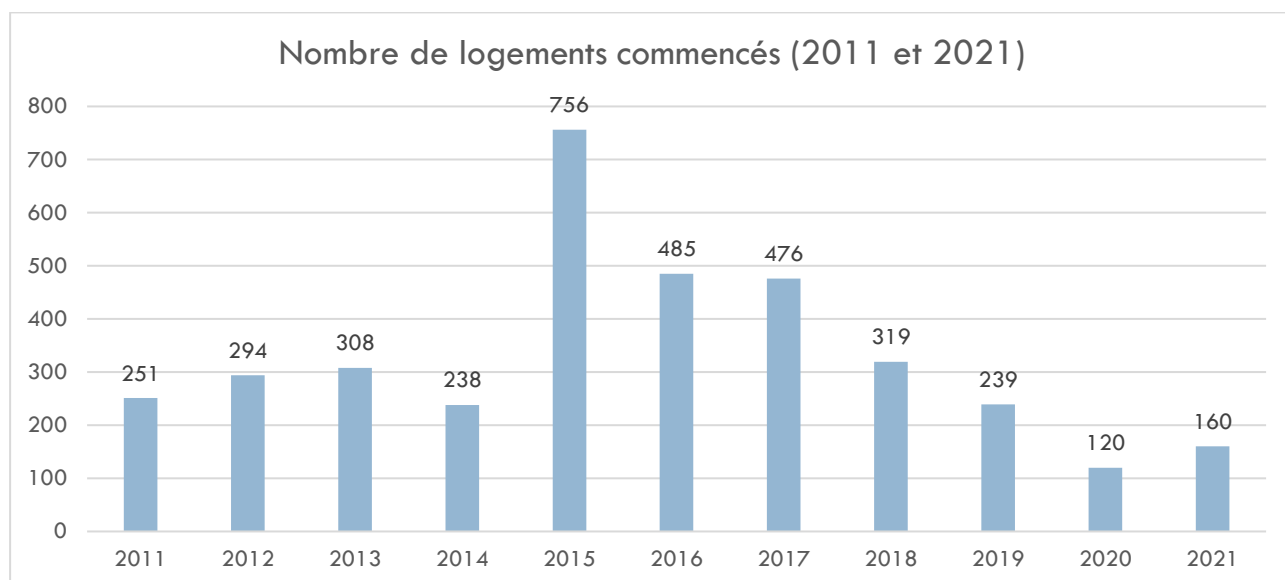
Le nombre de résidences principales a connu entre 2009 et 2020 une augmentation plus rapide (+21%) que la population communale sur la même période (+7%). L'augmentation plus importante des logements par rapport à la croissance démographique illustre la conséquence principale de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Le faible taux de vacance (4%) est **caractéristique des secteurs sous tension de la zone littorale**.

Cette composition du parc met en avant la question de la **saisonnalité** sur une commune littorale telle que la Teste de Buch, qui reste **une destination privilégiée pour la villégiature**, notamment pour les habitants de l'agglomération bordelaise.

3.1.2 L'EVOLUTION DU PARC ET LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE (SOURCE SITADEL)¹

Entre 2011 et 2021, 3 646 logements ont été commencés sur le territoire de la Teste de Buch, ce qui équivaut à un rythme moyen d'environ 331 **logements par an** (y compris logements en résidence).



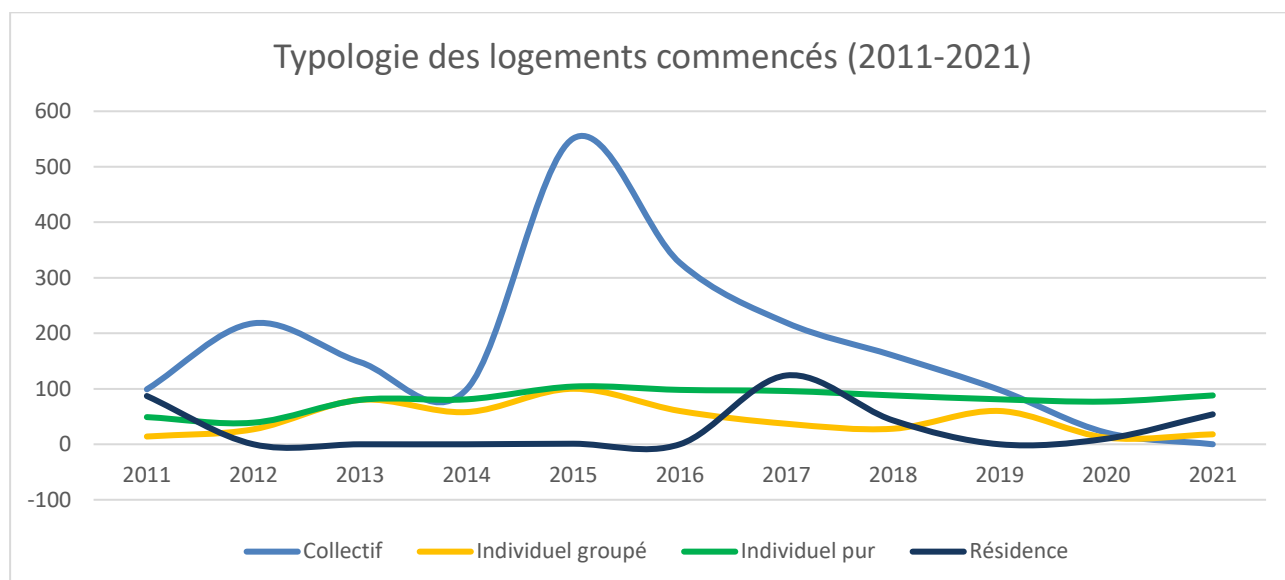
Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

Toutefois, l'analyse par année révèle une construction neuve faisant apparaître des **périodes de constructions de logement bien distinctes**, avec :

- **Un rythme de construction en croissance entre 2011 et 2013**
- **Une baisse du rythme de la construction neuve sur l'année 2014**
- **Un pic soudain de la construction en 2015, avec deux fois plus de constructions que sur les années précédentes,**
- **Puis une diminution progressive de la construction à partir de 2016 pour passer en dessous de la dynamique connue il y a dix ans.**

On peut noter que les périodes de pic ou de forte de production de logements sont liés à des opérations d'ensemble avec la production de logements en collectif.

¹ Les données sur la construction neuve sont issues du fichier Sit@del2, établi à partir des données de permis de construire.



Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

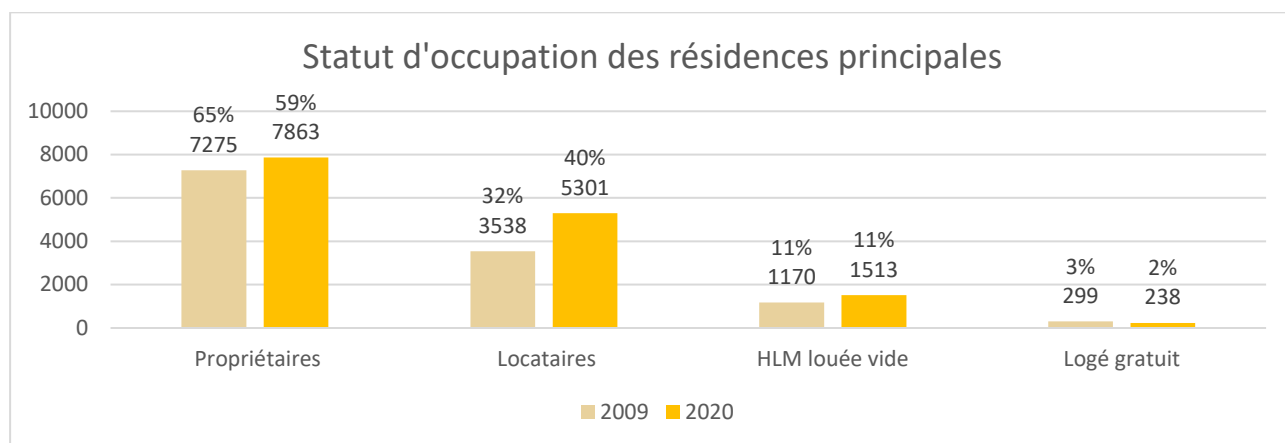
3.2 TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1 STATUT D'OCCUPATION : 59% DES RESIDENTS SONT PROPRIETAIRES (SOURCE INSEE)

En 2020, la majorité des habitants de la commune est propriétaire de sa résidence principale, avec 59% de propriétaires occupants. Ce taux est inférieur à celui de la COBAS, du fait d'une offre locative plus développée et qui s'est fortement accrue depuis 2009 (+50%).

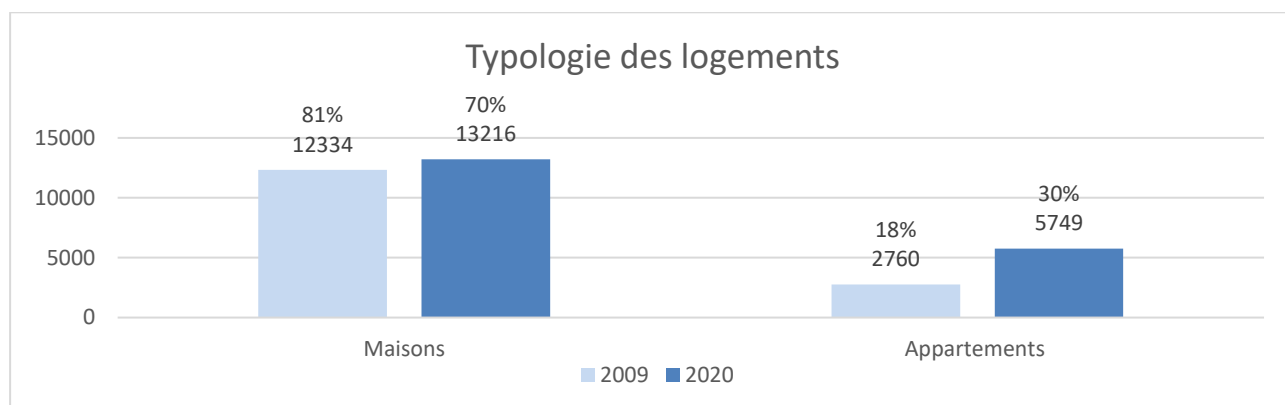
Résidences principales selon le statut d'occupation

	LA-TESTE-DE-BUCH				COBAS	
	2009		2020		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	11 113	100.0%	13 402	100.0%	34 228	100.0%
Propriétaire	7 275	65%	7 863	59%	21 273	62%
Locataire	3 538	32%	5 301	40%	12 196	36%
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	1 170	11%	1 513	11%	3 681	11%
Logé gratuitement	299	3%	238	2%	760	2%



3.2.2 TYPOLOGIES DE LOGEMENTS : LA MAISON TOUJOURS MAJORITAIRE MAIS UN PROCESSUS DE DIVERSIFICATION ENGAGÉ PAR UNE FORTE PRODUCTION D'APPARTEMENTS DANS LA CONSTRUCTION NEUVE

La part des maisons reste encore majoritaire en 2020. Toutefois on peut noter que la part des appartements connaît une augmentation de plus en plus importante grâce à la construction neuve. Entre 2009 et 2020, le nombre d'appartement a plus que doublé (+3000 logements collectifs). Ceci est à mettre en lien avec le nombre de logements commencés (cf données Sitadel production de logements), avec une majorité de logements collectifs produits entre 2011 et 2019.

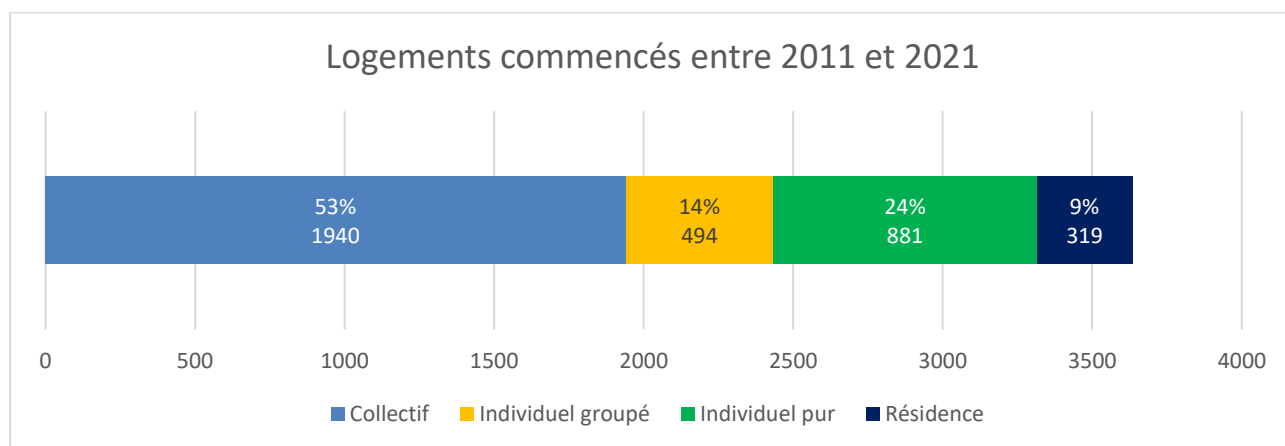


La **diversification du parc de logements de la commune passe par la construction neuve** : si 38% des constructions neuves de logements concernent l'habitat individuel (pur ou groupé), la part de l'**habitat collectif** concerne plus de la **moitié des logements commencés** sur la période 2011-2021 (53%). Toutefois, la tendance à la production de logements collectifs a fortement chuté, redevenant inférieure à celle de la production de logements individuels en 2020 et 2021.

Sur 2011-2021, les statistiques de la construction neuve font apparaître la mise en chantier de :

- **881 logements individuels purs (24%),**
- **494 logements individuels groupés (14%),**
- **1940 logements collectifs (53%),**
- **319 logements en résidence² (9%).**

² Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.



Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2021)

Une analyse des chiffres des logements commencés sur la période 2011-2021 **montre l'importance de la création de logements collectifs avec pic de construction de logements collectifs en 2015** avec 1940 logements collectifs commencés soit 53% de la construction neuve sur la période. Ce pourcentage est principalement porté par les années 2015 et 2016, durant lesquelles 551 et 327 logements collectifs furent commencés, soit 71% du total des logements commencés sur ces deux années et 45% de la production de logements collectifs de la période 2011-2021 en seulement deux ans.

Cette production permet de diversifier et de densifier l'habitat, afin d'augmenter le parc de logements tout en luttant contre l'étalement urbain.

○ **Un parc majoritairement composé de grands logements (source INSEE)**

Le parc de logement de la Teste de Buch est composé d'une majorité de **grands logements** de type 4 et 5, qui représentent **57% des résidences principales**. Toutefois, la part des grands logements est à la baisse, quand le nombre de petits logements et notamment les T2 sont de plus en plus représentés.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009		2020	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	11 113	100.0%	13 402	100.0%
1 pièce	91	1%	140	1%
2 pièces	826	7%	1 930	14%
3 pièces	2 628	24%	3 641	27%
4 pièces	3 826	34%	3 827	29%
5 pièces et plus	3 741	34%	3 864	29%

En 2020, la taille moyenne des résidences principales est ainsi de 3,86 pièces, alors qu'elle était de 4,12 en 2009. Une baisse qui est la conséquence de la production bien plus importante de petits logements par rapport aux grands logements.

Cette baisse de la taille des résidences principales est seulement la résultante de la production de logements, avec une plus forte production d'appartements que de maisons. La taille des maisons a très légèrement augmenté et celle des appartements très légèrement diminué.

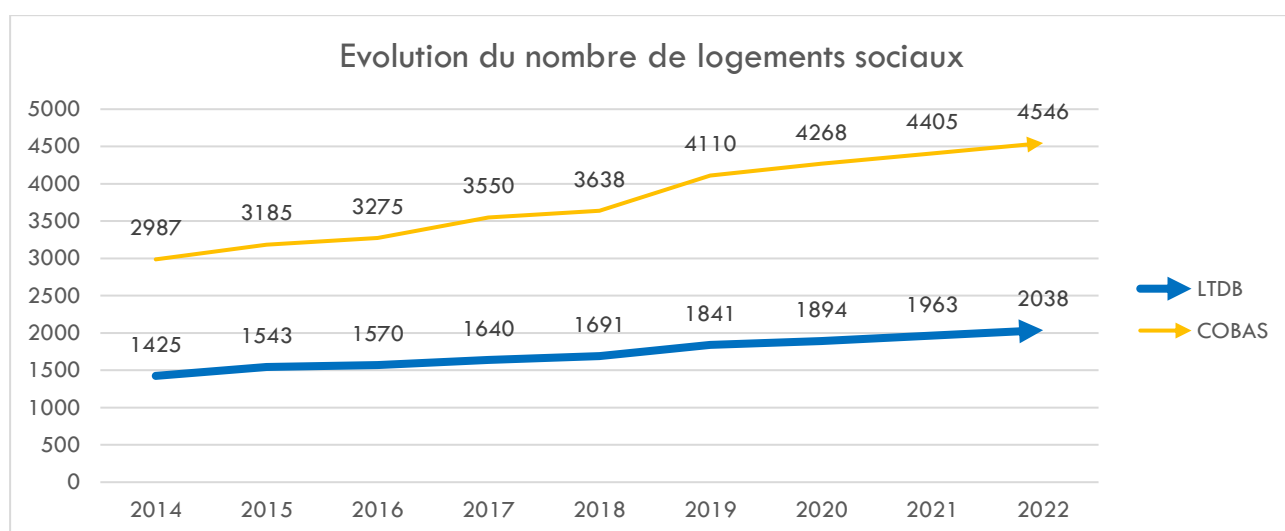
○ Le parc social (source : inventaire DDTM)

— Parc de logement social : chiffres clefs

En 2022, la commune de La-Teste-de-Buch compte 2038 logements sociaux. En 2020, la commune comptait 1894 logements sociaux, sur 13402 résidences principales, cela représentait 14,13% de logements sociaux. Avec 144 logements locatifs sociaux supplémentaires en deux ans, le taux de logements sociaux devrait avoir encore augmenté.

La Commune est donc en dessous de l'atteinte des objectifs règlementaires des 25% de logements sociaux en 2025 fixés par l'article 55 de la loi SRU et par la loi ALUR.

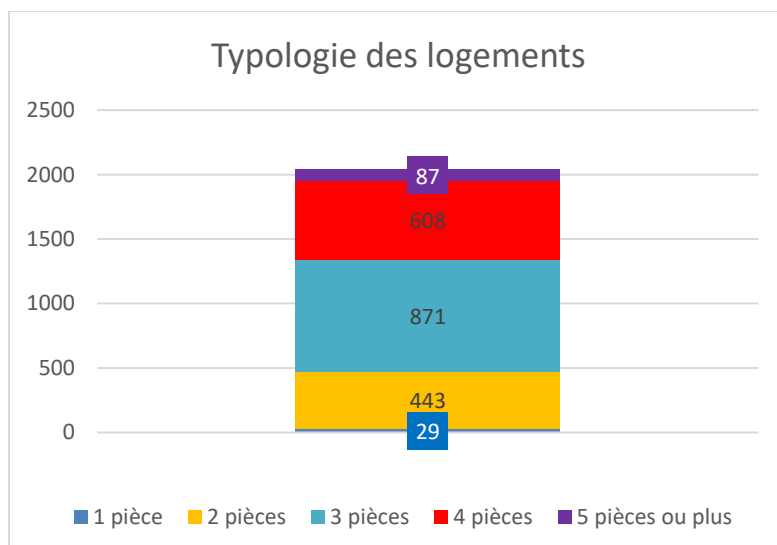
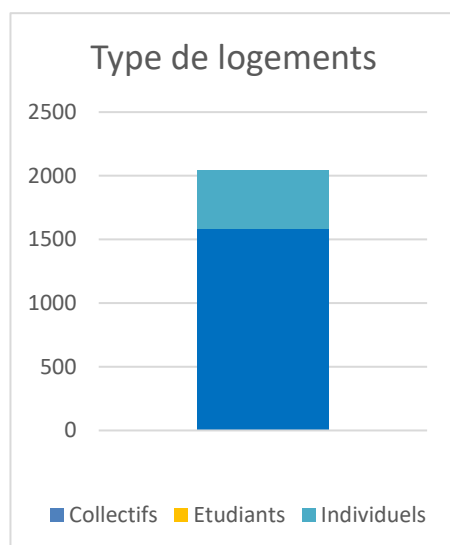
Le nombre de logements sociaux n'a cessé de croître depuis 2014. La Teste-de-Buch propose près de la moitié du parc de logements sociaux de l'intercommunalité.



RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social (2014-2022)

Ces logements sont en grande majorité des logements collectifs, mais des logements individuels sont également proposés. Il n'existe pas de logements sociaux spécifiques pour les étudiants à l'échelle communale.

Le parc locatif social propose une part plus importante de logements de taille moyenne que le parc privé, avec un nombre important de 3 pièces et de 4 pièces, soit des logements familiaux, et peu de grands logements, de plus de 5 pièces. Le parc social peut notamment être une réponse au phénomène de décohabitation ou du vieillissement.



La commune confirme bel et bien sa volonté de maîtriser son développement même lorsque les éléments conjoncturels et la production globale de logements sont très favorables.

3.3 LOGEMENTS OU HEBERGEMENTS SPECIFIQUES

3.3.1 L'HEBERGEMENT SAISONNIER

Les besoins d'accueil des salariés saisonniers représentent un enjeu majeur pour les communes du Bassin d'Arcachon, au regard de **l'importance de l'apport de population active temporaire** pendant la moyenne et la haute saison.

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut, dans un délai de deux ans, une convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers. Pour accompagner les communes dans cette démarche, la COBAS a missionné début 2020 un bureau d'études pour établir un projet de convention pour chaque commune membre de l'EPCI. Il s'agit de définir, après établissement d'un diagnostic recensant les besoins et les enjeux de chacune des communes, un ensemble de solutions pour améliorer l'accueil des saisonniers sur le territoire et définir des moyens d'action adaptés à chaque profil de saisonniers.

Pour répondre aux besoins, la ville de La Teste a d'ores et déjà mis à disposition de la société Le Foyer de Gironde 5 chalets, équivalent à 14 places à destination des jeunes dont des saisonniers, gérés par l'association Habitat Jeunes Bassin d'Arcachon. En été, ces places sont réservées par les entreprises adhérentes à la Charte de l'emploi saisonnier pour leur personnel saisonnier. En hiver, ces chalets sont destinés à l'accueil d'urgence de jeunes de moins de 30 ans (1 chalet), à un accueil spécifique handicapé (1), ou réservés aux apprentis de Bassin Formation (3).

La résidence Canopée a récemment vu le jour, et propose 70 chambres à destination des saisonniers, dans la zone industrielle. Un second projet comportant 70 chambres à destination des saisonniers est également en cours de réalisation dans la zone industrielle de La Teste. D'autres projets privés sont également à l'étude pour répondre à ce besoin spécifique.

Une opération à vocation touristique, en cours de chantier début 2025, programme également du logement saisonnier. Elle se situe aussi au sein de la zone d'activité au sud de la RN250.

L'Association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon (HJBA), partenaire privilégié de la COBAS, gère notamment le Foyer de Jeunes travailleurs de La Teste de Buch. Ce foyer peut accueillir des jeunes de moins de 30 ans en temps complet, sur des séjours fractionnés, en contrat saisonnier, des stagiaires, sous réserve des disponibilités. Par ailleurs, HJBA a pour mission également d'informer les publics jeunes ainsi que les actifs saisonniers sur l'offre disponible (dispositif « UN DEUX TOIT », etc).

3.3.2 L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

Le territoire de La Teste de Buch compte **au total 300 places en établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)**, proposant une offre médicalisée aux personnes en perte d'autonomie.

Recensement des EHPAD existants sur La-Teste-de-Buch

Nom de l'établissement	Statut	Capacité
Maison de retraite Les roses du Bassin	EHPAD – privé, non habilité	50 places
Maison de retraite Saint Georges	EHPAD – associatif, habilité	87 places
Résidence Pyla sur mer	EHPAD – privé, non habilité	83 places
Maison de retraite les Arbousiers	EHPAD – associatif habilité	80 places

Source : Conseil Départemental de la Gironde, liste des EHPAD 2023

En complément pour les personnes valides non dépendantes, La Teste de Buch dispose de :

- **58 T1bis en Foyer-logements, sur la Résidence « Lou Saubona » ;**
- **84 appartements du T2 au T3, sur la Résidence Saint Marc Primavera ;**
- **11 appartements de 30 m², sur la Résidence de la Rose Blanche.**

3.3.3 L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La Teste de Buch dispose **d'une aire de grand passage d'une capacité maximale de 200 places de caravanes sur une superficie de 4 hectares** le long de la RD256. Ouverte de mai à septembre, elle est réservée à l'accueil de grands groupes de gens du voyage (plus de 50 caravanes). Elle est équipée en eau et électricité, d'une entrée éclairée par des candélabres photovoltaïques, d'un emplacement pour le chapiteau et le retournement des véhicules, d'une plateforme pour les containers à ordures ménagères et l'organisation d'un ramassage journalier, etc.

Cette aire complète le dispositif d'accueil des gens du voyage du Bassin d'Arcachon, avec entre autres, l'aire d'accueil de 13 places de Gujan-Mestras et celle du Teich de 13 places également.

3.4 LA POLITIQUE DE L'HABITAT

3.4.1 OBLIGATIONS LEGISLATIVES EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX (SOURCE : ARRETE PREFECTORAL DU 20 NOVEMBRE 2023 ET CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 2023-2025)

La Teste de Buch est avec Arcachon, Gujan-Mestras et Le Teich une des 4 communes de la COBAS soumises à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le parc de logements sociaux a très nettement augmenté depuis 2001. Alors que la commune comptait 986 logements locatifs sociaux (LLS) en 2001, représentant 9,8% du parc, elle en comptait en 2021 2100, représentant 14,39% du parc. Néanmoins, le parc de LLS reste nettement insuffisant au regard de l'objectif de la loi SRU.

Au 7^{ème} et dernier bilan triennal 2020-2022, fait état d'une réalisation globale de 172 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 21,72%. Les objectifs triennaux cumulés depuis 2014 ont été atteints à hauteur de 48%.

La commune a été mise en carence par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

Face à ce constat de carence, pour toutes les communes situées en dessous du seuil de 25%, un **programme de rattrapage a été établi par l'État en collaboration avec la commune**, déterminant des objectifs de production par périodes triennales.

Le Contrat de Mixité sociale conclus pour la période 2023-2025 est la réalisation de 25% du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022, soit 390 logements.

Dans ce contexte et afin de démontrer sa volonté à la fois de se rapprocher au plus près de la cible de 25% de logements sociaux, la commune s'est ainsi engagée dans l'élaboration d'un PLH à l'échelle intercommunale, qui a notamment pour objectif de quantifier les logements à produire par an et plus spécifiquement les logements sociaux à produire. L'intercommunalité a ainsi approuvé son nouveau PLH 2025-2031 le 13 février 2025

Il est attendu du PLU, qui ne sera mis en œuvre qu'après la période du Contrat de Mixité Sociale, qu'il mobilise les outils nécessaires à la production de logements sociaux, en intégrant les outils de mixité sociale et en approfondissant l'étude de gisements fonciers, notamment.

Un partenariat renforcé avec l'Etablissement Public Foncier

Malgré des productions constantes de logements sociaux, comme démontré précédemment, et les différentes dispositions inscrites au PLU, la commune subit encore pour partie une urbanisation mal contrôlée notamment à travers de nombreuses divisions parcellaires. Ce phénomène rarement organisé se traduit par une production d'environ 1/3 de logements supplémentaires et tend à creuser l'écart avec l'objectif fixé par la loi SRU.

Aussi, un partenariat entre l'Etat et la commune s'est réalisé à travers la révision du PLU et s'est traduit par une convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la production de logements établie en 2018 entre la commune, la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour la période 2017-2022. Cette convention a été renouvelée par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2024. Cette convention met en place un ensemble d'outils fonciers et réglementaires visant à favoriser :

- **La production de logements accessibles**
- **La production de logements locatifs sociaux au titre de l'article L 55 de la loi SRU**
- **La limitation de la spéculation foncière et la limitation des prix.**

Couplé à cette convention, la commune a délégué son Droit de Préemption Urbain à l'EPF sur plusieurs périmètres identifiés, dont l'objectif reste la production de logements maîtrisés. Une veille foncière est aussi mise en place sur les périmètres correspondant aux zones UA et UB de la commune en plus des ensembles fonciers ciblés.

3.4.2 L'OPAH INTERCOMMUNALE

La COBAS a conclu une convention de financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2021-2026. La mise en place de cette OPAH vis à répondre à trois enjeux :

- Améliorer le parc ancien au vieillissement et au handicap et lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité,
- Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics,
- Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) et complémentarité de la production de logements sociaux.

La convention fixe un objectif de 365 logements à traiter sur 5 ans, dont 310 de propriétaires occupants et 55 logements de propriétaires bailleurs.

3.4.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La COBAS disposait d'un PLH sur la période 2016-2021, qui a été prorogé jusqu'en 2024 par délibération du 22 juin 2023. Le nouveau PLH, qui a été élaboré concomitamment au PLU a été approuvé le 13 février 2025 par le Conseil Communautaire. Ce nouveau PLH apportera des objectifs pour la période 2025-2031.

Le nouveau PLH se compose de trois parties :

- **un diagnostic,**
- **un document d'orientations,**
- **un programme d'actions.**

Ce PLH 2025-2031, quatrième de la COBAS, marque une nouvelle étape dans la construction et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat que le territoire a engagé depuis plus de vingt ans maintenant.

L'ambition du PLH 2025-2031 s'articule autour de quatre orientations :

- **Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité**
 - **Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale).**
 - **Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.**
 - **Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.**
- **Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant**

- **Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.**
- **Axe 2 : Améliorer la parc privé existant.**
- **Axe 3 : Connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.**
- **Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat**
 - **Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.**
 - **Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH.**
 - **Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.**
 - **Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/informer et orienter les ménages.**

Les objectifs du PLH pour la commune de la Teste de Buch :

La démarche du projet communal et d'élaboration du PLU s'inscrit dans cette optique de développement de l'habitat social et de plus grande mixité dans le parc de logements, en répondant également aux objectifs fixés dans le PLH communautaire de 2025-2031.

Ce PLH, 4^{ème} de la COBAS vise un objectif de production de 704 logements par an à l'échelle de la COBAS, dont 205 logements par an pour La Teste-de-Buch. Cela équivaut à 1230 logements pour la commune sur la durée du PLH (6 ans). Cette objectif de production de logements prend en compte les objectifs d'accueil démographique prévus par le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

Ainsi, la production de logements sociaux doit correspondre 63% de la production communale annuelle, puisque le Contrat de Mixité Sociale fait état d'une production de 130 logements sociaux par an.

La fiche action n°11 du programme d'action, intitulée « Etablir une vraie stratégie foncière intercommunale », fixe à la commune un objectif de densité de 50 logements / hectare, afin d'atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».

Évolutions et caractéristiques de l'habitat

Le parc de résidences principales augmente plus vite que la population communale.

Le parc de logements est marqué par la prédominance des résidences principales, par un faible taux de vacances, et une part importante de résidences secondaires, caractéristiques des secteurs sous tension de la zone littorale.

Un parc de logements monospécifique, composé à 70% de maisons individuelles, et avec des résidences principales de grande taille (57% des résidences principales offrent 4 pièces et plus en 2020). La diversification du parc est en cours, elle passe par la construction neuve et les opérations d'ensemble de logements collectifs.

Un pourcentage de logements sociaux insuffisant au regard des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Une offre en hébergement spécifique (saisonnier, personne âgées, gens du voyage) relativement complète.

Pour les nouvelles opérations de construction de logements, les documents cadres (SCoT, PLH, programme de rattrapage de l'Etat) imposent à la commune des rythmes de construction et des taux de logements sociaux.

4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

4.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

4.1.1 UNE COMMUNE QUI ATTIRE DE PLUS EN PLUS D'ACTIFS

Entre 2014 et 2020, si l'ensemble de la population en âge de travailler (âgée de 15 à 64 ans) a légèrement diminué (et gardé un niveau stable depuis 2009), le nombre d'actifs a notablement augmenté : **+5% d'actifs entre 2014 et 2020, alors que la population totale augmentait dans le même temps de +1%.**

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

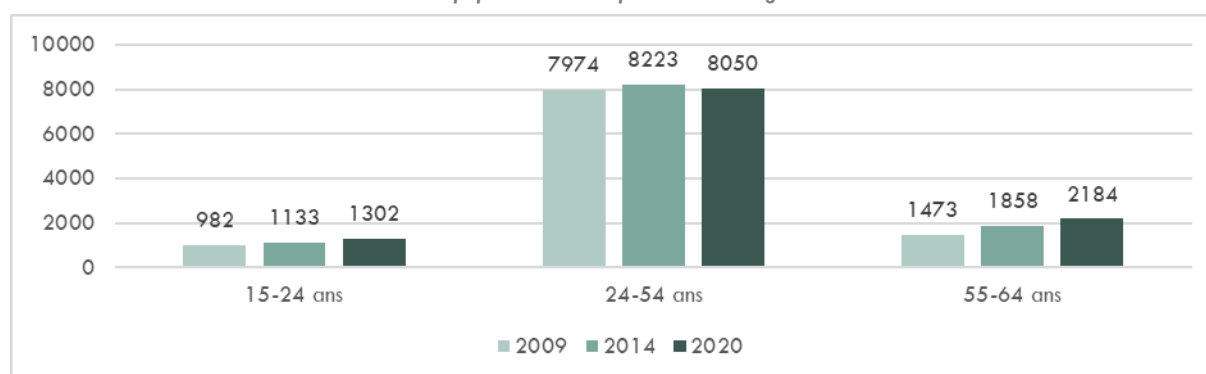
	2009	2014	2020
Ensemble	15129	15376	15101
Actifs	10430	11214	11537
Actifs ayant un emploi	9339	9564	10045
Chômeurs au sens du recensement	1090	1650	1492
Inactifs	4700	4162	3564
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	1309	1307	1233
Retraités ou préretraités	1917	1640	1183
Autres inactifs	1474	1215	1149

Source : INSEE2020

En parallèle, le nombre d'inactifs a diminué, suivant des tendances nationales, essentiellement liées à la baisse des retraités et préretraités âgés de moins de 64 ans (dans un contexte d'allongement des durées de cotisations et de départs à la retraite).

Si les 24-54 ans constitue la plus grande partie des actifs résidant, cette tranche d'âge a quelque peu diminué entre 2014 et 2020. L'attractivité s'est davantage portée sur les actifs âgés de 15-24 ans (+15% depuis 2014) et les 55-64 ans (+18% depuis 2014). Cette attractivité au 2 « extrémités » des parcours professionnels des actifs posent des enjeux importants en termes de diversification de l'offre de logement.

Evolution de la population active par tranches d'âges sur La Teste-de-Buch



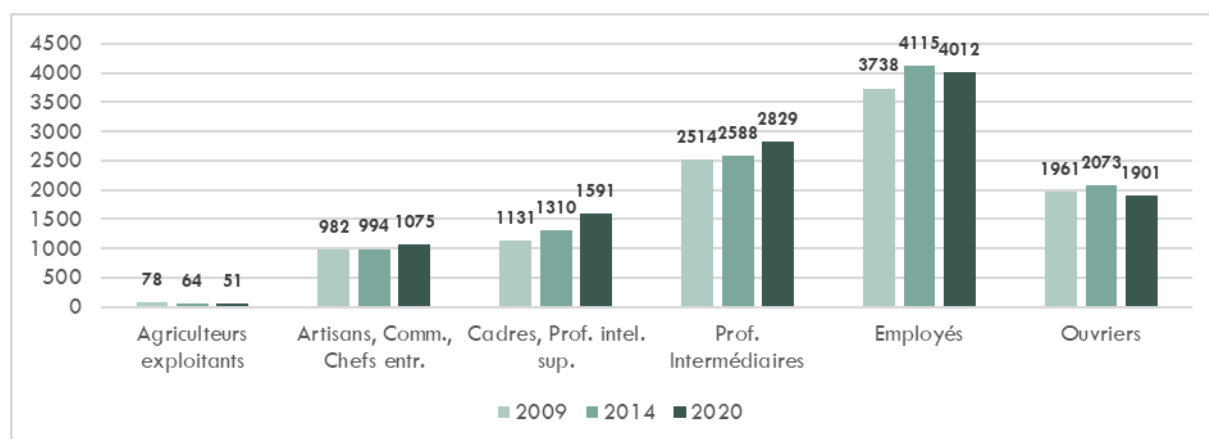
Source : INSEE 2020

Enfin, les employés sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée, mais en diminution. L'attractivité des cadres est surtout nettement identifiée : c'est la catégorie socio-professionnelle ayant connu la plus forte augmentation du nombre d'actifs résidant sur la commune (+22%, soit 282 actifs), devant les professions intermédiaires (+9%, +241 actifs), **traduisant à la fois la dépendance d'une partie des actifs aux fonctions « cadres » de la métropole bordelaise, mais aussi le développement de ces fonctions dites « de tertiaire supérieure » sur La Teste-de-Buch, et plus largement sur la COBAS.**

Notons par ailleurs que le nombre d'artisans et commerçants est resté relativement stable, tout comme celui des ouvriers. Ainsi, la Teste-de-Buch semble présente un renforcement de l'ensemble des pans de son économie, portant à la fois sur les fonctions tertiaires supérieures (comme vu précédemment), mais aussi sur le tertiaire de proximité (commerces, services) et productif (ouvriers, artisans).

Le nombre d'agriculteurs exploitants résidant sur la commune reste très limité du fait de la configuration même de la commune, et la quasi-absence de terres agricoles.

Evolution de la population active par catégories socio-professionnelles sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE 2020

4.1.2 UNE COMMUNE FORTEMENT POURVOYEUSE D'EMPLOIS

Indicateurs d'attractivité sur La Teste-de-Buch

	2009	2014	2020
Population active	10430	11214	11537
Dont actifs occupés	9339	9564	10045
Nombre d'emplois	10373	11091	12791
Indicateur de concentration d'emplois	111	116	127

Source : INSEE 2020

Avec 12791 emplois en 2020, La Teste-de-Buch est le 5^e pôle d'emploi girondin (le 2^e hors Bordeaux Métropole, derrière Libourne). La commune constitue le premier gisement d'emplois de la COBAS (5819 emplois à Arcachon, 4948 emplois à Gujan-Mestras et 1434 emplois sur Le Teich), alimenté en partie par la base militaire 120 de Cazaux (2600 emplois environ).

Attractive pour les actifs, la commune connaît aussi une nette augmentation du nombre d'emplois présents : il y a même plus de créations de nouveaux emplois que d'arrivées de nouveaux actifs. La Teste-de-Buch renforce ainsi son attractivité et son rayonnement économique sur les territoires voisins.

On compte ainsi 127 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2020, contre 111 emplois pour 100 actifs occupés résidents en 2009.

La population active résidant à La Teste-de-Buch bénéficie du bassin d'emploi local, avec près de 55% de la population active occupée qui réside et travaille sur la commune en 2020. Parallèlement à l'augmentation du nombre d'actifs, cet ancrage local est en augmentation continue (54% en 2010, 51% en 2009).

Le renforcement de l'attractivité économique de la commune engendre également des déplacements domicile-travail depuis les communes limitrophes (des actifs qui travaillent sur La Teste-de-Buch mais qui n'y résident pas) : 53% des emplois sur la commune sont occupés par des actifs qui n'y résident pas. Il s'agit surtout d'actifs qui

résident sur les autres communes de la COBAS (3000 actifs qui viennent travailler sur La Teste-de-Buch), mais aussi sur la COBAS (1200 actifs) et la CC des Grands Lacs (1200 actifs).

Enfin, à l'inverse, 4620 actifs qui résident sur La Teste-de-Buch vont travailler ailleurs (2000 actifs vont travailler sur une autre commune de la COBAS, et 1200 sur Bordeaux Métropole).

Ces déplacements engendrent des enjeux majeurs en termes de mobilités.

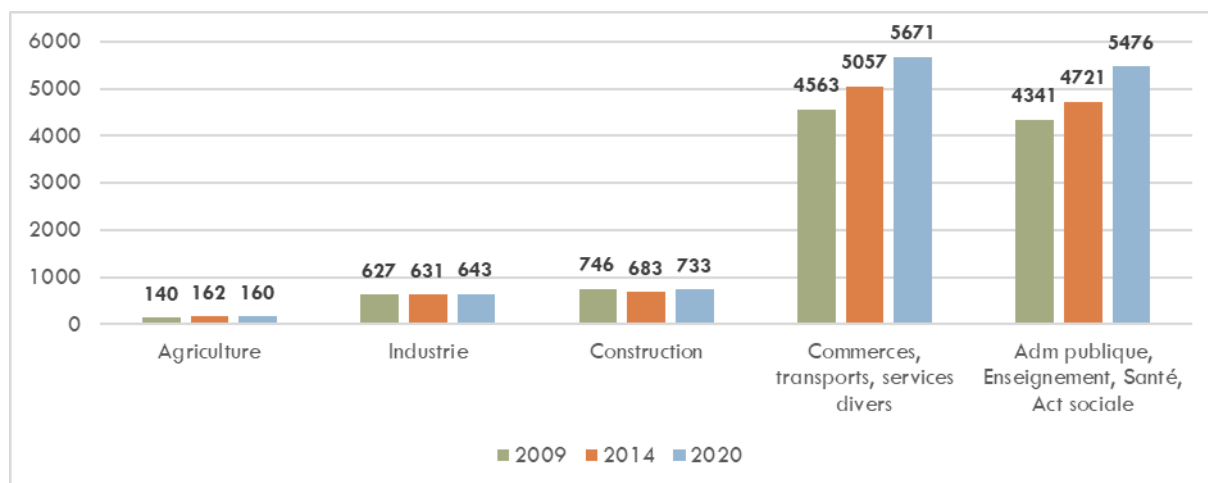
4.1.3 UNE DYNAMIQUE FAVORABLE SUR L'ENSEMBLE DES SPHERES ECONOMIQUES

La classification traditionnelle en activités primaires, secondaires et tertiaires semble aujourd'hui obsolète, les activités tertiaires prenant quasiment dans tous les territoires (hors spécialisation locale) le poids le plus important des économies locales.

Afin de rendre compte des différentes logiques de localisation des emplois et des salaires sur le territoire, les activités ont été réparties en trois "sphères" : la sphère productive, la sphère de l'économie résidentielle, et la sphère publique :

- la **"sphère productive"** regroupe essentiellement l'agriculture, l'industrie, le secteur de l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandise, le commerce de gros. Les activités sont orientées vers le marché extérieur au territoire sur lequel elles sont implantées (marché national et international). La sphère productive capte des revenus extérieurs au territoire.
- la **"sphère de l'économie résidentielle"** contient principalement les services aux particuliers, la construction, la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs. Pour ces activités de proximité, la localisation de l'emploi dépend des besoins de la population résidente ou de passage (touristes, déplacements professionnels journaliers). La sphère résidentielle repose sur les dépenses des populations résidentes ; elle capte également les revenus des personnes de passage (touristes, migrations alternantes).
- la **"sphère publique"** regroupe les emplois relevant des trois fonctions publiques : d'Etat, territoriale et hospitalière. Leur répartition spatiale renvoie à l'organisation administrative du territoire. Elle organise une redistribution locale de ressources collectées pour une partie au niveau national (services publics de la santé, de l'éducation,...), pour une autre partie sur le territoire (administration du territoire reposant sur des impôts locaux).

Emplois selon secteur d'activité sur la commune de La Teste de Buch



Source : INSEE 2020

En 2020, 5671 emplois à La Teste-de-Buch sont d'ordre du commerce, transport, services divers et 5476 emplois dans l'administration publique, enseignement, santé et action sociale. Ces deux catégories d'emplois constituent la majeure partie des emplois sur la commune (88%).

Le poids de l'économie résidentielle et publique se renforce de plus en plus : ces sphères économiques représentaient 85% des emplois en 2009.

L'économie de la sphère résidentielle s'appuie sur des activités de proximité, et répond aux besoins de la population résidente ou de passage, dans le cadre des migrations alternantes ou du tourisme. La Teste-de-Buch, par ses services et commerces de proximité et ses centres commerciaux, capte une grande partie des dépenses des habitants, des populations « mobiles », et des touristes. De ce fait, le dynamisme de la sphère résidentielle, corrélé à l'économie touristique, est rythmé par la saisonnalité.

L'attractivité économique s'articule aussi sur le développement de nouvelles fonctions de services aux entreprises et de services de santé (notamment autour du centre hospitalier) dites « supérieures » ; un constat à mettre en parallèle avec l'augmentation notable des actifs occupants des postes de cadres et de professions intermédiaires.

Néanmoins, il faut aussi noter que l'économie locale de la sphère productive « résiste » bien à la fois aux chocs conjoncturels et structurels de l'économie (notamment industrielle et de la construction). Même si ces secteurs d'activités ne représentent qu'une faible proportion de l'emploi local, ils ont connu une certaine stabilité de l'offre d'emploi qui permet au territoire de maintenir une diversité d'offre d'emploi à destination de plusieurs profils d'actifs.

En 2020, l'INSEE recense ainsi, à La Teste-de-Buch, 160 emplois agricoles (pêche et mer, sylviculture) et 643 emplois industriels, chiffres en légère augmentation depuis 2009 (+20 emplois du secteur de la sylviculture, pêche, mer et +16 emplois industriels).

Sur La Teste-de-Buch, l'emploi dans l'industrie est assuré notamment par les activités de construction navale : entretien, réparation, gardiennage de bateaux.

L'agriculture s'appuie sur les activités traditionnelles qui portaient l'économie locale du secteur primaire : la pêche, l'ostréiculture, la sylviculture, ... et qui désormais, tendent à se diversifier pour maintenir leurs activités (dégustation, visites pédagogiques, ...). Cette économie se fonde sur un tissu de très petites entreprises, dont une centaine ne compte aucun salarié.

Même si la sphère productive, représentative de l'économie traditionnelle de La Teste-de-Buch et du Bassin d'Arcachon, n'est que peu pourvoyeuse d'emplois et ne concerne qu'une faible part de la population active, notons néanmoins que les activités typiques, que sont l'ostréiculture ou la pêche, demeurent essentielles à l'économie locale, car elles participent à l'identité du territoire et génèrent indirectement emplois et dynamisme, notamment par le biais de la filière touristique.

Notons que la commune ne dispose d'aucune exploitation agricole (au sens culture, élevage), ni aucune surface agricole utilisée (déclarée à la PAC) en 2020. Néanmoins, avec près de 56% du territoire couvert par la

surface boisée, l'activité sylvicole constitue un enjeu important pour le territoire, entre économie, paysage et environnement.

L'activité sylvicole est l'activité la plus représentée : les produits de la filière bois sont destinés principalement à la transformation en pâte à papier, la fabrication de palettes de transports, bois de chauffage, mais également à la fabrication de parquet ou bois d'œuvre pour la menuiserie.

L'activité pétrolière présente par ailleurs un grand intérêt, avec une exploitation du sous-sol dans le site (Site Natura 2000 FR7200702 « Forêts dunaires de la Teste de Buch ») correspondant à 13 % de la production d'hydrocarbures en France.

Le couvert forestier présente aussi un foncier très complexe et des interfaces majeurs à gérer face aux contextes urbains denses au Nord, moins dense mais bien existant sur les villages de Pyla ou Cazaux.

Part des emplois selon les secteurs d'activité en 2020

	La Teste de Buch	COBAS	Gironde
Agriculture	1,3%	2%	3,8%
Industrie	5,1%	5,9%	8,9%
Construction	5,8%	6,4%	7%
Commerce, transports et services divers	44,7%	46,5%	48,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	43,2%	39,2%	31,9%

Source : INSEE 2020

La Teste-de-Buch compte par ailleurs environ 3700 établissements en 2020, dont 1300 établissements employeurs. 86% des établissements employeurs comptent moins de 9 salariés. Il s'agit ainsi essentiellement d'un tissu économique composé de TPE (commerces, services, professions libérales de santé, artisanat de proximité, ...).

25 établissements concentrent néanmoins 3500 emplois (38% des emplois salariés, 28% des emplois totaux), constituant des sites et entités économiques majeurs pour la commune (et plus largement pour le bassin d'emploi). Il s'agit notamment des établissements suivants :

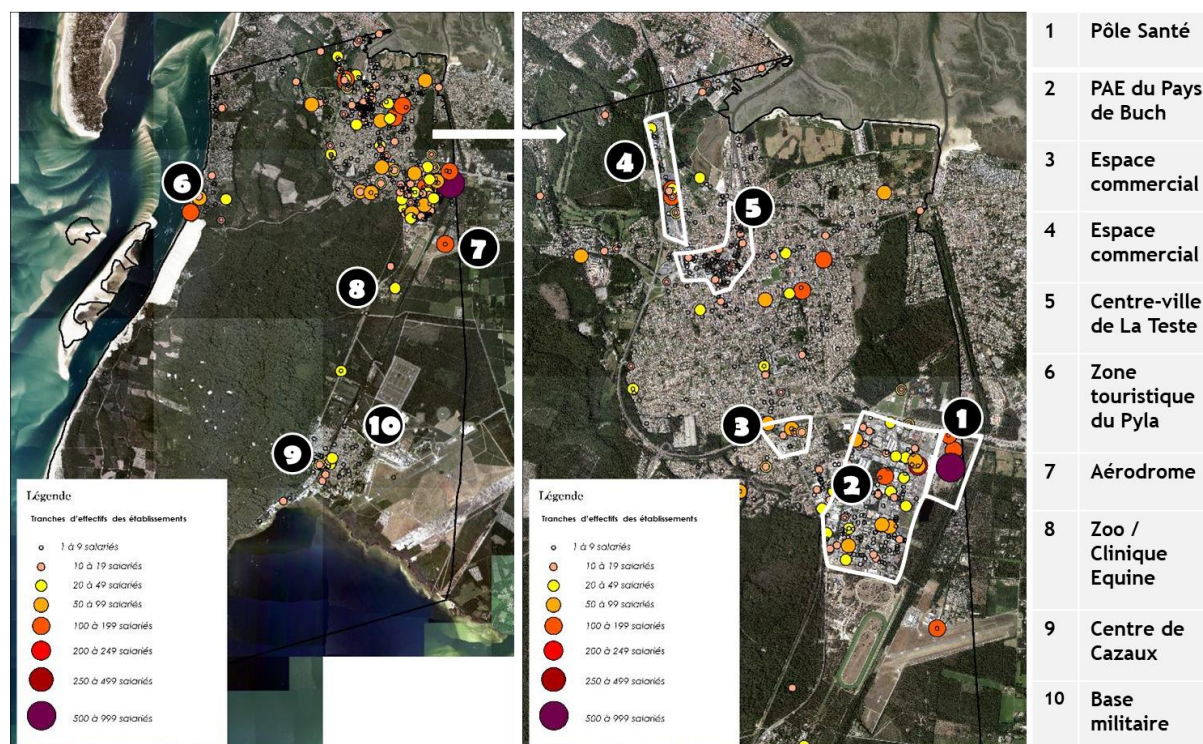
Caractéristiques des principaux employeurs sur La Teste-de-Buch

500 à 999 salariés	Activités hospitalières	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON
250 à 499 salariés	Administration publique générale	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
200 à 249 salariés	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion	VAGO
100 à 199 salariés	Autres services personnels n.c.a.	COFILSERV
100 à 199 salariés	Hypermarchés	LAGRUA
100 à 199 salariés	Hypermarchés	TESTEDIS
100 à 199 salariés	Construction de réseaux pour fluides	CHANTIERS D'AQUITAINE
100 à 199 salariés	Enseignement secondaire général	COLLEGE HENRI DHEURLE
100 à 199 salariés	Restauration traditionnelle	O! DE LA DUNE
100 à 199 salariés	Fabrication d'instrumentation scientifique et technique	SAFRAN DATA SYSTEMS
100 à 199 salariés	Activités hospitalières	CLINIQUE D'ARCACHON
100 à 199 salariés	Action sociale sans hébergement n.c.a.	CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Source : SIRENE 2023

4.2 LA LOCALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LA COMMUNE

Les sites d'activités économiques sur la commune sont relativement hétérogènes, avec des pôles qui concentrent l'offre commerciale et économique la plus importante (Cap Océan, Caillivole, Parc d'Activités du Pays de Buch) et des pôles plus traditionnels (centre-ville, port ostréicole, pôle de Cazaux).



Source : SIRENE 2023 – Réalisation : Métropolis

4.2.1 LE PARC D'ACTIVITES DU PAYS DE BUCH

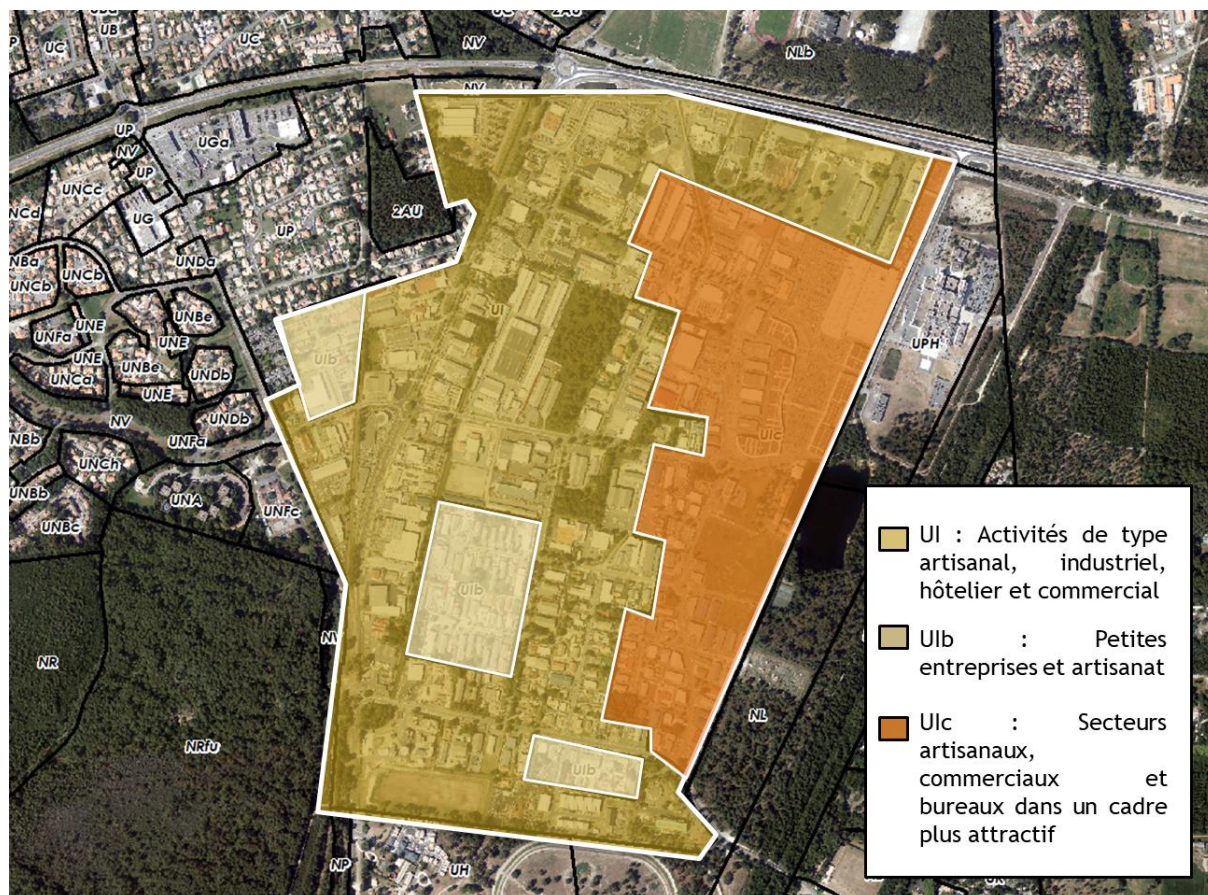
Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Le Parc d'Activités du Pays de Buch concentre près de 800 établissements commerciaux, artisanaux et industriels, tel qu'un Centre commercial Leclerc, Retail Parc les Océanides, Nanni Diesel, Erma, Centre d'affaire bâtiment d'Arguin, Eiffage... La zone rassemble 4500 salariés.

- Accès et localisation : Situé au croisement entre la N250 en direction de Bordeaux et la D112 en direction du bourg de La Teste de Buch, le parc est localisé à 52 minutes de Bordeaux centre et 44 minutes de l'aéroport en voiture.
- Implantation foncière : Le Parc d'activité de la Teste de Buch, créé en 1946, a été réalisé en plusieurs tranches par la commune. Une extension plus récente a pu être ajoutée par un aménageur privé suite à une concession. L'extension a débuté en 2007, elle est construite dans la continuité du parc d'activités. **Aucune nouvelle extension n'est prévue à ce jour, mais quelques espaces restent mobilisables pour accueillir de nouvelles activités** (cf. chapitre dédié).
- Insertion paysagère et environnementale : Cette zone immense, posée au nord de l'hippodrome Béquet, bénéficie d'une bonne insertion paysagère grâce à la présence d'espaces enherbés, d'arbres, d'un plan d'eau, et du canal des Landes. A noter qu'une part de la consommation énergétique des plus gros utilisateurs du site est fournie par une centrale énergie biomasse réalisée par Elyo Midi Océan.
- Enjeux : Ce site très étendu ne peut plus faire l'objet d'extensions en raison de sa proximité directe avec la forêt usagère de La Teste-de-Buch. Cluster de certaines filières, en particulier nautique

et aéronautique (proximité de l'aérodrome), la zone a la capacité de devenir un point central de la recherche et développement du sud du Bassin d'Arcachon. Enfin, certaines parcelles très anciennes pourraient être réhabilitées et devenir un terrain d'expérimentations en matière de rénovation de zones d'activités.

Zonage au PLU en vigueur sur le Parc d'Activités du Pays de Buch



Source : PLU en vigueur, Réalisation : Métropolis, 2023

4.2.2 LES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (ZACOM)

Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Les ZACOM concernent les pôles commerciaux qui **concentrent l'offre commerciale la plus importante**, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent **attractifs et répondent aux besoins des populations**, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations exceptionnelles. Cette attractivité leur confère un **rôle qui impacte le fonctionnement du territoire**, de manière significative puisque la polarisation qu'ils génèrent, entraîne :

- des flux très importants de déplacements, généralement sources de congestion ;
- une consommation foncière et une imperméabilisation des sols importantes ;
- une insertion urbaine et paysagère souvent peu qualitative.

La commune dispose de deux zones commerciales majeures situées le long de la RN250 et identifiées dans le SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre :

- le secteur de Cap Océan ;
- le secteur de Caillivole EIC (Espace Industriel et Commercial), conforté par le Pôle de Santé (intégré au Parc d'Activités du Pays de Buch).

Le site de Cap Océan

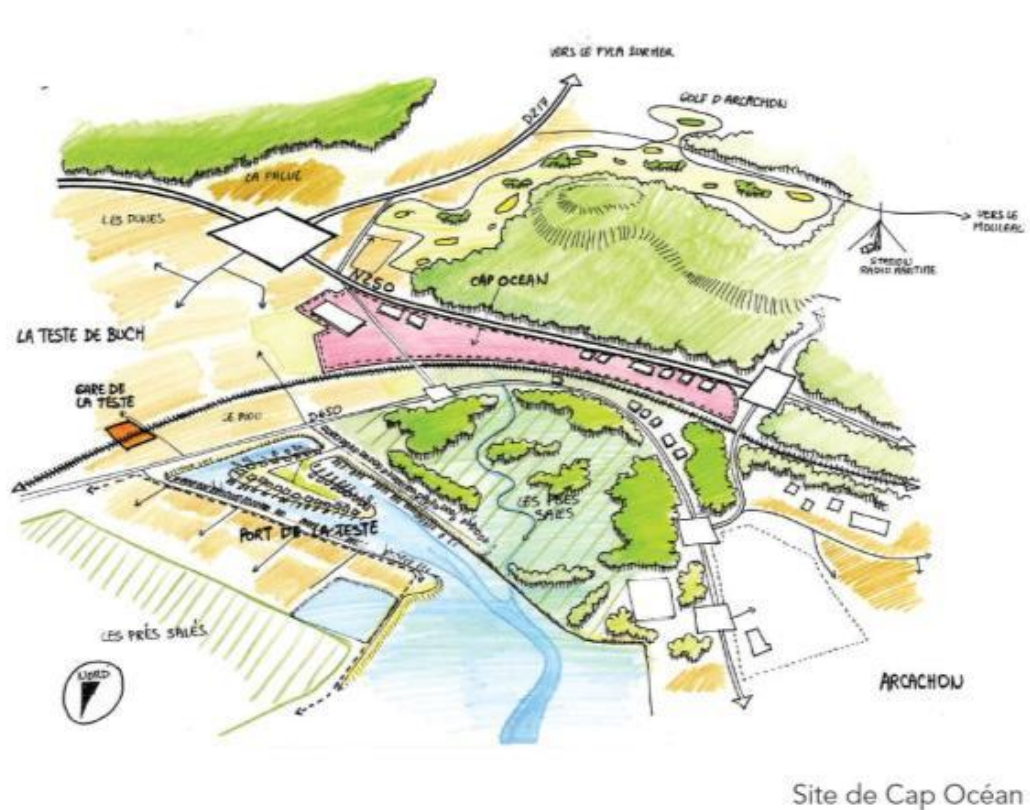
Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune :

- le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ;
- la gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ;
- le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.

En parallèle, le site est fortement contraint par les infrastructures de déplacements. Il se situe à proximité de la voie ferrée qui constitue un effet de coupure limitant. Le site est également bordé à l'ouest par la D1250, qui encadre son développement. Cet axe, principal axe de desserte du site, est également l'axe « entrée de ville » d'Arcachon, ce qui pose la question de l'accessibilité. Une question d'autant plus importante que le site est organisé autour d'une voie principale, la rue Lagrua, concentrant fortement les flux automobiles. Malgré une desserte en modes doux et en transports collectifs, les problèmes de congestion sont donc récurrents au sein de la zone. Toutefois des réponses ont été récemment apportées pour améliorer la fluidité du trafic généré par l'ensemble de cet ensemble, par la création d'un nouvel accès organisé dans le sens La Teste/Arcachon desservant directement cette zone.



Enfin, le site est localisé au milieu de deux grands espaces naturels protégés : les Prés-Salés ouest et la dune de Camicas, qui présentent de forts enjeux en termes de préservation.



Site de Cap Océan

Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

Le site EIC / Caillivole

L'Espace Industriel et Commercial (EIC) sur le secteur de Caillivole constitue un site complexe avec des problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales.

Tout d'abord, les implantations commerciales sur ce site sont très éclatées, avec trois secteurs faisant l'objet d'une concentration commerciale significative : Caillivolle, Sécary et Les Océanides.

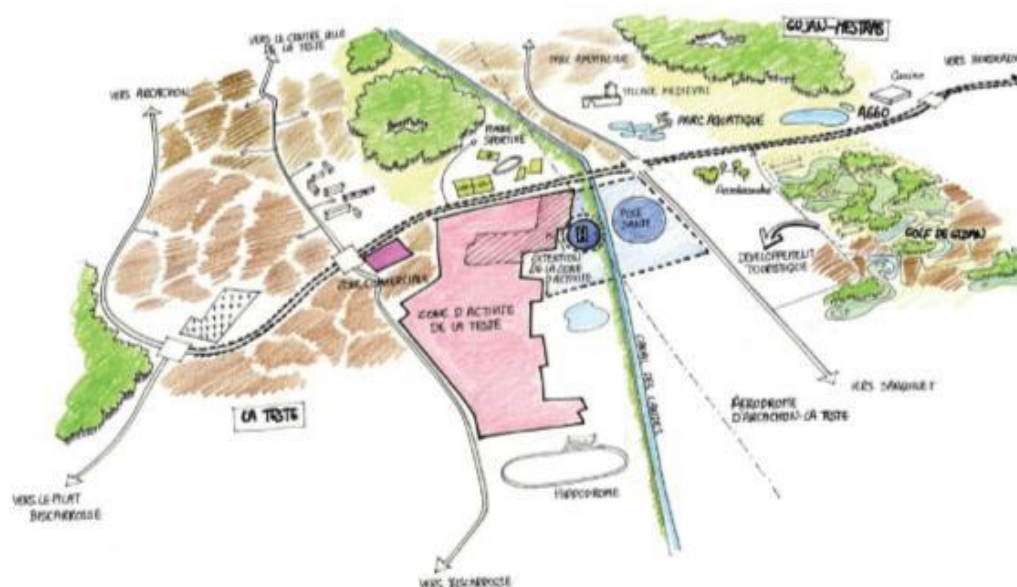
En termes d'accessibilité et de déplacements, le site bénéficie de trois accès routiers sur la N250. Il est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun.



Toutefois, malgré une desserte multiple (dont TC), l'accessibilité du site reste compliquée compte tenu du statut de la N250, qui représente la principale entrée de ville des communes de La Teste de Buch et d'Arcachon. Cet axe, prolongement de l'A660, est soumis à un important trafic lié aux déplacements domicile-travail et aux flux estivaux, générant une congestion importante et limitant ainsi l'accessibilité du site.

Le site étant localisé au sud de l'A660, son insertion se traduit par une valorisation et un traitement qualitatif le long de la N250 afin de renforcer l'effet vitrine dont il bénéficie. Le site des Océanides est toutefois au contact

d'un tissu urbain résidentiel avec lequel il reste imperméable. Le site est enfin bordé à l'est par le Canal des Landes qui représente un corridor de biodiversité à préserver.



Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

Source : Diagnostic du territoire, SCoT du Bassin d'Acrachon Val de l'Eyre, CITADIA, 2022

3 enjeux majeurs sont identifiés sur ces ZACOM :

- **La gestion des déplacements et de l'accessibilité (modes doux, effets de congestion)**
- **L'insertion et qualité urbaine (entrées de villes, interfaces)**
- **La gestion économe du foncier (potentiel de renouvellement commercial)**

4.2.3 LES AUTRES ESPACES ECONOMIQUES « PERIPHERIQUES »

La commune dispose d'autres espaces économique (qui constituent aussi, pour certains, des équipements majeurs), qui constituent des sites spécifiques dont la gestion et l'avenir seront à encadrer dans le PLU. C'est notamment le cas :

- De l'aérodrome d'Arcachon / La Teste-de-Buch : il est aujourd'hui dédié aux loisirs et au tourisme et dispose, outre 2 pistes, des aires de stationnement, des hangars ainsi qu'une station d'avitaillement en carburant,
- De la base militaire « 120 » de Cazaux : située à La Teste-de-Buch, au Sud de l'aérodrome public, la base militaire aérienne 120 de Cazaux ne peut être considérée à proprement parler comme une zone d'activité puisqu'elle est détenue par l'Etat mais sa présence concentre de très nombreux emplois, environ 2600 militaires et civils travaillent sur la base.

La base est principalement utilisée pour la formation et l'intégration des pilotes de chasse français et étrangers, l'entraînement au tir et les essais de munition.

- Du projet de pôle économique mixte de Cazaux : identifié dans le PLU en vigueur en entrée Nord de Cazaux, le long de la D112, la zone couvre au PLU en vigueur près de 6,4 hectares, sur lesquels 1 ha est déjà bâti et accueille un supermarché.
- Du Pôle Santé, accueillant le centre hospitalier et ses besoins annexes (laboratoires, parkings, ...), plus gros employeur local.

- De quelques espaces économiques spécifiques, comme le pôle zoo / clinique équine, le pôle du « Lapin Blanc », les zones commerciales d'Intermarché, de Aldi et U Express.

4.3 LE TOURISME ET L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Le **tourisme est essentiel pour l'activité économique** de la commune de La-Teste-de-Buch qui figure comme une destination privilégiée pour le tourisme, notamment du fait de la qualité de ses paysages, sa localisation et son accessibilité. Commune du littoral aquitain, elle dispose de divers attraits touristiques, s'appuyant sur une richesse paysagère propice à diverses activités et découvertes : la Dune du Pyla et les plages de l'Atlantique à l'Ouest, le Lac de Cazaux au Sud, le Bassin d'Arcachon au Nord, le massif forestier de pins et de chênes,...

Le **tissu économique liée à la filière touristique** est extrêmement large et dynamise l'ensemble des activités liées à la « **sphère résidentielle** » et s'appuie sur un environnement naturel et paysager **façonné par les activités de l'économie traditionnelle** (sylviculture, conchyliculture,...).

L'**offre en hébergement touristique** est relativement variée avec : les hôtels, les campings, les hébergements collectifs réunissant résidences de tourisme et villages vacances entre autres, et par le parc de résidences secondaires.

Localisation des hébergements touristiques



Source : INSEE BPE 2022, PLU en vigueur - Réalisation : Métropolis, 2023

Offre en hébergements touristiques selon type au 1er janvier 2022

	La Teste de Buch	COBAS	

	Nombre d'établissements, terrains	Nombre de chambres, emplacements, lits	Nombre de chambres, emplacements, lits	Poids de La Teste de Buch / COBAS en %
Hôtels classés et non-classés	10	389	1343	29%
Campings	9	2148 (+287 loués à l'année)	3264	66%
Résidence de tourisme	4	950	3214	29%
Village vacances	0	0	287	0%

Source : INSEE BPE 2022

L'offre touristique de La-Teste-de Buch est **principalement constituée d'hôtels classés et non classés, de campings (66% de l'offre totale de la COBAS) et de résidences de tourisme. En revanche**, il n'existe aucun « village vacances » sur la commune.

A noter que le nombre d'emplacements « camping » de La Teste-de-Buch représente les $\frac{3}{4}$ de l'offre totale sur la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS). A noter toutefois la grande vigilance qu'il conviendra d'apporter à l'évolution de ces campings, dont pour 5 d'entre eux, présenteront à terme un caractère précaire de par leur localisation. Situés à l'arrière de la dune du Pilat et le long de la façade océanique, ils sont soumis aux risques d'avancée dunaire et du recul du trait de côte. La conséquence est la remise en question progressive à plus ou moins terme de cet hébergement. Ces campings ont par ailleurs été dévastés par les incendies de l'été 2022.

Cette offre touristique est complétée par un **parc de résidences secondaires conséquent**, représentant 4104 logements.

A noter également la part difficilement quantifiable à ce jour des logements mis à la location touristique via des plateformes internet, de type Airbnb.

En conclusion, au regard de la spécificité du territoire face aux risques naturels, la filière de l'hébergement touristique reste fragile.

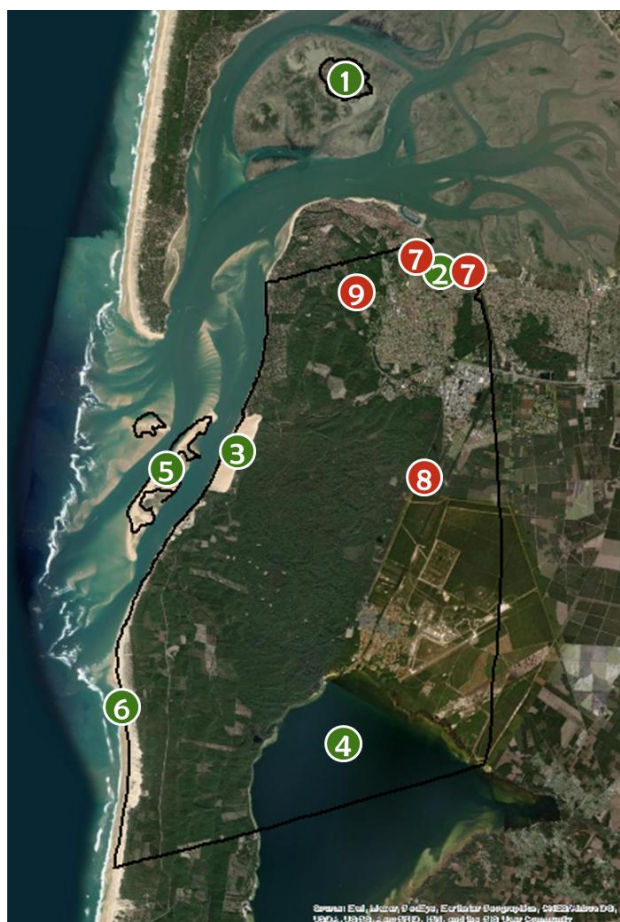
La Teste-de-Buch dispose de nombreux sites touristiques, naturels et de loisirs, qui nécessitent des gestions différenciées au sein du PLU pour assurer à la fois leur valorisation et leur préservation.

• **Naturels, certains recevant des aménagements spécifiques :**

- 1- L'île aux Oiseaux,
- 2- Les Prés Salés Est et Ouest
- 3- La Dune du Pilat,
- 4- Le Lac de Cazaux,
- 5- Le banc d'Arguin,
- 6- Les places océanes de la Corniche, la Lagune, la Salie, le Petit Nice, ...
- La forêt usagère

• **De découverte et de loisirs :**

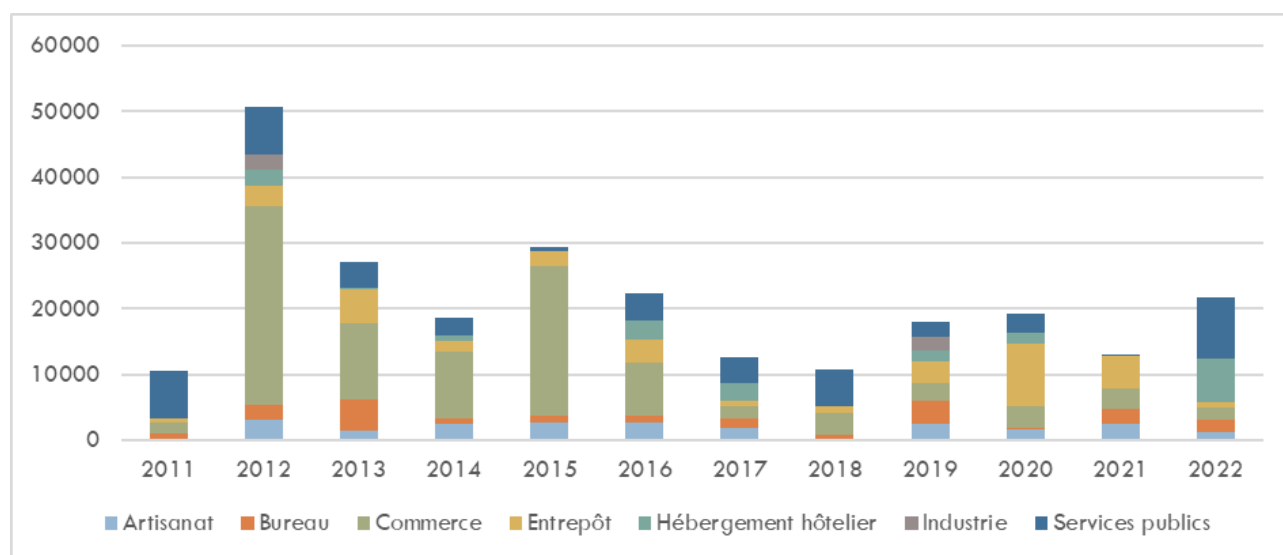
- 7- Les ports
- 8- Le zoo du Bassin d'Arcachon
- 9- Le golf d'Arcachon
- Le patrimoine bâti local



Source : depuis Office du Tourisme – Réalisation : Métropolis, 2023

4.4 LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITES

Surfaces de locaux d'activité autorisés sur La Teste de Buch, en m²



Source : Catalogue DiDo, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

La dynamique de construction de locaux d'activités a connu une nette diminution depuis 2017, liée essentiellement au fort ralentissement de création de locaux commerciaux (premier poste de créations de locaux d'activités).

Les créations de locaux non résidentiels portent ensuite sur les services publics (hors hôpital, construit en 2010).

Dans un contexte foncier contraint, la créations de locaux d'activités « productifs » reste assez faible, mené néanmoins davantage par les créations d'entrepôts (30000 m² sur la période) que par les ateliers (22000 m² de locaux artisanaux, et seulement 4000 m² de locaux industriels). **La raréfaction foncière économique, notamment au sein du PAE du Pays de Buch nécessitera dans l'avenir de mobiliser au maximum le potentiel foncier optimisable, par densification et requalification de certains bâtis.**

Enfin, dans un contexte de développement important des activités un, notons que près de 22000 m² de bureaux ont été créés sur la commune ces 10 dernières années. **Ces opérations constituent à la fois un potentiel majeur de développement économique mais aussi de dynamisation de certains quartiers au sein d'opérations mixtes (intégrant de l'habitat notamment, et/ou des commerces et services).**

Les activités économiques et l'emploi

La commune connaît depuis 2009 une augmentation de sa population active et du nombre d'emplois, avec un net renforcement de son attractivité et de son rayonnement économique sur les territoires voisins.

Cette attractivité économique, sur l'ensemble des tranches d'âges, pose à la fois des enjeux majeurs en termes d'offre de logement permettant d'assurer un parcours résidentiel adéquat à la pluralité des profils d'actifs mais aussi en termes de mobilité, interne à la commune (vers les sites économiques majeurs) et vers/depuis les territoires voisins (et notamment vers la Métropole bordelaise).

Les emplois sur la commune sont principalement liés à la « sphère résidentielle », soit des activités de proximité répondant aux besoins de la population résidente ou de passage (touristique). Néanmoins, même si la sphère productive (artisanat / industrie) ne représente qu'une faible partie de l'économie locale, notons que celle-ci connaît une certaine dynamique en maintenant un niveau d'emploi stable, permettant de diversifier aussi l'économie locale.

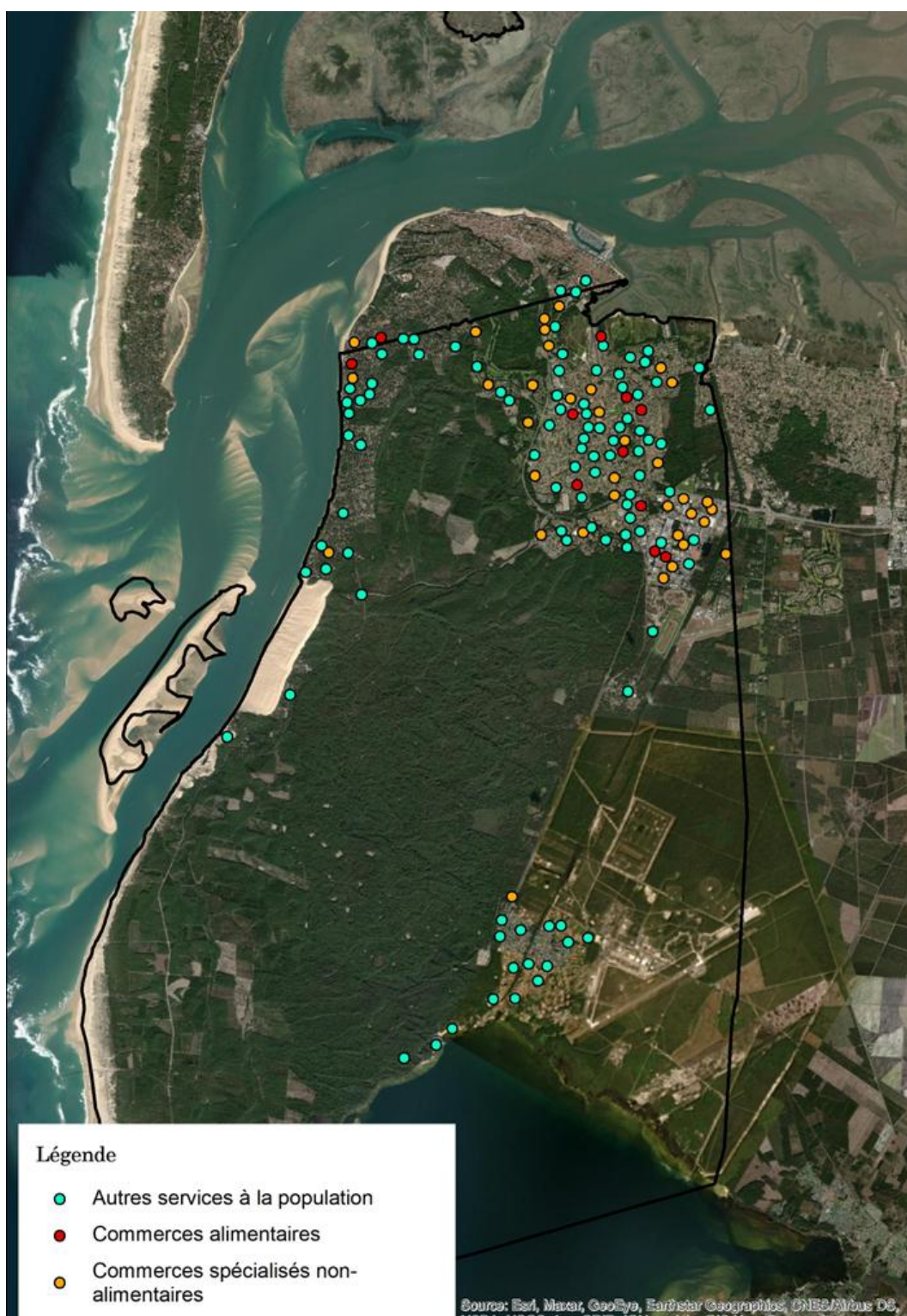
L'offre foncière économique en zone d'activité et commerciale est limitée et les capacités d'extensions (très) contraintes, nécessitant d'appréhender la mobilisation optimale des gisements fonciers et immobiliers existants (au sein du PAE du Pays de Buch notamment), et la renforcement de la mixité de certaines zones urbaines, en associant des fonctions économiques (bureaux, services, artisanat sans nuisances, ...) lorsque cela est pertinent.

Enfin, le tourisme est essentiel à l'activité économique et notamment l'offre en hébergement touristique, constituée majoritairement de campings, qui sont confrontés à de multiples risques mettant en difficulté leur maintien en l'état à long terme (recul du trait de côté / avancée dunaire, risque incendie, ...).

5. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

5.1 L'OFFRE COMMERCIALE

Localisation des établissements commerciaux



Source : SIRENE 2023, Réalisation : Métropolis, 2023

5.1.1 LA TESTE CENTRE

Le centre-ville commerçant de La-Teste-de-Buch s'inscrit globalement dans un périmètre délimité par la place Jean Hameau, la rue Victor Hugo, l'espace commercial Captal, l'école primaire Gambetta et la place Gambetta.

Le cœur commercial se situe autour du marché municipal et sur la rue Victor Hugo.

Les rues adjacentes constituent le linéaire commercial secondaire (rue du Général Galieni, rue du 14 Juillet, rue Pierre Dignac, rue du Port).

Au sein de ce périmètre la concentration d'activités commerciales, de services, et d'équipements publics est très importante. Elle a été confortée ces dernières années par une politique volontariste favorisant le maintien et la rénovation des équipements essentiels à la vie urbaine (hôtel de ville, poste, salle de spectacle, bibliothèque...), la valorisation de l'espace public favorisant les échanges et les animations et une politique de densification de l'habitat.



Le port ostréicole constitue par ailleurs un site d'activités économiques emblématique pour la commune : **siège d'activités traditionnelles, le port ostréicole est devenu aussi un site touristique mettant en valeur les activités ancestrales et traditionnelles de la commune que sont l'ostréiculture et la pêche.**



Source : Mairie la Teste de Buch

5.1.2 PYLA-SUR-MER

Au Pyla-sur-Mer, les activités économiques sont principalement localisées autour du **rond-point du Figuier** et vers le rond-point de Pilat-Plage, et sont constituées par des commerces et des services de proximité. Ces dernières années des établissements haut de gamme (Hôtels et résidence de tourisme 5 étoiles, restaurant étoilé...) font la démonstration de la dynamique économique touristique de ces secteurs qui ont apportés à la station balnéaire de Pyla sur mer profitant à l'ensemble de la commune.

5.1.3 CAZAUX

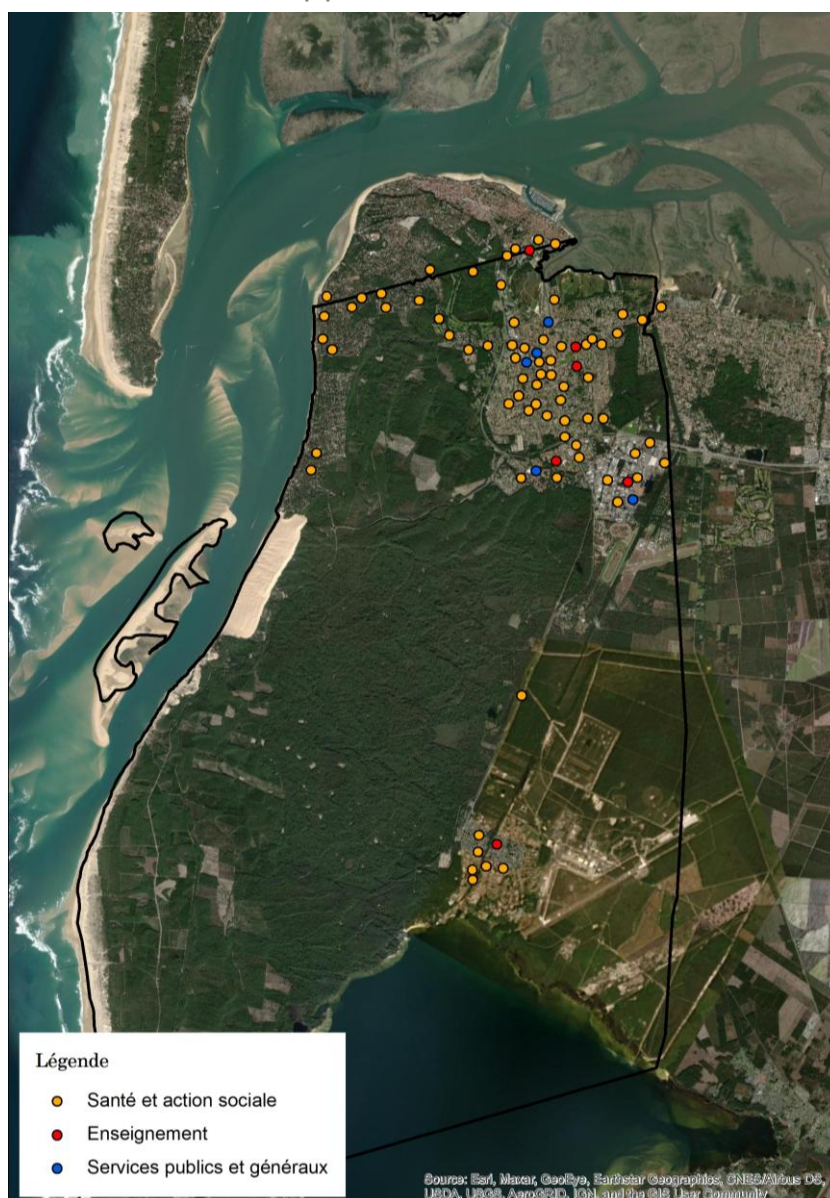
A Cazaux, les activités économiques sont situées **place du Général de Gaulle**, autour de la mairie et de l'école le long de l'avenue de Verdun. Une petite zone d'activité a vu le jour à l'entrée de Cazaux le long de la RD 112 offrant à la population cazaline une petite surface commerciale de proximité pour ce quartier qui a la particularité d'être situé à 12 km de la Teste centre.

5.2 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

5.2.1 LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS : SANTE, SCOLARITE ET PETITE-ENFANCE

A l'échelle du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la commune est identifiée comme une « centralité majeure » au vu de son niveau d'équipement notamment sur le quartier de La Teste. La commune est par ailleurs identifiée comme centralité structurante par l'INSEE.

Localisation des équipements structurants sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

L'offre de santé est plutôt répartie sur l'ensemble des zones urbaines du territoire (avec bien sûr une prépondérance sur le secteur de l'hôpital et du centre de La Teste, en cœur de centre-ville comme sur les quartiers plus périphériques).

Les services publics généraux sont en revanche exclusivement présents sur le centre de la Teste, même si Pyla-sur-Mer et Cazaux disposent d'une mairie annexe et d'un bureau de poste.

Les équipements administratifs et services sont répartis comme suit sur la commune:

- Sur La-Teste centre : Mairie, CAF, CCAS, deux bureaux de Poste, Police municipale, Police nationale, Services techniques municipaux, Office du tourisme / Pôle animation, Capitainerie, Salles de quartier, Marché municipal, Déchetterie,
- Sur Le Pyla sur Mer : Mairie annexe, bureau de poste
- Sur Cazaux : Mairie annexe, bureau de poste

Concernant la **petite enfance**, la commune dispose d'un pôle Petite Enfance situé dans le centre de La Teste et regroupant l'ensemble des services à destination des moins de 4 ans :

- 2 établissements multi-accueils collectifs : « Alexis Fleury » et « Maison de la Petite Enfance M.T. Eyquem »
- un service d'accueil familial
- un lieu d'Accueil Enfants-Parents
- des relais assistantes maternelles (RAM)

Sur le quartier de Cazaux, la structure multi-accueil « Les Farfadets » est mise à disposition, gérée par l'IGESA (Institut de Gestion des Établissements Sociaux des Armées) et accueille prioritairement les enfants des ressortissants du Ministère de la Défense.

Concernant l'**enseignement secondaire**, La Teste de Buch dispose d'un collège (Henri Dheurle) et d'un centre de formation (CFA des Miquelots). Les lycées les plus proches sont situés à Arcachon (1 lycée général et 1 lycée professionnel) ou à Gujan Mestras (lycée de la mer)

Les effectifs scolaires sont en constante baisse. On comptait 1622 élèves du premier degré à la rentrée 2021, contre 1726 à la rentrée 2019.

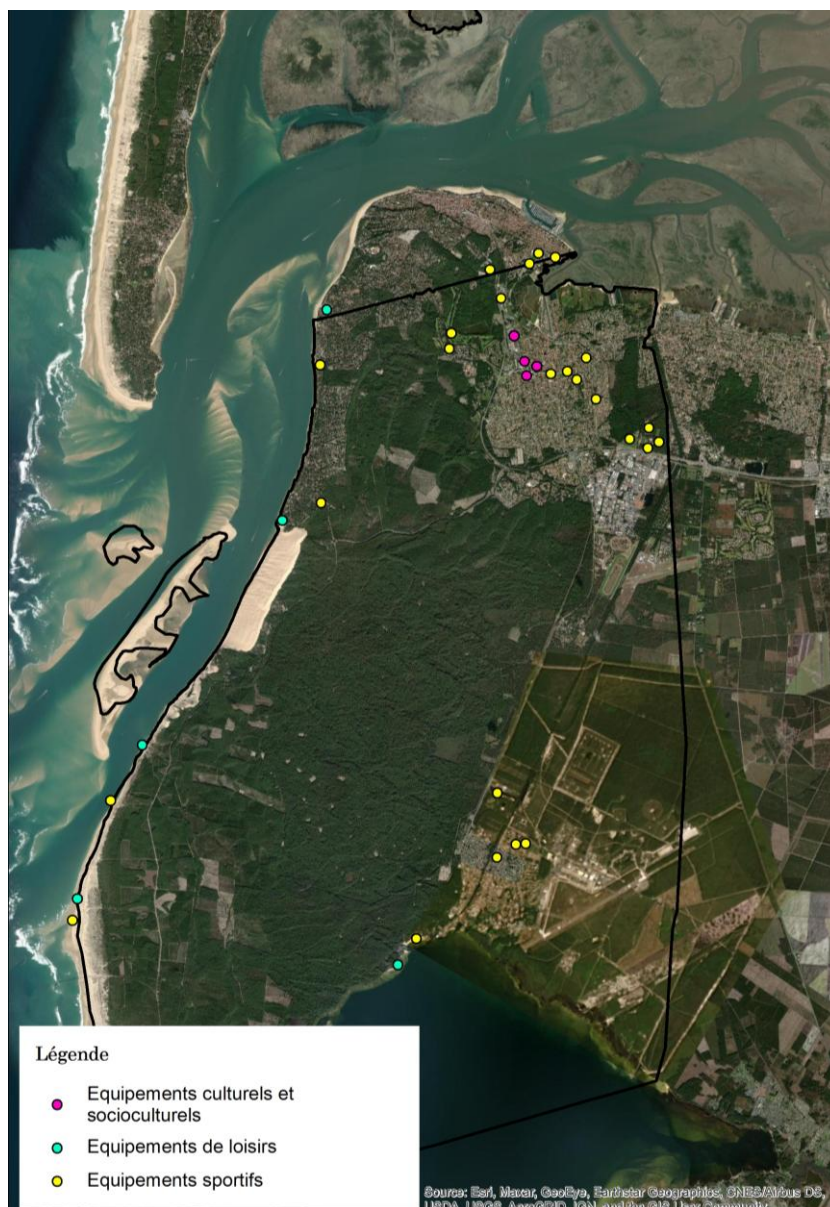
Concernant l'**accueil périscolaire**, la commune compte au moins 7 structures d'Accueil de Loisirs sans hébergements (ALSH), ainsi réparties :

- 2 structures d'ALSH à destination des 3/6 ans : l'une à La Teste, l'autre à Cazaux ;
- 2 structures d'ALSH pour les 6/12 ans : l'une à La Teste, l'autre au Pyla-sur-Mer ;
- 3 structures d'ALSH pour les adolescents (11/17 ans) : 2 clubs ados à La Teste et 1 à Cazaux ;

5.2.2 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS, LIEUX DE CULTE

La ville de La Teste est dotée de **nombreux sites et équipements sportifs** répartis sur La Teste centre, Cazaux et Le Pyla.

Localisation des équipements sportifs, de loisirs et culturels sur La Teste-de-Buch



Source : INSEE BPE 2022 – Réalisation : Métropolis, 2023

Le centre de La Teste concentre les équipements culturels, dont certains disposent d'une attractivité supra-communale :

- bibliothèque municipale
- La centrale (bibliothèque hybride numérique)
- conservatoire de musique
- salle d'exposition
- salle de cours d'arts plastiques et lieu de résidences d'artistes Le Garage
- Théâtre Cravey

- salle de spectacle ZikZac

Cette centralité majeure dispose aussi des grands équipements sportifs : plaine des sports G. Moga, stade nautique, tennis club, hippodrome, salles de sports, centre de tirs, ...

Cazaux dispose également de quelques équipements sportifs, de proximité (stade, boulodrome, aménagements nautiques du lac).

A Pyla-sur-Mer, l'offre est plus réduite, et essentiellement concentrée sur les sports et loisirs nautiques.

Plusieurs lieux de cultes peuvent être enfin recensés :

- Eglise Saint Vincent à La Teste-Centre
- Presbytère Saint Vincent à La Teste-Centre
- Eglise évangélique à La Teste-Centre
- Chapelle Saint-Esprit à Pyla sur Mer
- Eglise saint Pierre à Cazaux

Les équipements

La distribution des équipements publics montre une répartition sur :

- Les différents quartiers de la commune avec des polarités distinctes La Teste centre, Cazaux et le Pyla (équipements scolaires, loisirs, tourisme)
- Avec tout de même une concentration beaucoup plus importante des équipements sur La Teste centre.

Au final, les besoins en équipements sportifs, scolaires ou socio-culturels sont correctement couverts par les structures ou locaux déjà en place, mais il convient d'anticiper les besoins futurs liés à l'évolution de la population. Les enjeux de mobilités et d'accessibilité vers ces équipements structurants sont par ailleurs importants, et s'articulent avec les enjeux de mixité de fonction des centralités urbaines.

En plus de ces équipements destinés à la fréquentation du public, on trouve sur la commune des services à statut privé mais présentant un intérêt collectif : Maison de retraite, Maison d'accueil spécialisée, et professions médicales installées.

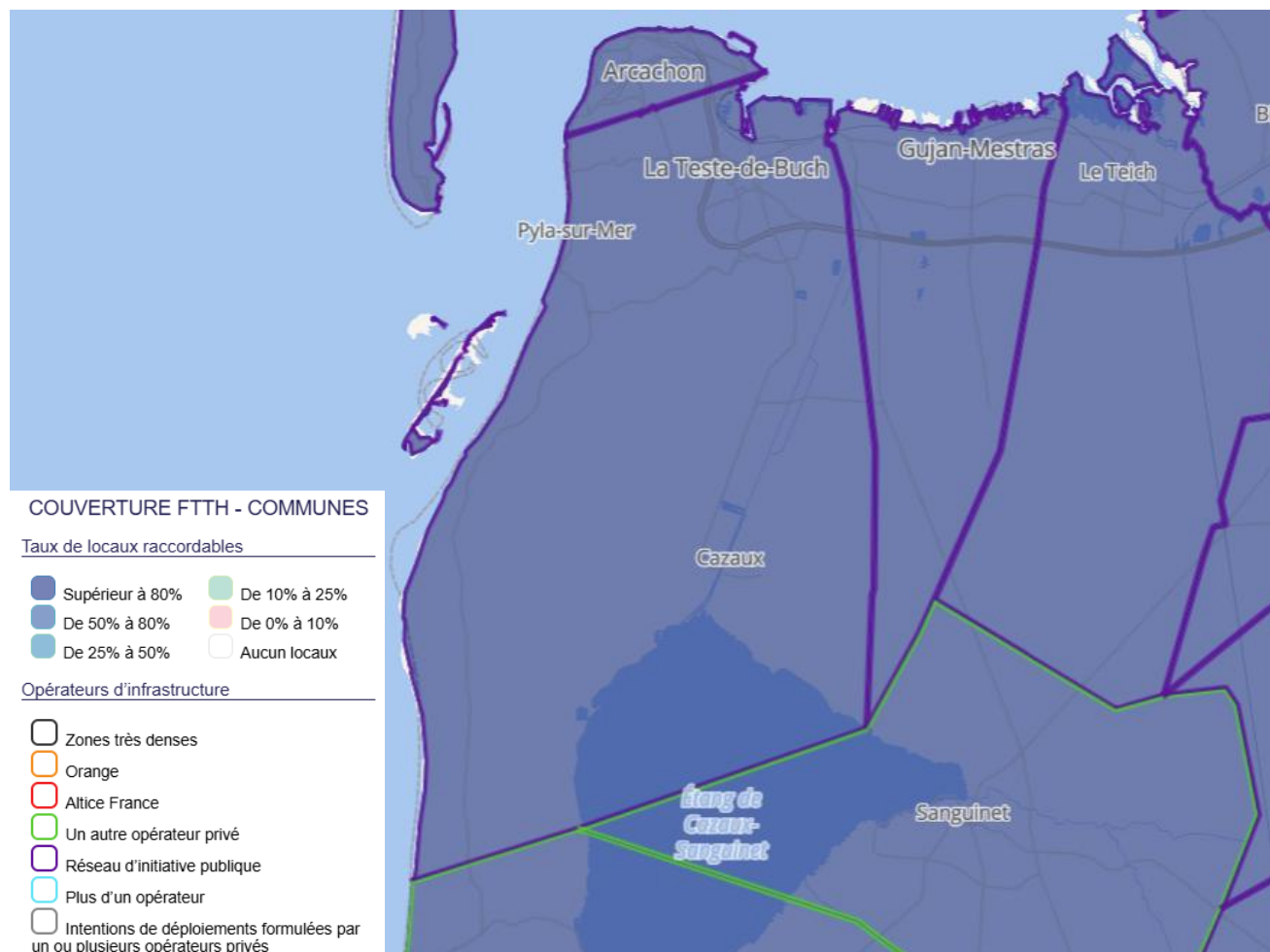
Enfin, l'affirmation d'un parcours marchand (existant, mais dont la lisibilité et l'offre commerciale, de services, d'espaces publics pourrait être renforcée) sur La Teste Centre semble constituer un enjeu majeur pour renforcer son attractivité. L'intégration des ports ostréicoles et l'aménagement du futur quartier de la gare à la dynamique de centralité urbaine de La Teste constituent également des enjeux importants pour l'attractivité du territoire (à la fois pour les résidents et touristes).

Le maintien de l'offre de proximité sur certains quartiers, et sur Cazaux et Pyla sont également des enjeux identifiés, afin de préserver / renforcer la qualité d'un cadre de vie de « proximité » pour les habitants.

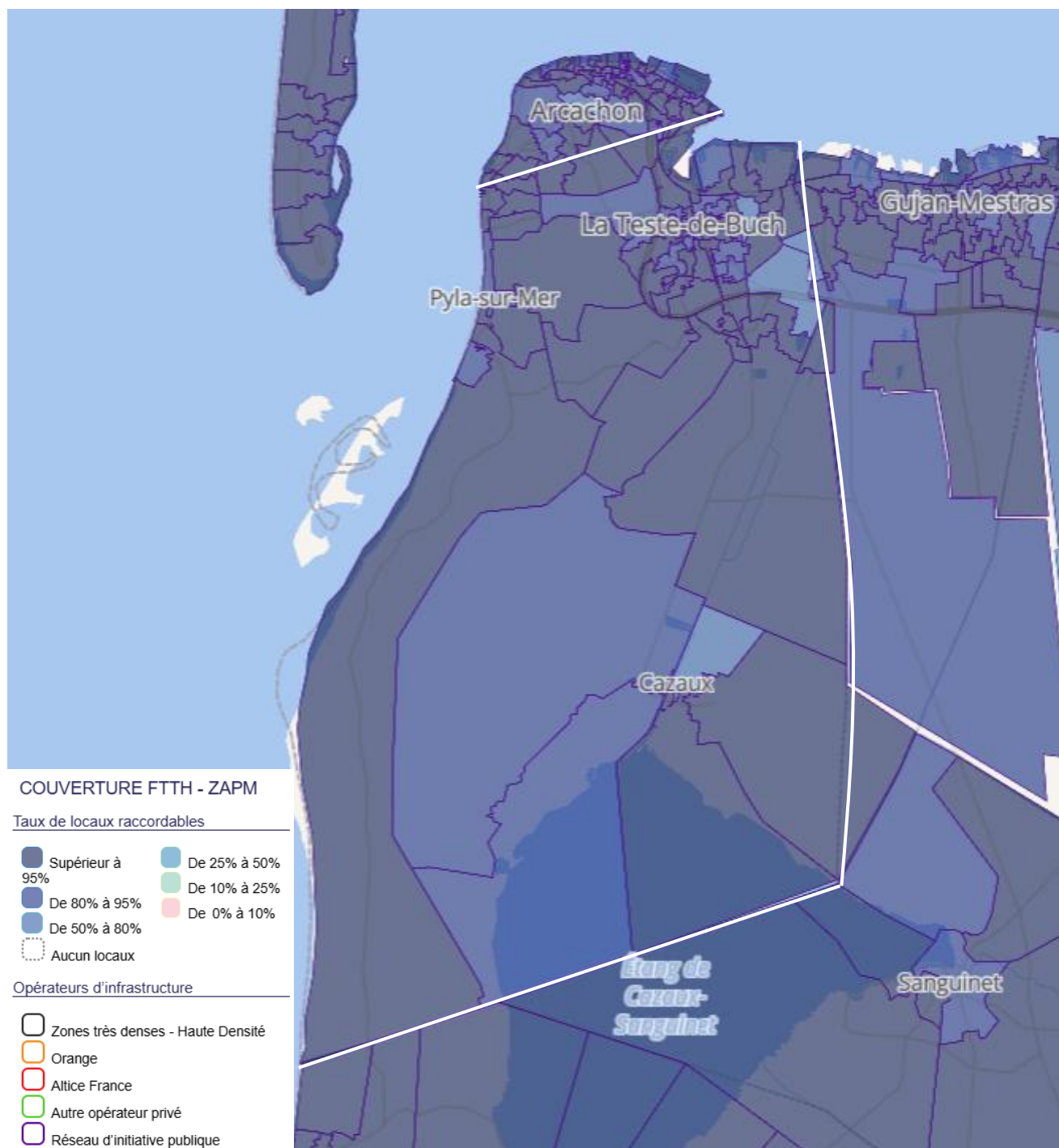
5.3 LES RESEAUX NUMERIQUES

Au 4^e trimestre 2024, selon les données de l'ARCEP, jusqu'à 80% des locaux résidentiels et non résidentiels sont raccordables à la fibre (couverture FTTH). **Le déploiement du réseau est programmé et en cours de réalisation**, mené par Gironde Très Haut Débit. **La fin de déploiement, complet, est prévu pour mars 2025 sur l'ensemble du territoire girondin.**

Déploiement du réseau fibre sur La Teste-de-Buch au 4^e trimestre 2024

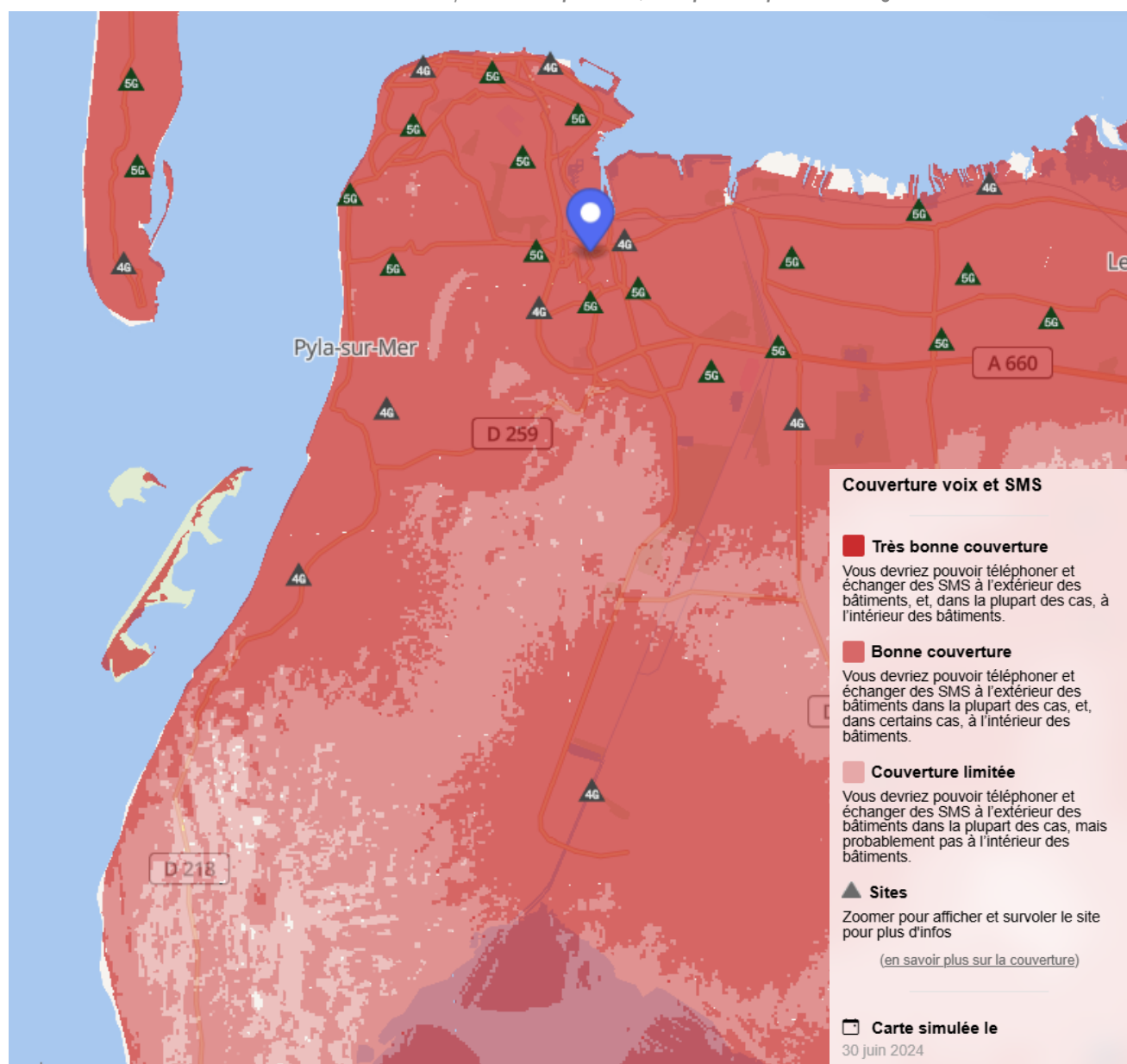


Déploiement du réseau fibre sur La Teste-de-Buch au 4^{ème} trimestre 2024 - Détail



Selon les données de l'ARCEP, concernant cette fois la couverture mobile au 30 juin 2024, les zones habitées disposent d'une très bonne couverture pour le réseau téléphonique « voix/sms ». L'ensemble des opérateurs affichent une couverture de 99% de la population. Néanmoins, certaines zones, notamment sur le sud de la commune sont encore en couverture limitée. Les surfaces couvertes sont entre 97 et 99% selon les opérateurs.

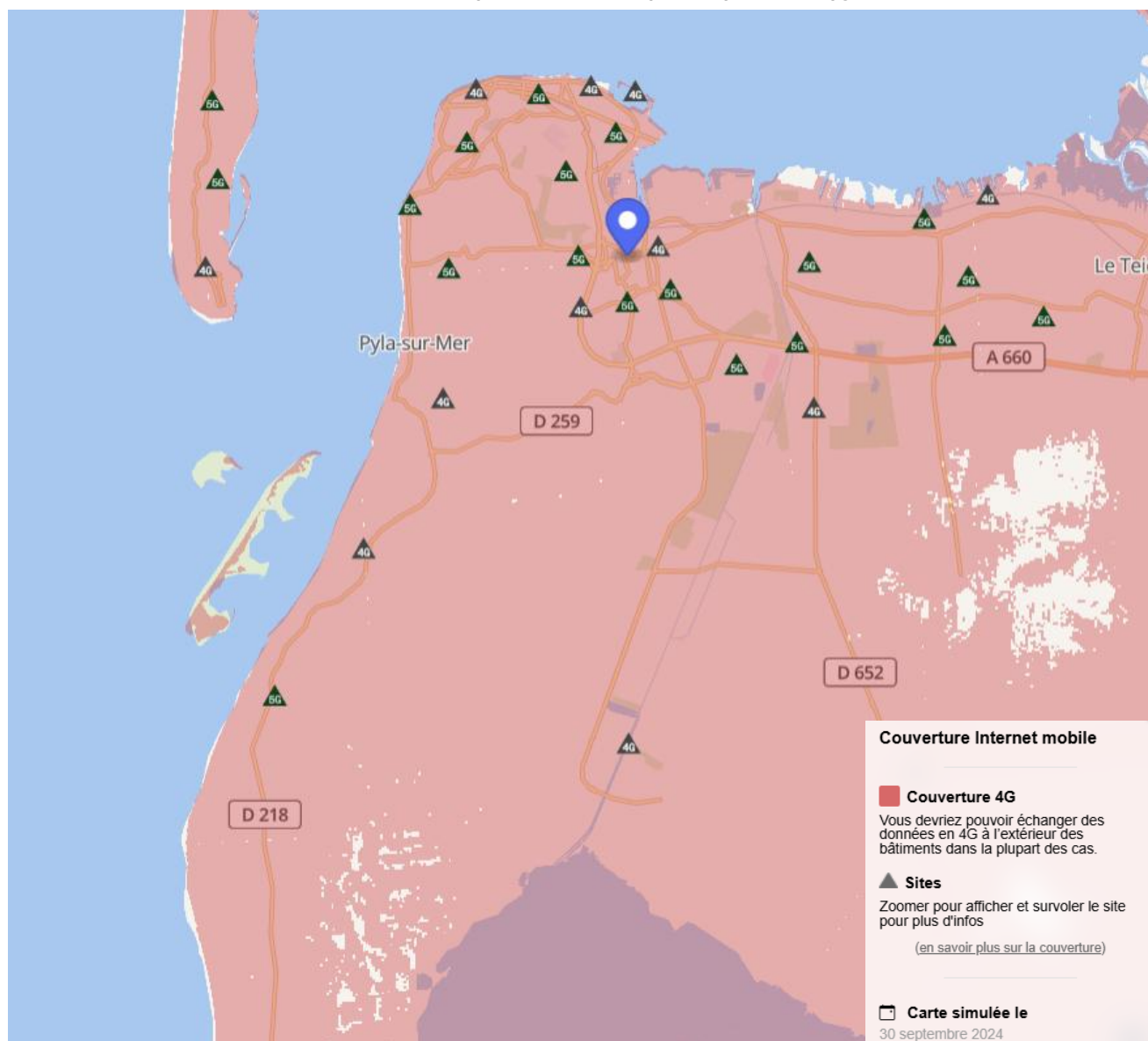
Couverture du réseau « voix/sms » au 30 juin 2024, exemple de l'opérateur Orange



Les réseaux internet mobiles 4G couvrent tous 99% de la population et entre 92 et 96% du territoire, selon l'opérateur.

Les données du réseau 5G ne sont pas disponibles, mais l'emplacement des émetteurs est référencé.

Couverture du réseau 4G au 30 septembre 2025, exemple de l'opérateur Bouygues Télécom



Source : monreseau-mobile.arcep.fr

5.4 DEPLACEMENTS, INFRASTRUCTURES DE VOIRIE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

5.4.1 LES DEPLACEMENTS (EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DU SCOT APPROUVE PAR DELIBERATIONS DU 6 JUIN 2024)

Les **habitants du Sybarval sont relativement mobiles** pour un territoire hors agglomération avec 4,03 déplacements par jour et par personne contre 3,84 en moyenne sur le périmètre hors agglomération. Ils sont d'autant plus mobiles qu'il s'agit d'une population âgée qui habituellement se déplace moins. Cette situation est sans doute en partie liée à la présence des espaces littoraux qui génèrent des pratiques spécifiques et attirent une population plus aisée.

Le Sybarval constitue un territoire dans lequel les habitants utilisent fortement la voiture par rapport aux autres territoires :

- la part modale de la voiture y est supérieure (72 % contre 70% au niveau national et départemental) ;
- Les modes doux sont bien développés, mais essentiellement pour des déplacements liés à l'activité touristique.

Cela s'explique notamment par la **distance moyenne parcourue quotidiennement par personne, qui s'établit à 43 kilomètres, ce qui est assez élevée** malgré la prédominance des déplacements dits de proximité. Cela peut s'expliquer par :

- des déplacements de proximité qui peuvent être d'assez longue distance (les distances séparant les bourgs du Val de l'Eyre sont importantes) ;
- quand ils ne sont pas internes, les déplacements sont à destination majoritairement de la CUB, soit une centaine de kilomètres aller-retour.

Par ailleurs, on note une part plus importante des déplacements pour motifs loisirs et dans une moindre mesure pour motifs achats.

5.4.2 LE SUD BASSIN UN TERRITOIRE A CONFLIT D'USAGE PERMANENT (EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DU SCOT APPROUVE PAR DELIBERATIONS DU 6 JUIN 2024)

Cette forte dépendance à la voiture individuelle pour les habitants, eux-mêmes de plus en plus nombreux à vivre sur le secteur sud du Bassin d'Arcachon, entraîne des effets de congestion.

Le secteur du Sud Bassin est identifié comme un **territoire à conflit d'usage permanent**.

Les **grands corridors de trafic**, en particulier l'A63 et la RD106 sont utilisés quotidiennement, en particulier pour les **migrations alternantes domicile-travail**. A ces trafics s'ajoutent en période estivale, des **trafics touristiques saisonniers de masse** pour rejoindre les communes littorales, de tourisme plus régional les week-ends et de transit national et européen.

5.4.3 LA STRUCTURE ROUTIERE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'**armature routière de la commune de La-Teste-de-Buch est relativement dense**, car la commune est desservie par la RN250, la RD218 et la RD652 qui irriguent l'agglomération bordelaise, le Sud Bassin et le Nord des Landes.

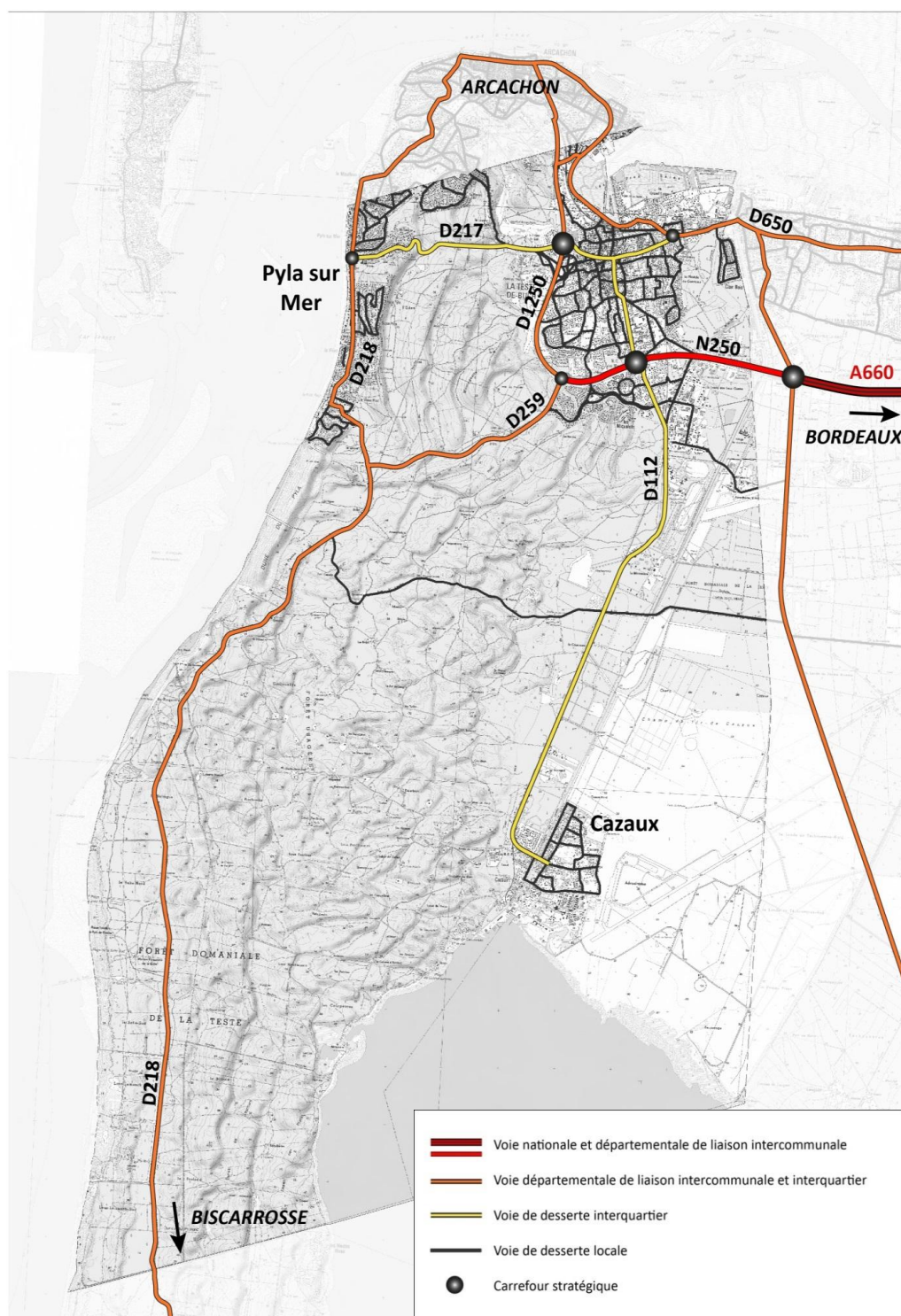
- La **RN250, prolongement de l'A660**, voie directe depuis le diffuseur de la Hume, assure la **liaison principale avec l'agglomération bordelaise**. Elle draine des flux majeurs, quotidiens, commerciaux et saisonniers, et les redistribue par connexion avec les routes départementales orientées vers les différentes centralités de la commune et du Bassin. L'A660 et la RN250 forment une **pénétrante disposant d'un effet**

vitrine stratégique, notamment pour la zone commerciale de Cap Océan, l'espace industriel et commercial de Caillivole, les Océanides, la plaine des sports G. Moga, le nouveau centre nautique, etc.

Afin de fluidifier le trafic sur la RN250 et de dissocier les flux Est-Ouest (Bordeaux-plages) des flux Nord-Sud (La Teste- zone commerciale), un **passage inférieur sous la RN250** en continuité de l'avenue Bisserié a été réalisé et des travaux de doublement de la desserte routière A660/ RN 250 sont en cours.

La RN250 est classée en **catégorie 3** au regard de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 de classement des routes nationales et autoroutes : zone de 100 m de part et d'autre de la RN250 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

Structure routière du territoire de La Teste de Buch



- **la RD1250, voie de liaison intercommunale**, prolonge la RN250 et tient lieu de boulevard cernant le centre de La Teste et rejoignant le centre d'Arcachon et ses équipements majeurs (lycée Grand air notamment).
La **restructuration de l'échangeur du Baou**, à l'ouest du centre-bourg, a été réalisée depuis peu, elle recevra dans le cadre d'un futur projet d'aménagement global de ce secteur, un traitement urbain et paysager de qualité permettant de marquer une véritable entrée de ville de la Teste centre depuis la RD 1250.
La RD1250 est une **route départementale de 1^{ère} catégorie**, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.
- **la RD650, voie de liaison intercommunale**, constitue un axe d'entrée de ville et assure la liaison entre les centres des communes du Bassin. Ancienne route de Bordeaux, utilisée pour les déplacements de proximité internes à la COBAS, elle offre aussi un itinéraire alternatif à l'A660 pour relier l'agglomération bordelaise.
La RD650 est classée en **catégorie 1** au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 30 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.
La RD650 est une **route départementale de 1^{ère} catégorie**, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.
- **La RD218, voie de liaison intercommunale**, assure la liaison vers le Pyla qu'elle traverse du Nord au Sud, elle mène aux plages atlantiques et assure la liaison entre Arcachon et Biscarrosse Plage.
 - **La RD218 est classée en catégorie 4 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde: zone de 30 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
 - **La RD218 est une route départementale de 1^{ère} catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**
- **La RD259, voie de liaison intercommunale**, permet d'accéder à la RD218 et à la Dune du Pyla depuis l'échangeur de la RN250.
 - **La RD259 est classée en catégorie 3 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde: zone de 100 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
 - **La RD259 est une route départementale de 1^{ère} catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 25 à 35 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**
- **la RD112, voie de desserte interquartier**, assure la liaison vers Cazaux et supporte un trafic croissant depuis le développement de la zone commerciale de Caillivole/Les Océanides.
 - **La RD112 est classée en catégorie 4 et 5 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde : zone de 30 à 10 m de part et d'autre de la RD où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.**
 - **La RD112 est une route départementale de 2^{ème} catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 20 à 25 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**
 - **La RD112 est classée route à grande circulation, le recul es de 75m de l'axe de la voie. Nouveau accès strictement interdits hors agglomération et sous conditions en agglomération.**
- **desserte interquartier**, relie La Teste et Le Pyla, à partir de l'échangeur du Baou.
 - **La RD2179 est une route départementale de 2^{ème} catégorie, qui implique hors agglomération un recul des constructions de 20 à 25 m de l'axe de la voie, tout nouvel accès est interdit.**
- **Les autres voies de desserte locale** permettent d'assurer les liaisons interquartiers, avec notamment un réseau en étoile sur La Teste Centre (av. V. Hugo et du Gal de Gaulle, rue du Port, du Pdt Carnot et St Exupéry), une voie structurante sur le Pyla (bd de l'Océan), une desserte impasse sur Cazaux (réseau orthogonal depuis la rue des Fusillés).

a) La desserte en transports en commun

La commune de La Teste dispose d'un **réseau de transports collectifs dense** permettant de desservir les équipements et services majeurs de la commune, avec un renforcement des cadences en période estivale.

Le **centre de La Teste bénéficie d'une desserte privilégiée** avec une concentration de lignes de bus et la présence de la gare, tandis que les quartiers périphériques de Cazaux et du Pyla ne bénéficient que d'une à deux lignes de bus intercommunales.

- La commune est desservie par le **réseau de bus intercommunal Baïa** : dix lignes, dont 2 lignes express et 2 lignes le dimanche, irriguent le territoire intercommunal dont sept desservent le centre de La Teste, le Pyla et Cazaux. Ces liaisons relient les polarités urbaines du Bassin et offrent une alternative à la voiture pour rejoindre les plages du littoral océanique.
- La Teste de Buch bénéficie, comme Arcachon, Le Teich et Gujan-Mestras, d'un **service de transport à la demande** mis en place en porte à porte pour les seniors de plus de 75 ans et les personnes à mobilité réduite. Un service de transport à la demande de nuit est aussi existant pour les sorties nocturnes et depuis certains arrêts du réseau.
- Le **ramassage scolaire** est également assuré par le réseau Baïa, sur inscription.
- La commune de La Teste dispose de **deux lignes de voies ferrées** :
 - la **ligne de TER Bordeaux-Arcachon**, bénéficiant d'un **cadencement renforcé** aux heures de pointe et en été, avec des passages toutes les 30 minutes aux heures de pointe.
 - La **ligne de Cazaux**, desservant initialement la base militaire de Cazaux, aujourd'hui désaffectée.
- La **gare de La Teste constitue un pôle de rabattement** où convergent la ligne TER, 4 lignes Baïa, complété par une aire de covoiturage.

L'intermodalité est encouragée sur l'ensemble du territoire intercommunal grâce au système de titre de transport mutualisé (TER et réseau de bus intercommunal) mis en œuvre par la COBAS.

b) Les liaisons douces

La COBAS entend favoriser les mobilités douces à l'échelle de son territoire. Elle a ainsi déployé un schéma de jalonnement des pistes cyclables optimisant l'accessibilité, la continuité et la complémentarité des circuits. Chaque année, de nouvelles pistes sont ainsi réalisées. Des stations de gonflage ont aussi été créées sur les différents parcours.

Une piste majeure traverse la commune : la vélodyssée, qui longe le littoral atlantique sur 1300 km depuis la Bretagne à la Côte Basque. Cette piste représente un atout majeur et garantit une continuité territoriale au niveau intercommunal.

A l'échelle communale, plusieurs voies cyclables relient la gare de La Teste ainsi que dans le centre-bourg. Le secteur du Pyla est relié à la fois au centre d'Arcachon et de La Teste-de-Buch via plusieurs itinéraires. Cazaux dispose d'une liaison avec La-Teste-de-Buch, en passant par le parc d'activité.

Du stationnement vélo a été réalisé, en lien avec les liaisons cyclables et les centralités desservies.



5.4.4 INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET POSSIBILITE DE MUTUALISATION

■ Capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos ouverts au public

Le centre-ville de La Teste de Buch possède 10 parkings gratuits de 20 à 200 places dans un rayon de 500 mètres autour de l'Hôtel de Ville. Au total ce sont plus de 1 000 places de stationnement gratuites qui sont disponibles en centre-ville.

- rue du Baou/rue Victor Hugo : 200 places
- rue Victor Hugo et rue Gilbert Sore : 187 places
- rue du Général Galliéni : 37 places
- rue de Menan : 34 places
- école Gambetta : 41 places
- Allée Clémenceau : 17 places
- Rue Ichard : 87 places
- Avenue de Verdun : 22 places
- Rue du Colisée : 50 places
- Rue Victor Hugo : 39 places
- Rue du 14 Juillet : 16 Places dont 4 réservées aux véhicules électriques de la commune

Certaines rues se trouvent en zone bleue, afin de limiter la durée de stationnement à 1h30, et ainsi avoir une meilleure rotation des véhicules.

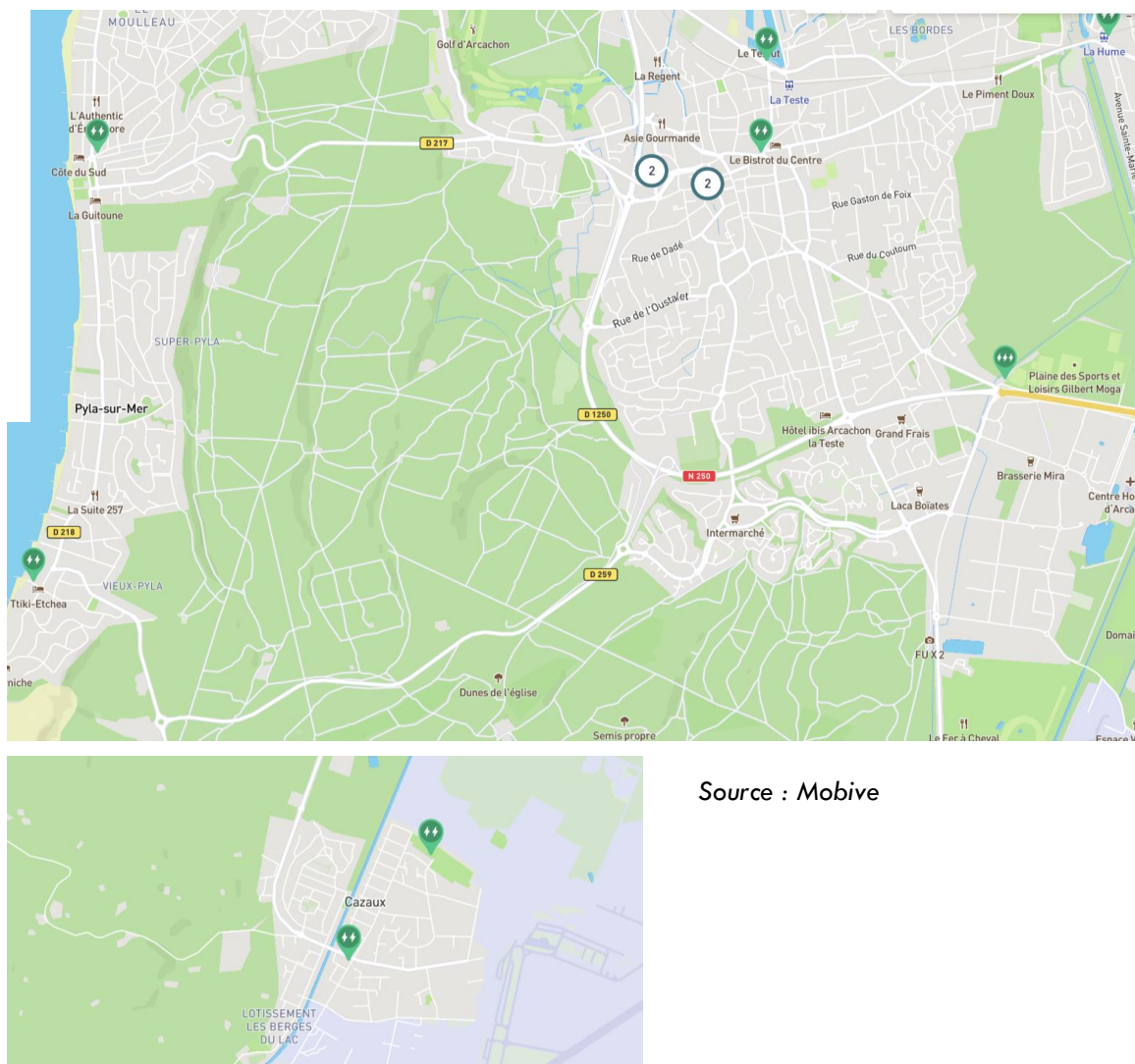
En matière de **covoiturage**, deux aires de stationnement ont été aménagées sur la commune : l'une au niveau de la Plaine des Sports (20 places) qui dispose de stationnement vélo et d'un accès en bus de ville, l'autre sur le pôle d'échange multimodal de la gare.

Concernant les **points de charge pour véhicule électrique**, de nombreux points sont recensés sur la commune, essentiellement sur le bourg mais aussi au Pyla et à Cazaux. De nombreuses bornes du réseau Mobive sont présentes, implantées sur le domaine public. De très nombreux points de charge sont proposés par des privés, notamment les supermarchés.

➤ des bornes de recharge comprenant deux à trois points de charge par borne sur le domaine public :

- 1 au niveau du pôle multimodal de la gare
- 5 bornes à La Teste-Centre (Place Jean Hameau, rue du Général Galliéni, rue Gilbert Sore, rue du Baou, rue des Maraîchers)
- 1 borne à la Plaine des Sports
- 2 bornes à Pyla sur Mer (au niveau du rond-point du Figuier devant la mairie annexe de Pyla sur Mer ; avenue du banc d'Arguin)
- 1 borne à Cazaux (avenue de Verdun)

Carte des bornes de recharge électrique sur la Commune de La Teste de Buch



Source : Mobive

Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transport

La-Teste-de-Buch accueille, à l'image des autres communes du Sybarval, une population relativement mobile.

Le Sud Bassin est identifié comme un territoire à conflit d'usage permanent du fait de la diversité des flux sur les infrastructures routières (flux quotidiens, commerciaux et saisonniers).

L'armature routière de la commune est relativement dense et hiérarchisée avec la RN250, voie d'intérêt majeur, des voies structurantes de liaison intercommunale (RD150, RD650, RD218, RD259, RD112), et des voies de liaisons inter-quartiers, aussi bien sur La Teste centre, sur le Pyla et sur Cazaux.

Le service de transports collectifs, dense et renforcé en période estivale, offre une desserte régulière des équipements et services majeurs de la commune. La gare de La Teste constitue un potentiel important pour développer l'intermodalité sur la commune.

Le réseau cyclable assure la connexion entre les pôles de La Teste, le Pyla, Cazaux et la zone d'activité, mais aussi avec les communes voisines.

6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

Deux périodes de référence sont retenues, correspondant à :

- 2013/2022 : les dix dernières années avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme ;
- 2011/2020 : les dix années de référence introduites par la loi Climat et résilience pour atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Il s'agit d'assurer la transparence des analyses concernant l'ensemble des destinations des espaces consommés comme le précise l'analyse suivante.

Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur une période de 10 ans, entre 2012 et 2021, sert de référence pour l'objectif de réduction de la consommation de ces espaces par le PLUi dans la projection future 2025-2035.

6.1 CONSOMMATION D'ESPACE DES DIX DERNIERES ANNEES : 129,76 HECTARES

Toutes vocations confondues et tous types d'espaces confondus, 129,76 hectares ont été consommés à La Teste-de-Buch.

Précisions : Avec la pression foncière, la commune connaît un phénomène important de démolitions-reconstructions de nouveaux logements. Les démolitions-reconstructions concernent parfois un logement par la production d'un seul logement, mais parfois, un logement (ou quelques logements groupés) est remplacé par plusieurs logements. Il est donc nécessaire de comptabiliser cette nouvelle production de logements, même si elle ne consomme pas d'espaces NAF (Naturels Agricoles et Forestiers).



Sources : Ortho IGN

Google Street View

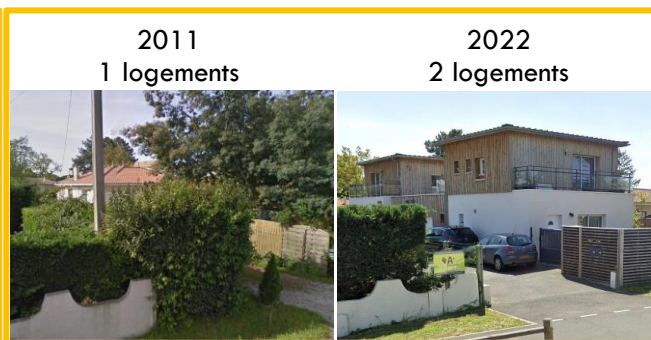


Sources : Ortho IGN

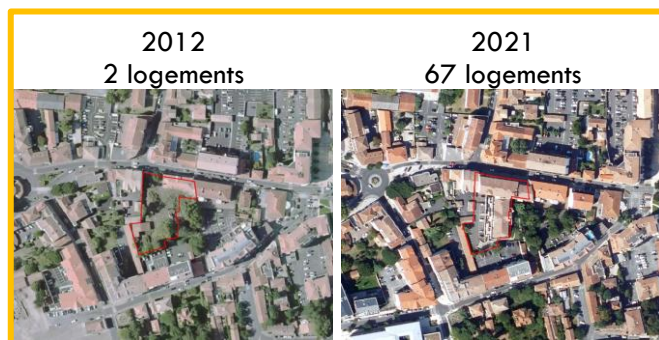
Google Street View



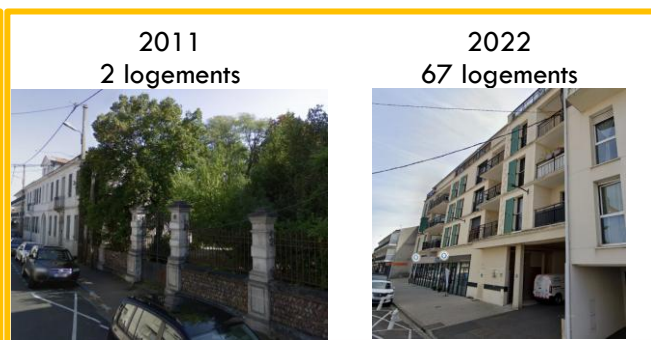
Sources : Ortho IGN



Google Street View



Sources : Ortho IGN



Google Street View

6.1.1 VOCATION DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2013 ET 2022

64,43 ha à vocation d'habitat ont été consommés à vocation d'habitat, et en majorité sur le centre-ville.

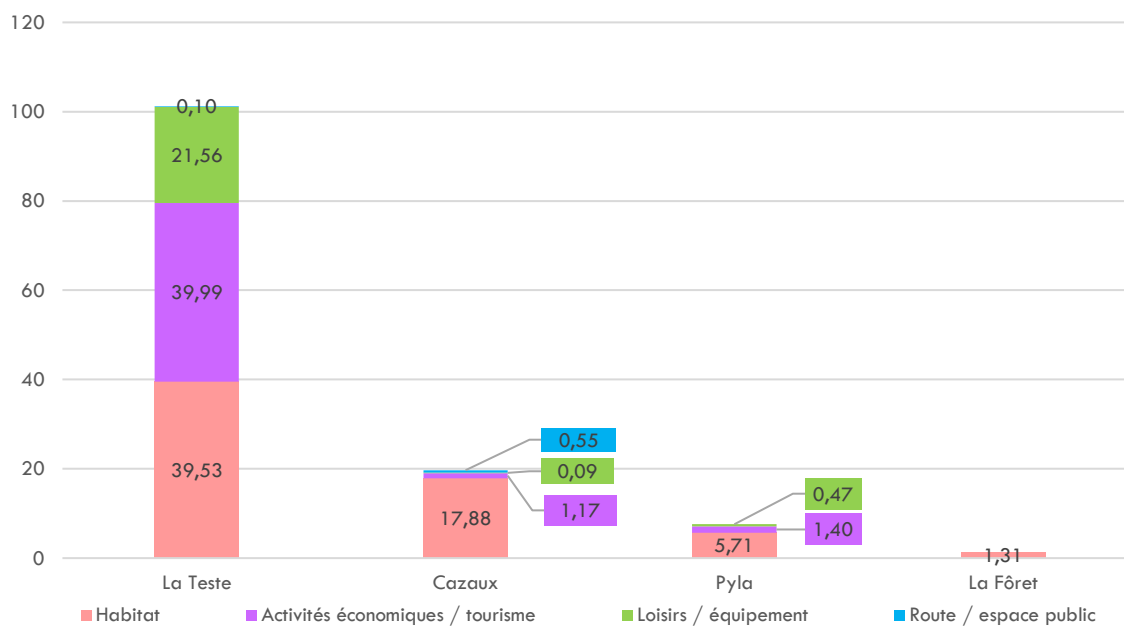
42,56 ha à vocation d'activité économique / tourisme.

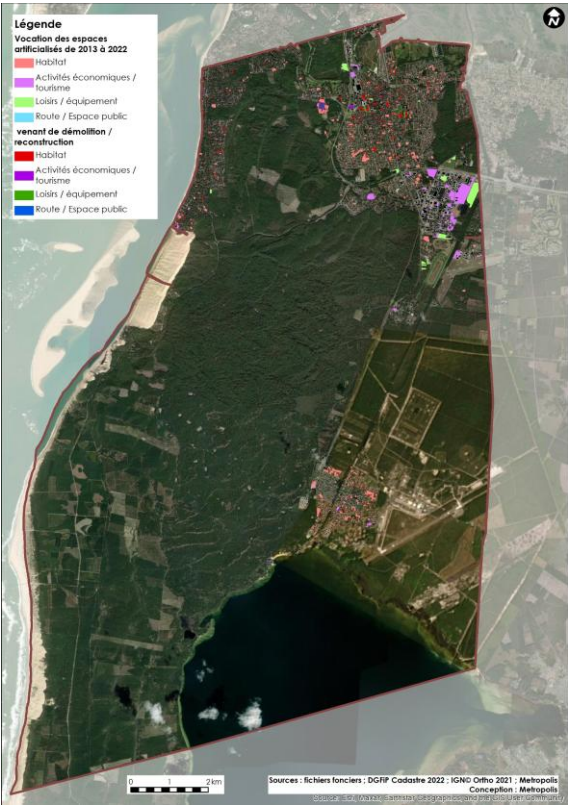
22,12 ha à vocation de loisirs / équipement.

0,65 ha pour les routes et espaces publics.

Quelle que soit la vocation des espaces consommés, la consommation s'est faite en grande majorité sur le secteur du centre-ville de la Teste-de-Buch. Les autres secteurs ont connu une consommation essentiellement à vocation d'habitat, mais toujours dans une moindre proportion que sur le secteur du centre-ville.

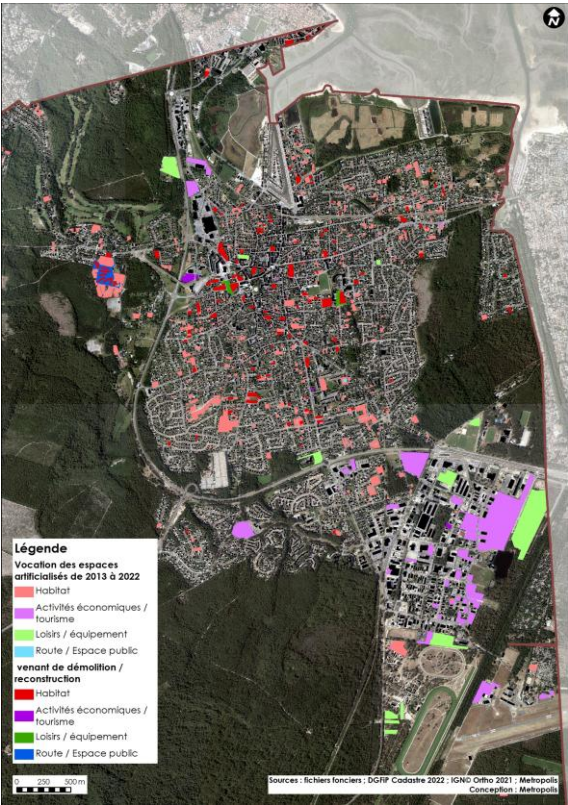
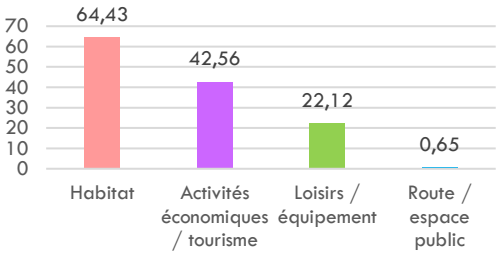
Surfaces artificialisées par vocation entre 2013 et 2022 (en ha)





- 50% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements
- 33% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme
- 17% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces artificialisés

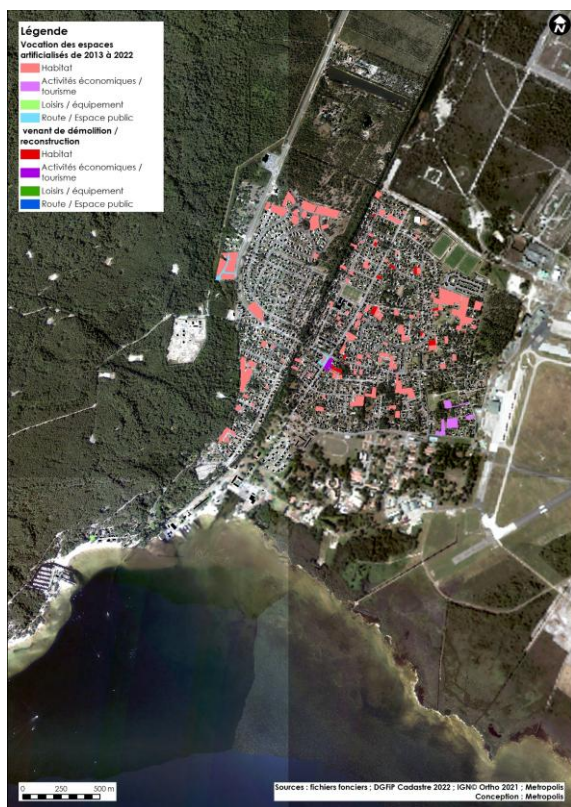
Surfaces artificialisées par vocation entre 2013 et 2022 (en ha)



Centre-ville :

- 39% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 39,5% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 21% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.
- Les routes et espaces publics représentent moins de 1% des espaces artificialisés.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
La Teste (en ha)	39,53	39,99	21,56	0,10	101,18
%	39,1%	39,5%	21,3%	0,1%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%



Cazaux :

- 91% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 6% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 0,5% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.
- 3% ont été consommés pour les routes et espaces publics.

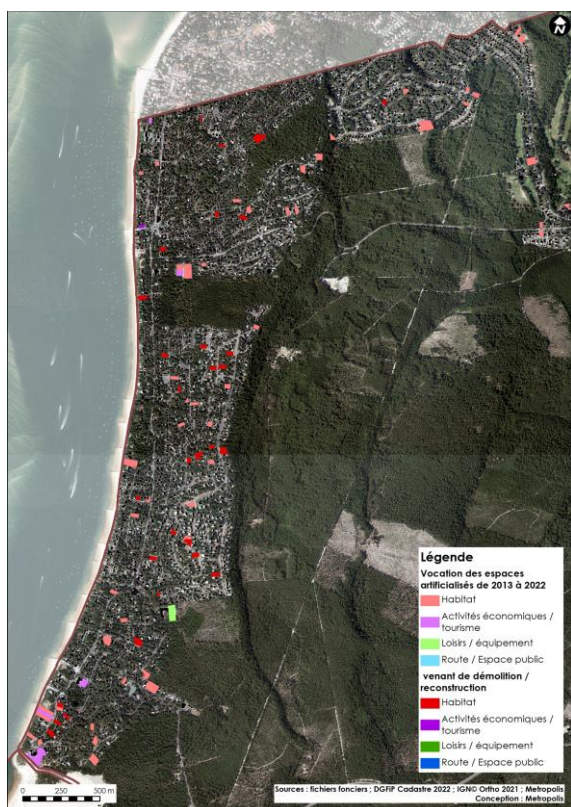
	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Cazaux (en ha)	17,88	1,17	0,09	0,55	19,69
%	90,8%	6,0%	0,5%	2,8%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%

Pyla :

- 75% des espaces consommés ces dernières années l'ont été pour la construction de logements.
- 18% ont été consommés pour les activités économiques et le tourisme.
- 6% ont été consommés pour les activités de loisirs et les équipements.

La forêt :

- Tous les espaces consommés ont été à vocation d'habitat.
- Rien n'a été consommé pour les routes et espaces publics.

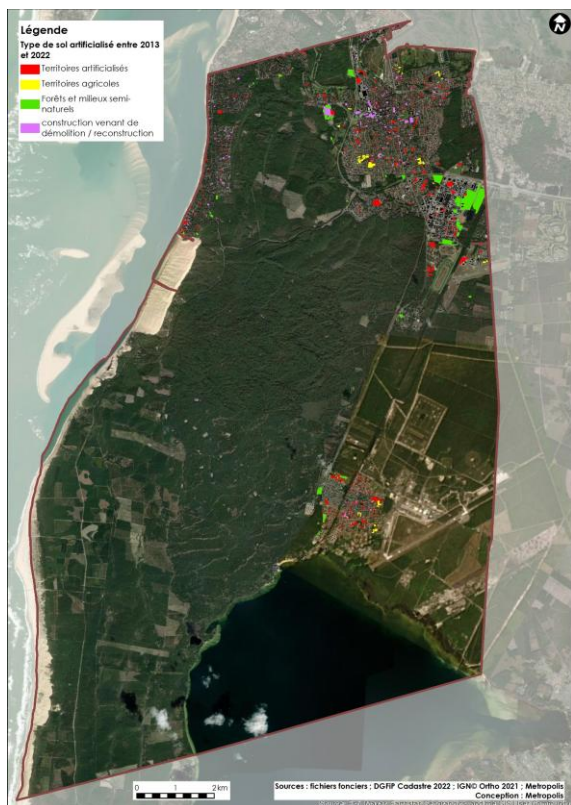


	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Pyla (en ha)	5,71	1,40	0,47	0,00	7,58
%	75,4%	18,5%	6,2%	0,0%	100,0%
La Forêt (en ha)	1,31	0,00	0,00	0,00	1,31
%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Commune (en ha)	64,43	42,56	22,12	0,65	129,76
%	49,7%	32,8%	17,0%	0,5%	100,0%

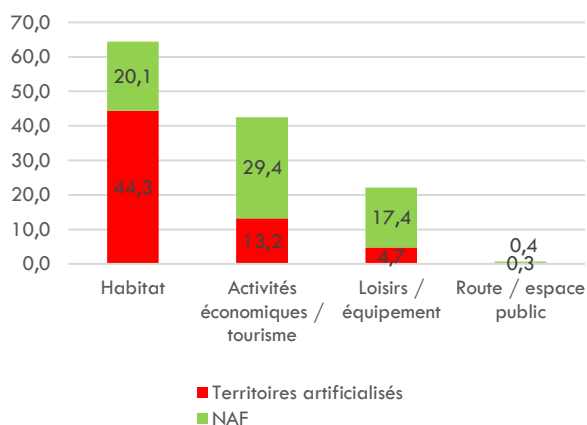
6.1.2 TYPE DE SOLS CONSOMMÉS ENTRE 2013 ET 2022

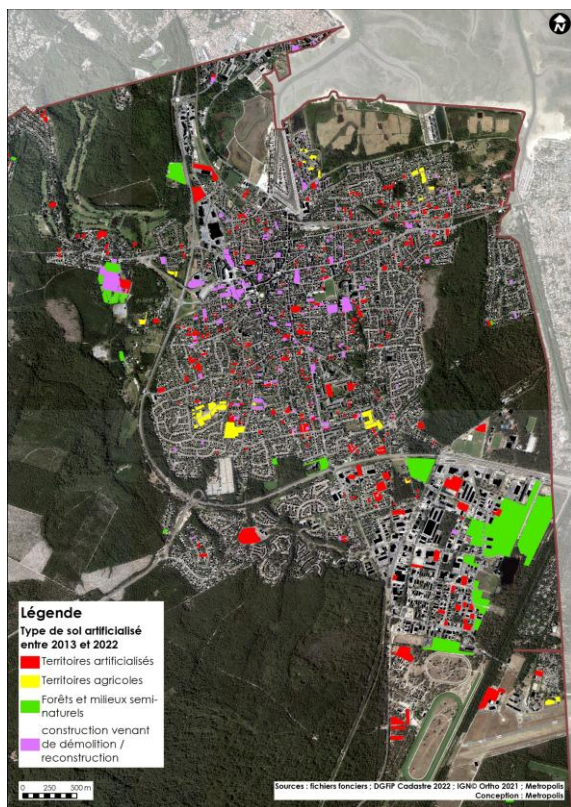
Sur les 129,76 hectares consommés :

- Les espaces NAF (Naturel, Agricole ou Forestiers) représentent 67,2 ha des espaces consommés ces dernières années, soit 51,8%.
- Cela est principalement dû aux activités économiques et de tourisme (29,4 ha soit 44% des espaces NAF consommés).
- L'habitat a artificialisé 20,1 ha d'espaces NAF mais cela ne représente que 31% des surfaces artificialisées sur cette vocation : les 44,3 ha restants ont été construits sur des surfaces déjà artificialisées (dent creuses, divisions parcellaires, etc.).



Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 selon la vocation

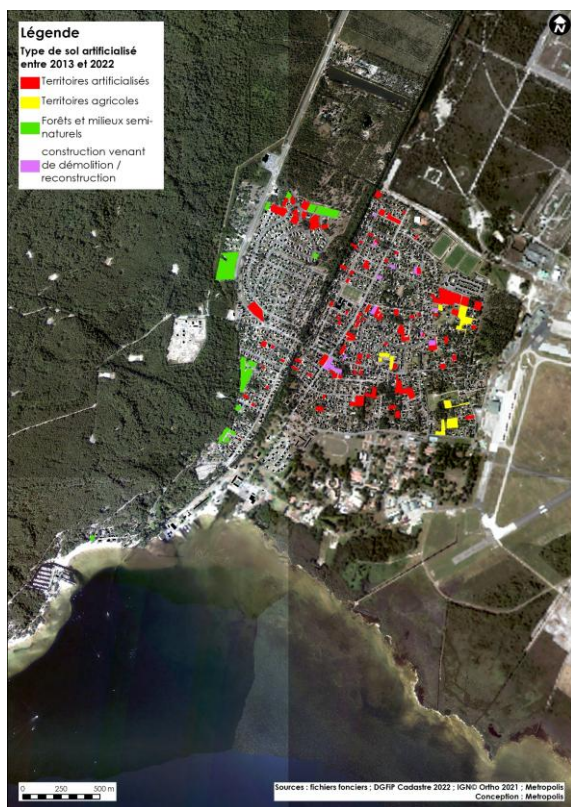




Centre-ville :

- Les espaces NAF représentent 56% des espaces consommés ces dernières années sur le centre de la commune, principalement à vocation d'activités économiques et touristiques.
- La construction de logements s'est principalement faite sur des espaces déjà artificialisés (pour 69% des surfaces dédiés à l'habitat).
- Sur les 16,8 ha artificialisés à vocation de loisirs et d'équipement, 11 ha viennent de la construction de l'hôpital.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	27,3	12,2	4,7	0,1	44,3
%	69,0%	30,5%	21,9%	100%	43,8%
Espaces NAF (en ha)	12,3	27,82	16,8	0	56,9
%	31,0%	69,5%	78,1%	0,0%	56,2%
Total (en ha)	39,5	40,0	21,6	0,1	101,2



Cazaux :

- Les espaces NAF représentent 37,8% des espaces consommés ces dernières années, principalement à vocation d'habitat (5,9 ha).
- Les activités économiques ont consommés 1 ha d'espace NAF.
- 62,2% des espaces consommés l'ont été sur des espaces déjà artificialisés.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs / équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	12,0	0,1	0	0,2	12,3
%	66,9%	10,8%	0%	30,4%	62,2%
Espaces NAF (en ha)	5,9	1,0	0,1	0,4	7,4
%	33,1%	89,2%	100,0%	69,6%	37,8%
Total (en ha)	17,9	1,2	0,1	0,5	19,7

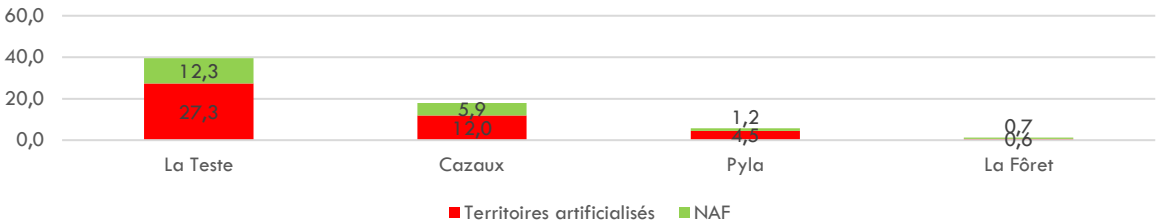


Pyla et La Forêt :

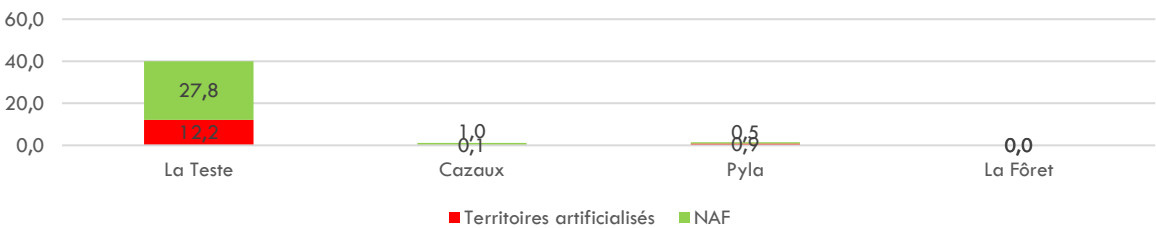
- 67% des espaces consommés ces dernières années ont été consommés sur des espaces déjà artificialisés.
- Les espaces NAF représentent 32,6% des espaces consommés ces dernières années (2,9 ha), pour 2/3 à vocation d'habitat.

	Habitat	Activités économiques / tourisme	Loisirs équipement	Route / espace public	Total
Territoires artificialisés (en ha)	5,1	0,9	0	0	6,0
%	72,8%	63,2%	0%	0%	67,4%
Espaces NAF (en ha)	1,9	0,5	0,5	0	2,9
%	27,2%	36,8%	100,0%	0%	32,6%
Total (en ha)	7,0	1,4	0,5	0	8,9

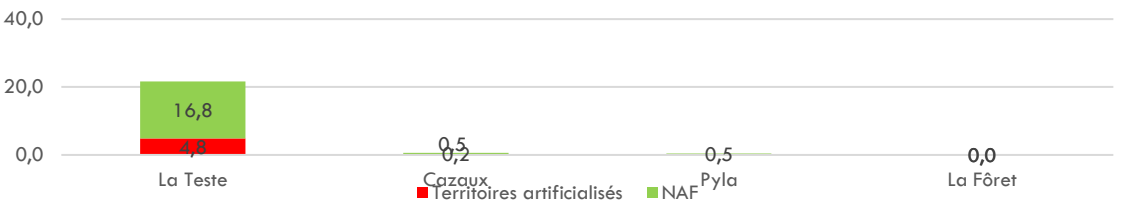
Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour de l'habitat



Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour de l'activité économique

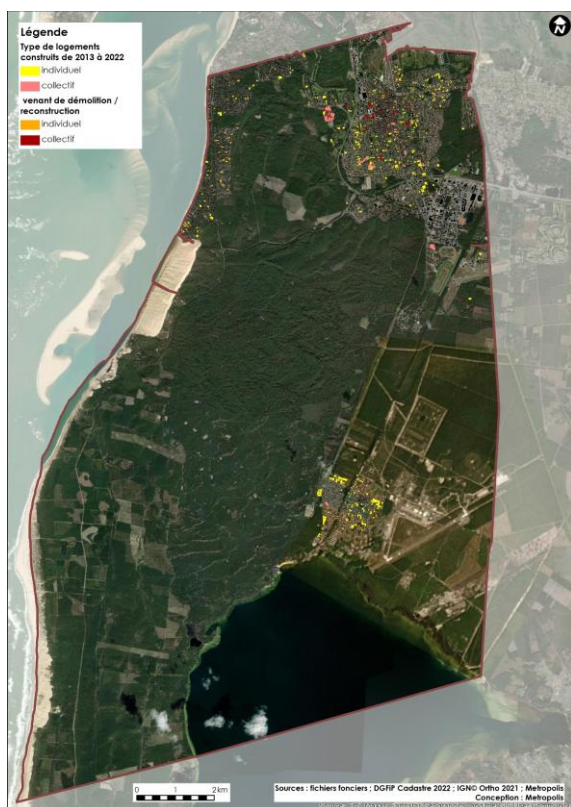


Type d'espace artificialisé entre 2013 et 2022 pour les autres vocations

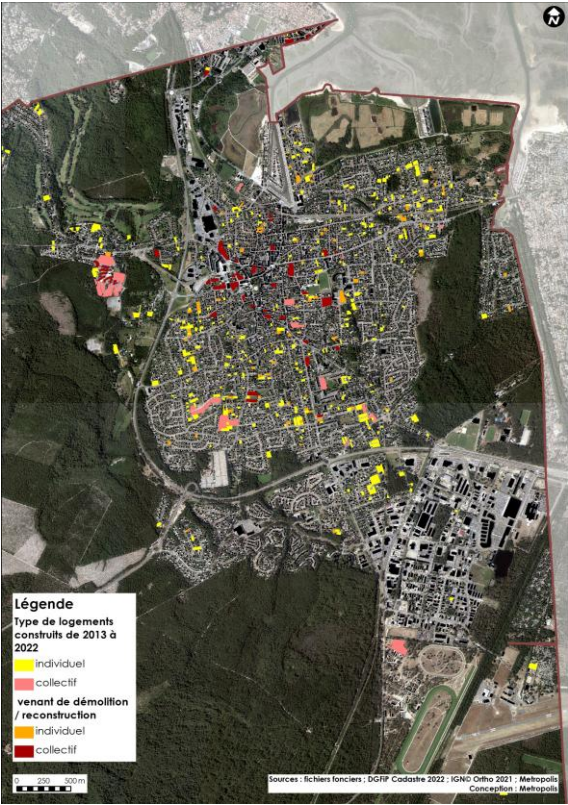


6.1.3 NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2013 ET 2022

- 3168 logements ont été construits sur la commune : 1541 en constructions issues de dents creuses ou en densification et 1627 issues de démolition / reconstruction
- 52% des logements construits (hors démolition / reconstruction) sur la commune sont des logements individuels, pour une surface moyenne 661m².
- En intégrant les logements issus des démolitions / reconstructions, ce taux n'est plus que 32%, avec des logements individuels légèrement plus petits.
- Les opérations de démolition / reconstruction ont permis de construire davantage de logements que la construction brute (1627 contre 1541), grâce aux opérations d'habitat collectif.



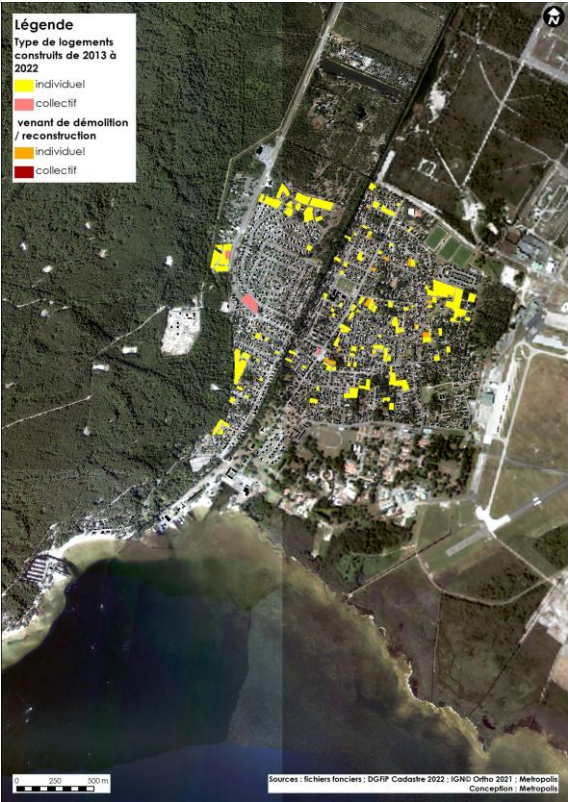
	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	1541	64,43	418
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	1627	20,41	125
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	3168	84,85	268



Centre-ville :

- 87% des logements de la commune se sont construits dans le centre de la Teste.
- 97% des logements collectifs
- C'est ici que les opérations de démolitions/ reconstruction ont permis de faire le plus de logements (taux de 9 logements construits pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	512	28,71	561
	Collectif	672	10,81	161
	Total	1184	39,53	334
Démolition / reconstruction	Individuel	156	6,85	439
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	1570	15,97	102
Ensemble des logements construits	Individuel	668	35,56	532
	Collectif	2086	19,94	96
	Total	2754	55,50	202



- 77 % de logements individuels
- Un quart des logements construits ont été de l'habitat collectif (72)
- Les opérations de démolition / reconstruction n'ont pas permis de densifier le tissu urbain (taux de 1,6 logements construits pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	226	16,97	751
	Collectif	72	0,91	126
	Total	298	17,88	600
Démolition / reconstruction	Individuel	24	0,92	385
	Collectif	0	0	0
	Total	24	0,92	385
Ensemble des logements construits	Individuel	250	17,89	716
	Collectif	72	0,91	126
	Total	322	18,80	584



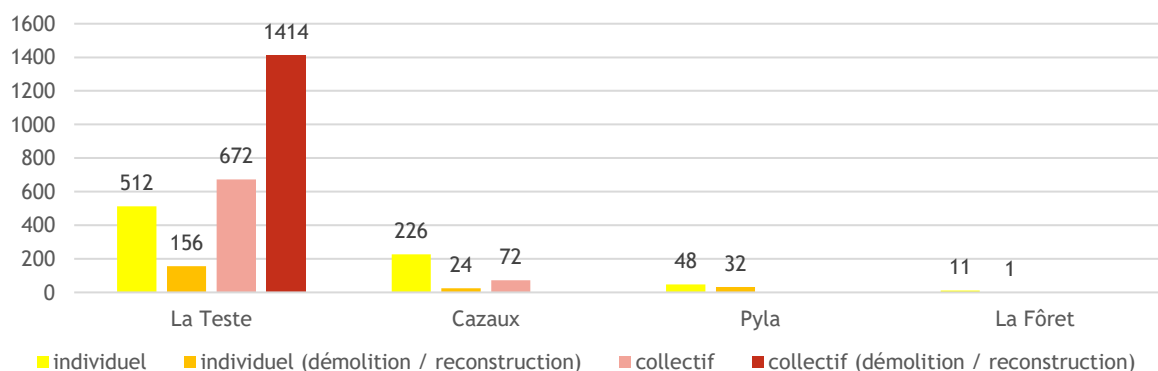
Pyla et La Forêt :

- Construction de logements individuels seulement
- Les opérations de démolition / reconstruction n'ont eu lieu que pour remplacer les logements (taux de 1 logement construit pour 1 détruit).

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	59	7,03	1191
	Collectif	0	0	0
	Total	59	7,03	1191
Démolition / reconstruction	Individuel	33	3,52	1066
	Collectif	0	0	0
	Total	33	3,52	1066
Ensemble des logements construits	Individuel	92	10,55	1146
	Collectif	0	0	0
	Total	92	10,55	1146

	Nombre de logements construits	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ensemble des logements construits
La Teste	1184	1570	2754
Cazaux	298	24	322
Pyla	48	32	80
La Forêt	11	1	12
Total	1541	1627	3168

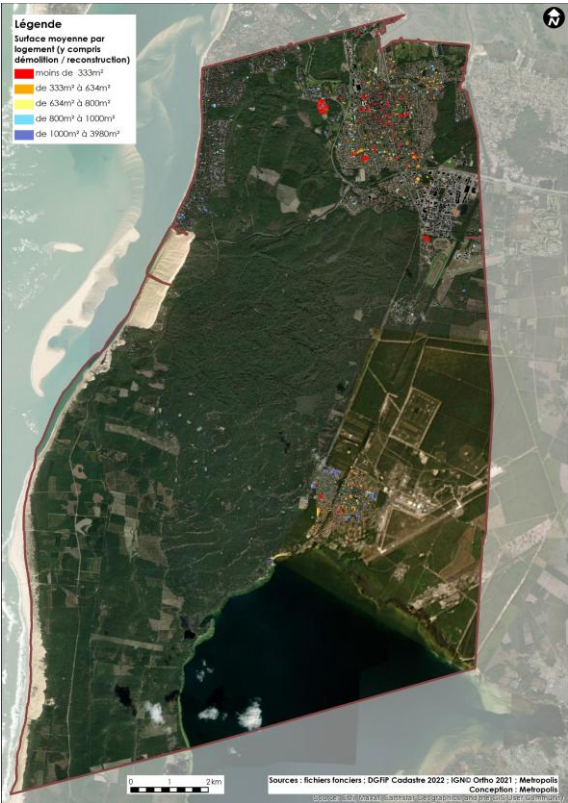
Type de logements construits entre 2013 et 2022



6.1.4 DENSITE DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2013 ET 2022

Le croisement des superficies consommées à vocation d’habitat avec le nombre de logements produits sur la même période fait apparaître les densités pour la production de logements.

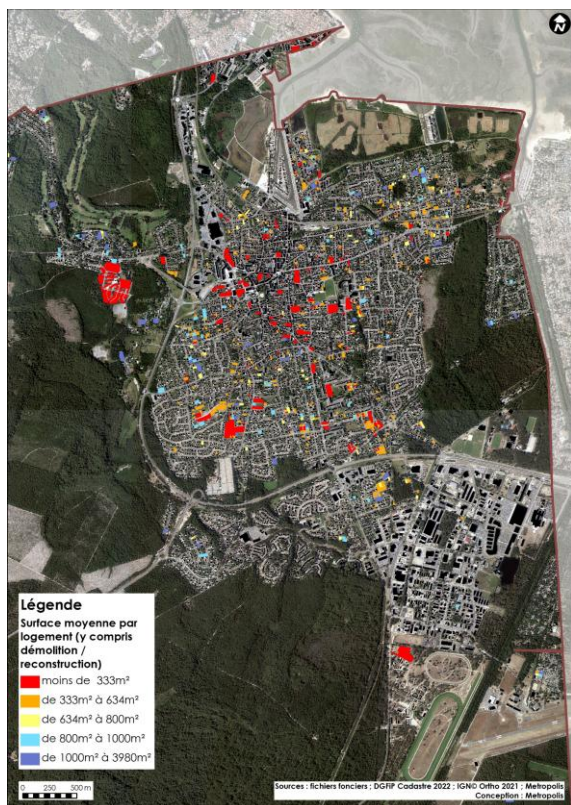
- La surface moyenne des logements individuels est de 661 m² (hors démolition / reconstruction).
- La surface moyenne descend à 634 m² en intégrant les logements individuels issus de démolition / reconstruction.
- Les opérations de démolition / reconstruction pour la production de logements collectifs ont fait nettement grimper la densité sur la commune (collectifs consommant 2 fois moins d’espace par logement)



		Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	797	52,71	661
	Collectif	744	11,72	158
	Total	1541	64,43	418
Démolition / reconstruction	Individuel	213	11,29	530
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	1627	20,41	125
Ensemble des logements construits	Individuel	1010	64,00	634
	Collectif	2158	20,85	97
	Total	3168	84,85	268

Centre-ville :

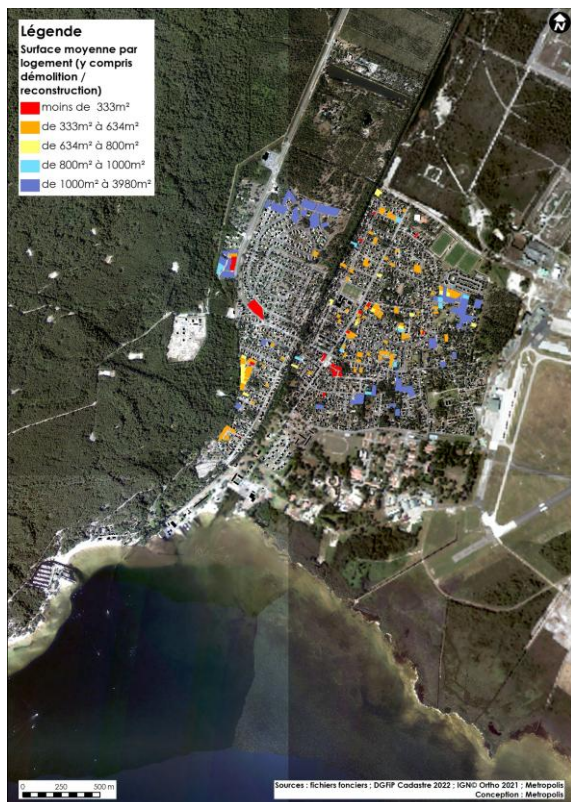
- La surface moyenne des logements individuels est de 561 m².
- Tous types de logements confondus, la moyenne est de 334 m² / logement
- La surface moyenne descend à 439 m² pour les logements individuels issus de démolition / reconstruction.
- Ce processus a permis de densifier fortement la commune



	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m ²)
Construction	Individuel	512	28,71	561
	Collectif	672	10,81	161
	Total	1184	39,53	334
Démolition / reconstruction	Individuel	156	6,85	439
	Collectif	1414	9,12	65
	Total	1570	15,97	102
Ensemble des logements construits	Individuel	668	35,56	532
	Collectif	2086	19,94	96
	Total	2754	55,50	202

Cazaux :

- La surface moyenne par logement y est un peu plus élevée pour les logements individuels : 751 m²
- Les logements issus de démolition / reconstruction étaient sur des petites unités foncières (385 m²) alors qu'il ne s'agit que de logements individuels



	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m ²)
Construction	Individuel	226	16,97	751
	Collectif	72	0,91	126
	Total	298	17,88	600
Démolition / reconstruction	Individuel	24	0,92	385
	Collectif	0	0	0
	Total	24	0,92	385
Ensemble des logements construits	Individuel	250	17,89	716
	Collectif	72	0,91	126
	Total	322	18,80	584



Pyla et La Forêt :

- Des logements individuels bien moins dense que sur le reste de la commune : plus de 1000 m² par logement
- Quelques petites parcelles mais des tailles de parcelles plutôt homogènes

	Type de logement	Nombre de logements	Surface (en ha)	Surface moyenne (en m²)
Construction	Individuel	59	7,03	1191
	Collectif	0	0	0
	Total	59	7,03	1191
Démolition / reconstruction	Individuel	33	3,52	1066
	Collectif	0	0	0
	Total	33	3,52	1066
Ensemble des logements construits	Individuel	92	10,55	1146
	Collectif	0	0	0
	Total	92	10,55	1146

- On observe des densités bien plus fortes dans le centre de la Teste que sur le reste de la commune.
- La partie Pyla / La Forêt n'a pas la même dynamique que le reste de la commune, avec des densités bien plus faibles et une absence de nouveaux logements collectifs.

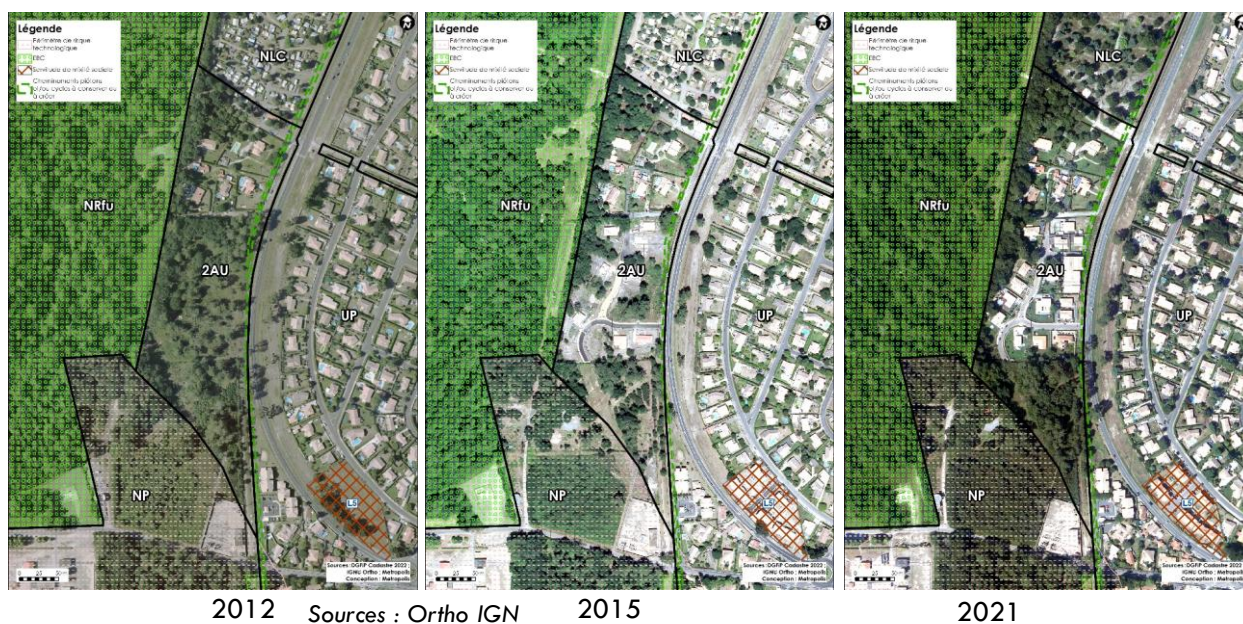
	Surface moyenne par logement hors démolition reconstruction (en m²)		Surface moyenne par logement avec démolition reconstruction (en m²)	
	Tous types de logements	Logements individuels	Tous types de logements	Logements individuels
La Teste	334	561	202	532
Cazaux	600	751	584	716
Pyla	1191	1191	1144	1144
La Forêt	1195	1195	1162	1162
Total	418	661	268	634

6.1.5 EXEMPLES DE L'URBANISATION ENTRE 2013 ET 2022

Construction en zone NR et en EBC



Construction en zone 2AU



Construction dans la bande des 100m



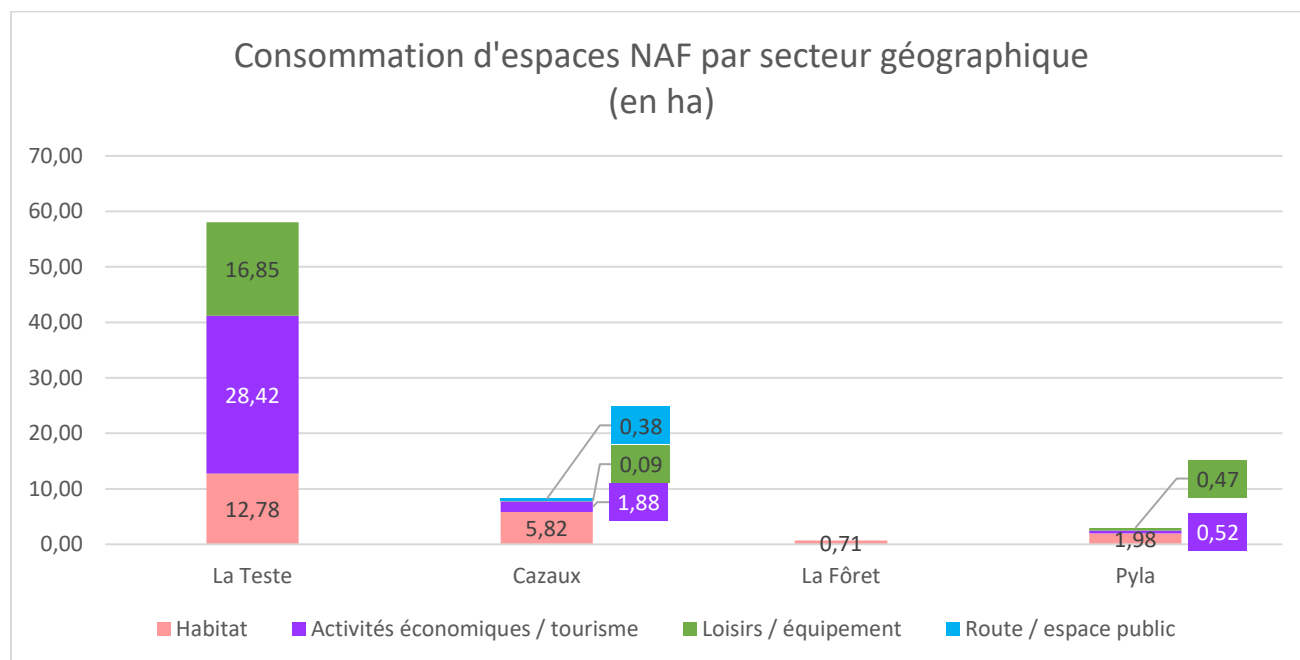
6.2 CONSOMMATION D'ESPACES SUR LA PERIODE DE REFERENCE (2011-2020)

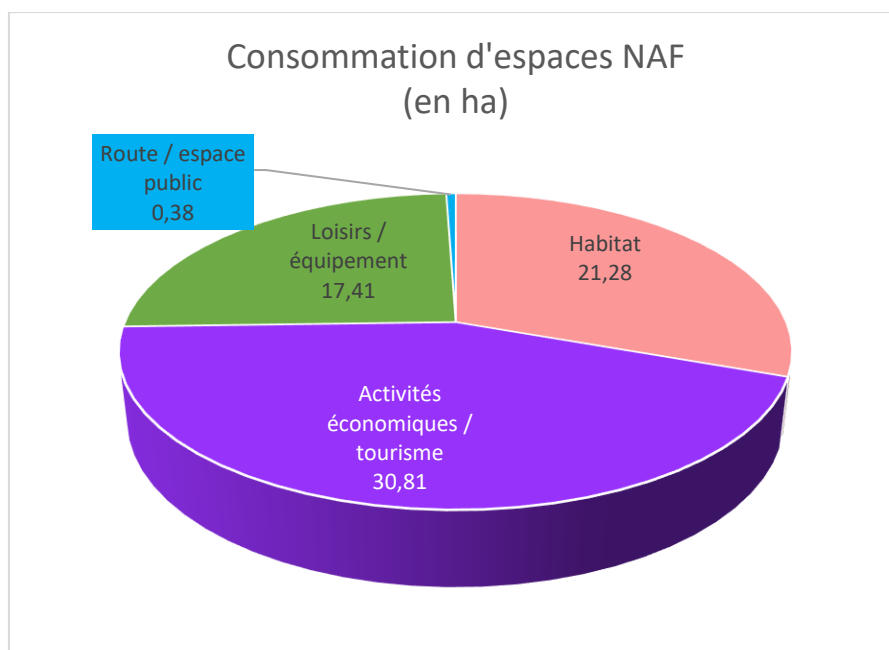
La loi Climat et Résilience établit la méthodologie pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, se basant sur la période de référence de la consommation mesurée entre 2011 et 2020. La consommation prise en compte est la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Sur la période 2011-2020, la consommation d'espaces NAF a été de 69,89 hectares. C'est donc sur cette base de 69,89 hectares que sera calculés la consommation d'espaces NAF maximum pour les 10 années du PLU.

Cette consommation d'espaces a été réalisée principalement sur le secteur du bourg de La Teste, puisque 58 des 70 hectares y ont été consommés. Cette consommation a été réalisée principalement pour réaliser des activités économiques et touristiques, à 22,5%, mais aussi pour la production d'habitat à 21,3% et enfin pour les loisirs à 12,7%. Les routes et espaces publics ne sont que peu représentés dans le bilan.

	Habitat		Activités économiques / tourisme		Loisirs / équipement		Route / espace public		Total général		
	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Territoires artificialisés	NAF	Total
La Teste	29,79	12,78	14,26	28,42	3,86	16,85	0,10	0,00	48,01	58,04	106,05
Cazaux	13,21	5,82	0,13	1,88	0,00	0,09	0,17	0,38	13,50	8,18	21,68
La Forêt	0,64	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,64	0,71	1,34
Pyla	4,26	1,98	0,88	0,52	0,00	0,47	0,00	0,00	5,15	2,96	8,11
Total général	47,89	21,28	15,27	30,81	3,86	17,41	0,27	0,38	67,29	69,89	137,18





7. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme le Rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

7.1 BILAN DES CAPACITES URBANISABLES RESTANTES AU SEIN DU PLU DE 2011 – A VOCATION D'HABITAT

La recherche des terrains non bâtis se fait à partir des Unités Foncières libres issues des données fichiers fonciers.

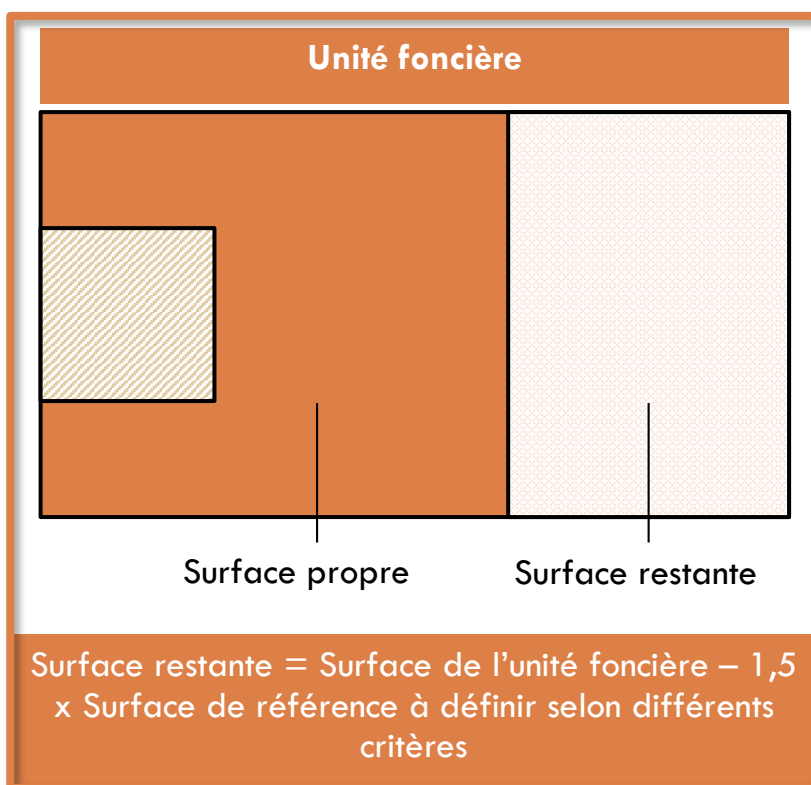
Pour les terrains densifiables, il faut avoir un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.

Surface de référence = surface de terrain acceptable défini selon différents critères



7.1.1 LES DISPONIBILITES FONCIERES DU PLU DE 2011 EN SURFACES

Le bilan des secteurs ouverts à l'urbanisation au sein du PLU 2011 a été réalisé en évaluant :

- les disponibilités foncières³ dans les zones à vocation d'habitat ;
- les zones ouvertes à l'urbanisation sous condition en zone 1AU à vocation principale d'habitat.

La surface de référence va être définie à partir des surfaces consommées passées.

Différents critères vont influencer cette surface de référence :

- Le type de logement (individuel ou collectif)
- Le secteur de la commune

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction	
	médiane	moyenne	médiane	moyenne
La Teste	234	334	474	561
Cazaux	491	600	566	751
Pyla	1040	1191	1040	1191
La Forêt	946	1195	946	1195
Total	280	418	528	661

Le bilan des capacités urbanisables restantes (disponibilités foncières et réserves foncières) au sein du PLU 2011 fait état d'environ 661 ha.

Les deux surfaces de référence vont permettre de faire :

- **Une estimation basse** (à partir de la surface de référence maximum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables seront plutôt des logements individuels
- **Une estimation haute** (à partir de la surface de référence minimum) : considérant que les logements qui vont être construits sur les terrains identifiés comme libres ou densifiables pourront être aussi bien des logements individuels que collectifs

Pour les grandes opérations en extension des périmètres agglomérés, la surface de référence a été de 200m² par logements (définie par le SCOT : p.63 du DOO).

³ Est considéré comme une disponibilité foncière, une parcelle ou groupe de parcelles non bâties entourées de parcelles construites, soit :

- une parcelle indépendante, pour laquelle l'urbanisation peut se faire sans division préalable ;
- une parcelle desservie ou non par une voie ou bande d'accès ;
- une parcelle non bâtie, sans usage, occupation et/ou forme d'appropriation perçus ;
- une parcelle non couverte par un permis accordé récemment.

Précisions :

Bien que ce travail est issu d'une automatisation pour le calcul des surfaces restantes pour chaque terrain, un travail de vérification a été fait pour sortir les terrains les moins favorables d'être densifiés.

Certains ont ainsi été exclus pour cause de dénivelé trop important, ou quand la construction existante sur le terrain était trop centrale et ne permettait pas de densifier sur une partie du terrain.

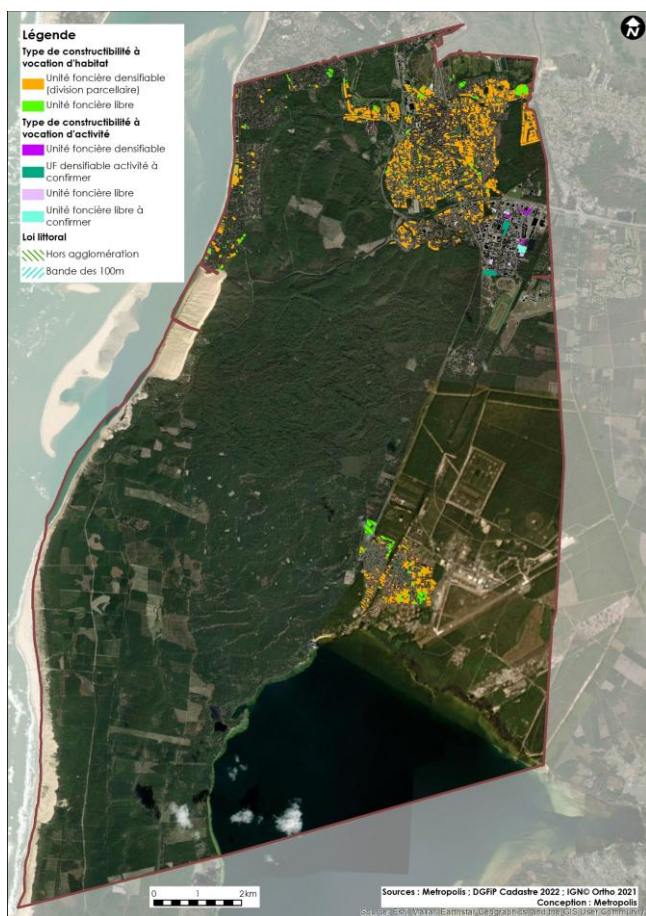
Détail des surfaces de référence par secteur :**Hypothèse minimum****Hypothèse maximum**

	Surfaces observées pour la construction de logements individuels ou collectifs hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence minimum	Surfaces observées pour la construction de logements individuels hors démolition / reconstruction		Hypothèse de surface de référence maximum
	médiane	moyenne		médiane	moyenne	
La Teste	234	334	250	474	561	500
Cazaux	491	600	500	566	751	650
Pyla	1040	1191	1000	1040	1191	1100
La Forêt	946	1195	1000	946	1195	1100
Total	280	418		528	661	

Surface minimale d'un terrain pour être densifié :

	Hypothèse de surface de référence minimum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement		Hypothèse de surface de référence maximum	Taille initiale de terrain nécessaire pour y faire un logement
La Teste	250	625		500	1250
Cazaux	500	1250		650	1625
Pyla	1000	2500		1100	2750
La Forêt	1000	2500		1100	2750

7.1.2 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LE TYPE

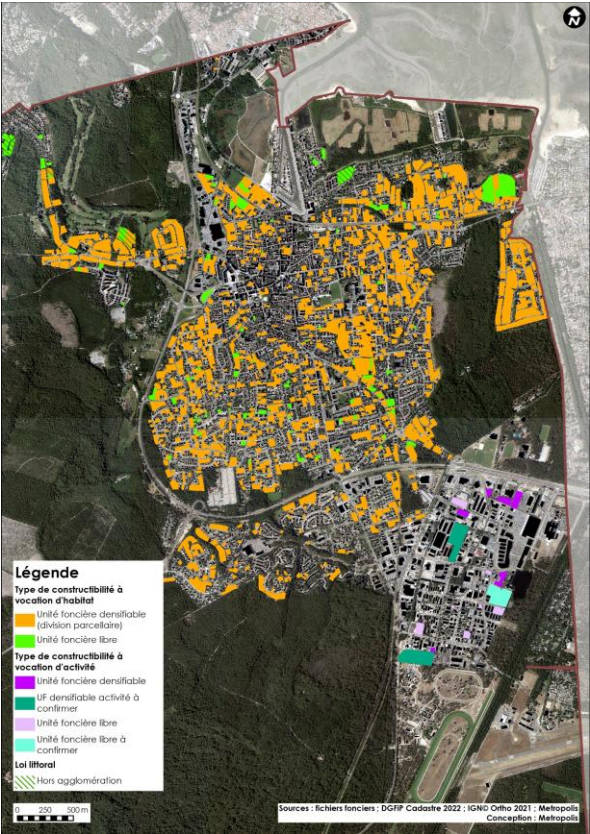


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

Centre-ville

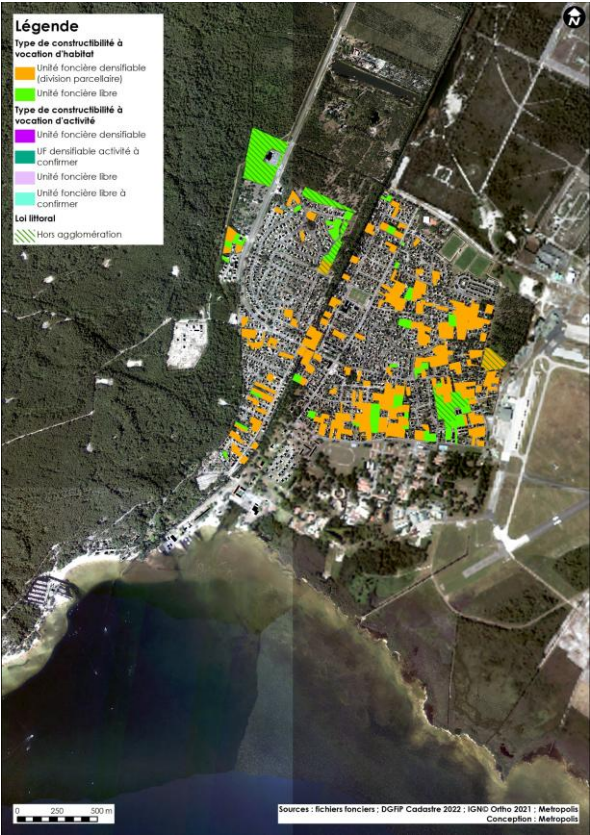


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	4554	138	4692

Cazaux



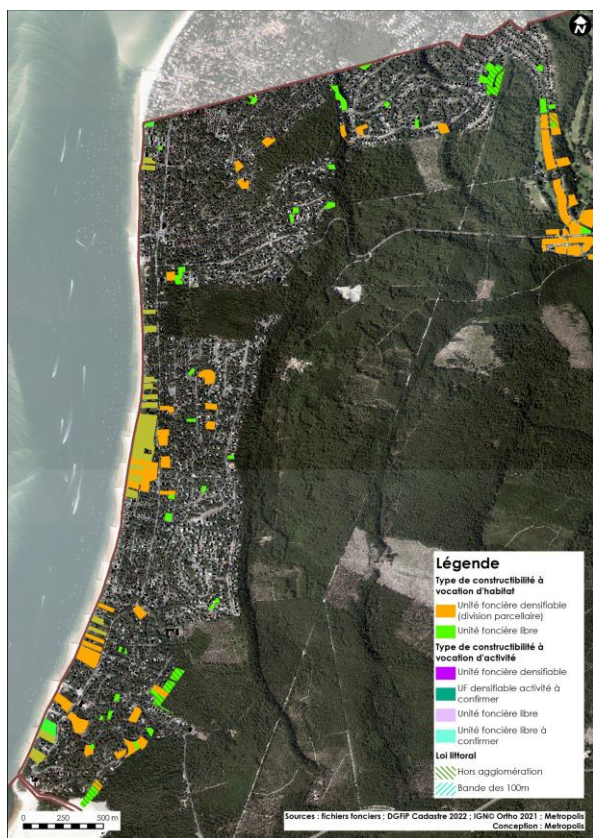
Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	488	398	886

Pyla et La Forêt

Potentiel brut du nombre de logements :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	86	27	113

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	86	27	113

En synthèse :

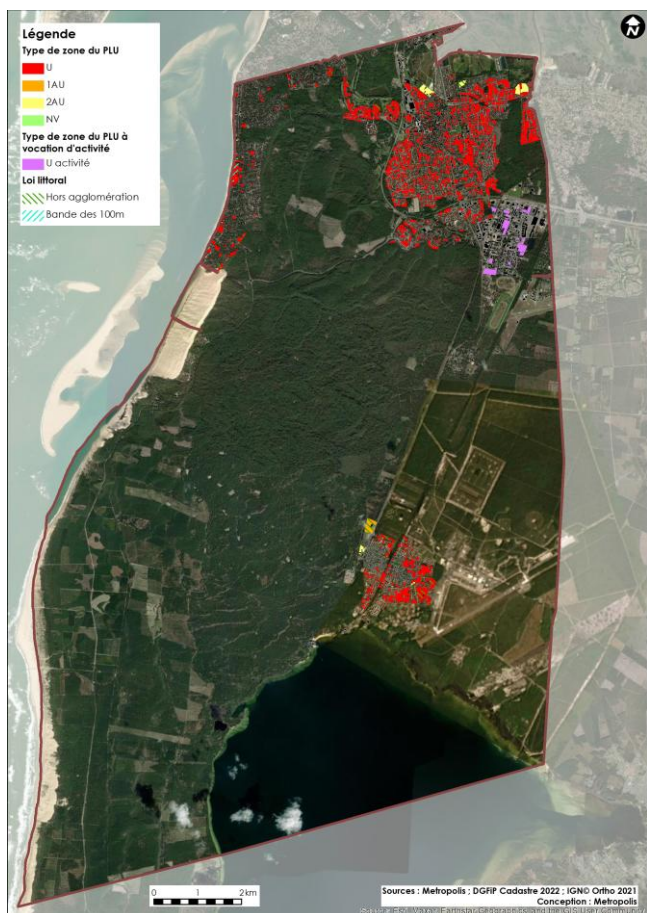
Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	452	556	61	28	1097
Cazaux	99	168	346	25	638
Pyla	29	40	14	1	84
La Forêt	15	2	12	0	29
Total	595	766	433	54	1848

Hypothèse haute	En agglomération		Hors agglomération		
	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Unité foncière libre	Unité foncière densifiable	Total
La Teste	664	3890	78	60	4692
Cazaux	128	360	364	34	886
Pyla	31	56	15	1	103
La Forêt	16	4	13	0	33
Total	839	4310	470	95	5714

7.1.3 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LES ZONES DU PLU

Potentiel brut du nombre de logements :



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	1061	163	1224
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	295	45	340
Zone NV	5	0	5
Total	1361	487	1848

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4773	241	5014
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	370	45	415
Zone NV	6	0	6
Total	5149	565	5714

Les zones 2AU (bien que considérées comme obsolètes) ont été étudiées lorsqu'elles étaient en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le travail sur la loi littoral.

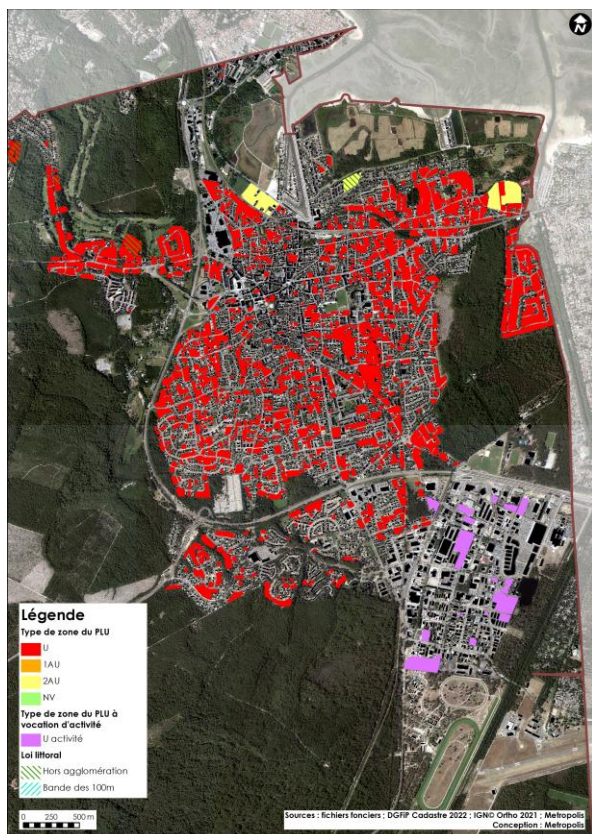
Une zone NV a également été étudiée car non protégée par un EBC ou une protection patrimoniale et étant en zone agglomérée.

Le nombre de logements en 2AU hors agglomération ne change pas car la surface de référence est identique aux deux hypothèses, à savoir 200m² / logement. Les 2AU en agglomération sont en division ou en dent creuse donc sujettes à une variation de la surface de référence.

Certains terrains dans la bande des 100m ont été maintenus car la partie densifiable se situe en dehors de la bande des 100m.

Les zones U hors agglomération ont été étudiées car constructibles à l'heure actuelle.

Centre-ville

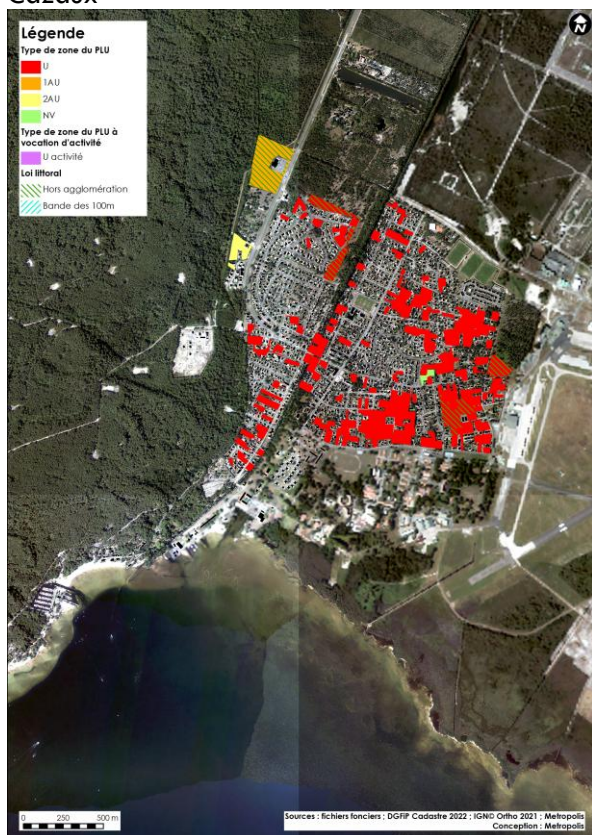


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	726	44	770
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	282	45	327
Zone NV	0	0	0
Total	1008	89	1097

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	4203	93	4296
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	351	45	396
Zone NV	0	0	6
Total	4554	138	4692

Cazaux

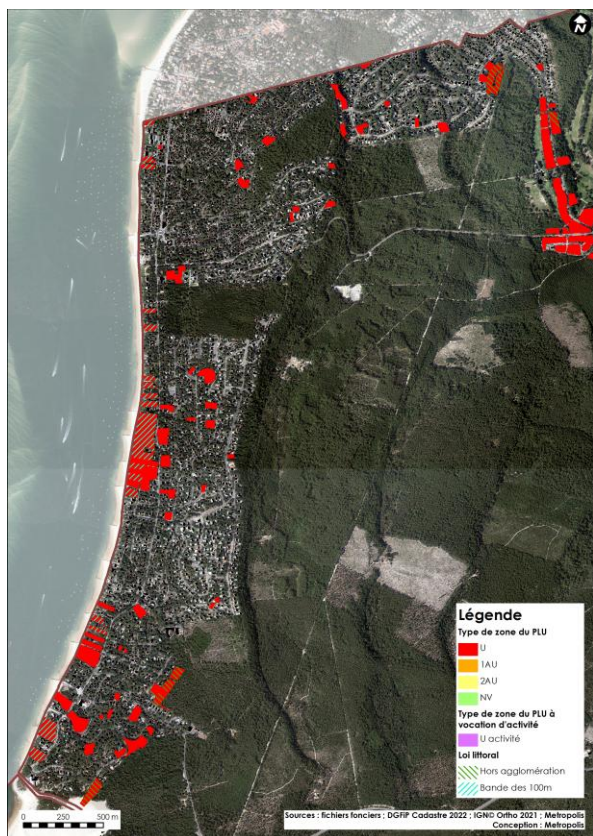


Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	249	92	341
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	13	0	13
Zone NV	5	0	5
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	463	119	582
Zone 1AU	0	279	279
Zone 2AU	19	0	19
Zone NV	6	0	6
Total	488	398	886

Pyla et La Forêt



Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	86	27	113
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	86	27	113

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Zone U	107	29	136
Zone 1AU	0	0	0
Zone 2AU	0	0	0
Zone NV	0	0	0
Total	107	29	136

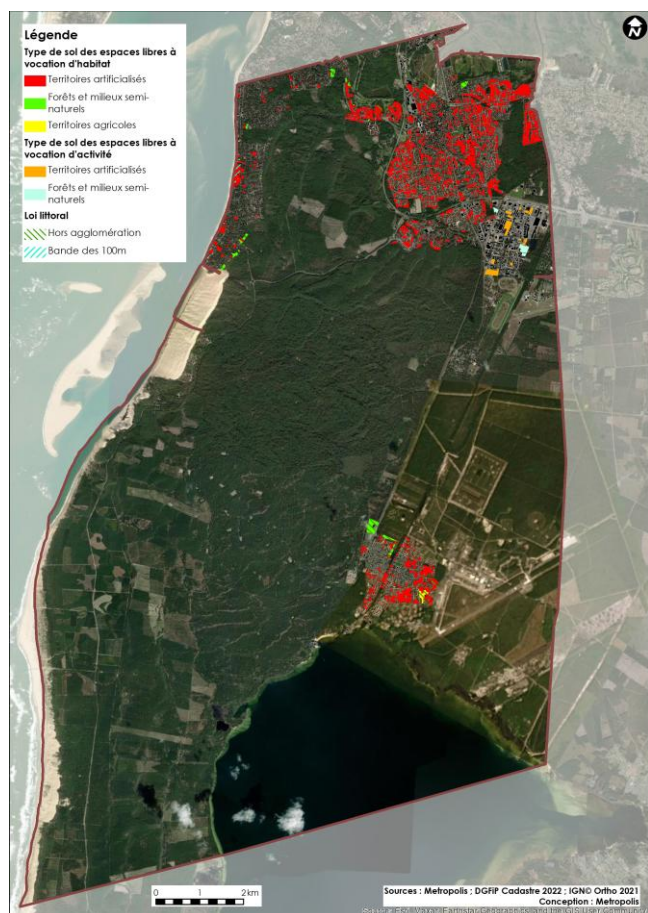
En synthèse :

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	726	0	282	0	44	0	45	0	1097
Cazaux	249	0	13	5	92	279	0	0	638
Pyla	69	0	0	0	15	0	0	0	84
La Forêt	17	0	0	0	12	0	0	0	29
Total	1061	0	295	5	163	279	45	0	1848

Hypothèse haute	En agglomération				Hors agglomération				
	U	1AU	2AU	NV	U	1AU	2AU	NV	Total
La Teste	4203	0	351	0	93	0	45	0	4692
Cazaux	463	0	19	6	119	279	0	0	886
Pyla	87	0	0	0	16	0	0	0	103
La Forêt	20	0	0	0	13	0	0	0	33
Total	4473	0	370	6	241	279	45	0	5714

7.1.4 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : SELON LE TYPE DE SOL



Potentiel brut du nombre de logements :

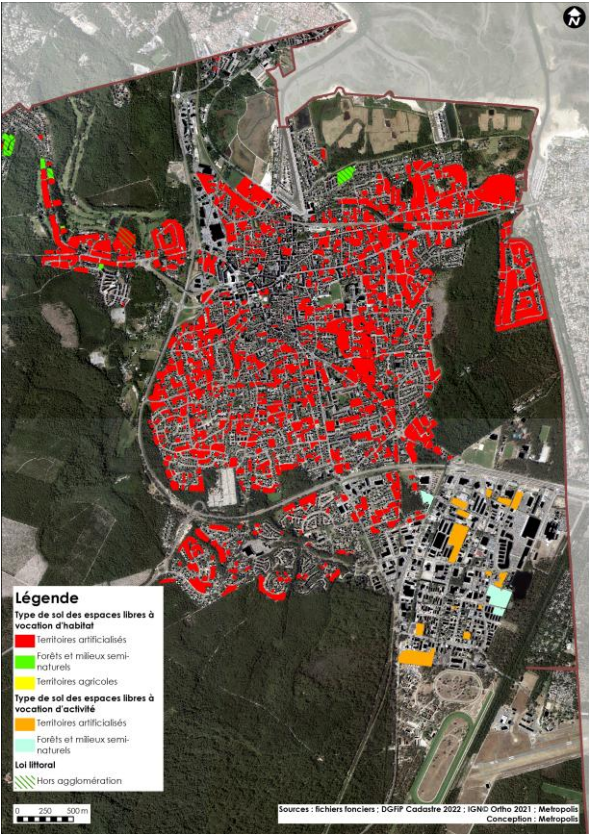
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1336	64	1400
NAF	25	423	445
Total	1361	487	1848
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	5515	115	5230
NAF	34	450	484
Total	5149	565	5714

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	65,15	3,63	68,78
NAF	2,45	14,66	17,11
Total	67,60	18,29	85,89
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	149,03	3,75	152,78
NAF	2,48	15,77	18,25
Total	151,50	19,52	171,03

Quelque soit l'hypothèse de surface de référence, la consommation NAF du projet devrait être minime étant donné les forts potentiels disponibles au sein des espaces déjà artificialisés.

Centre-ville



Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	1004	39	1043
NAF	4	50	54
Total	1008	89	1097

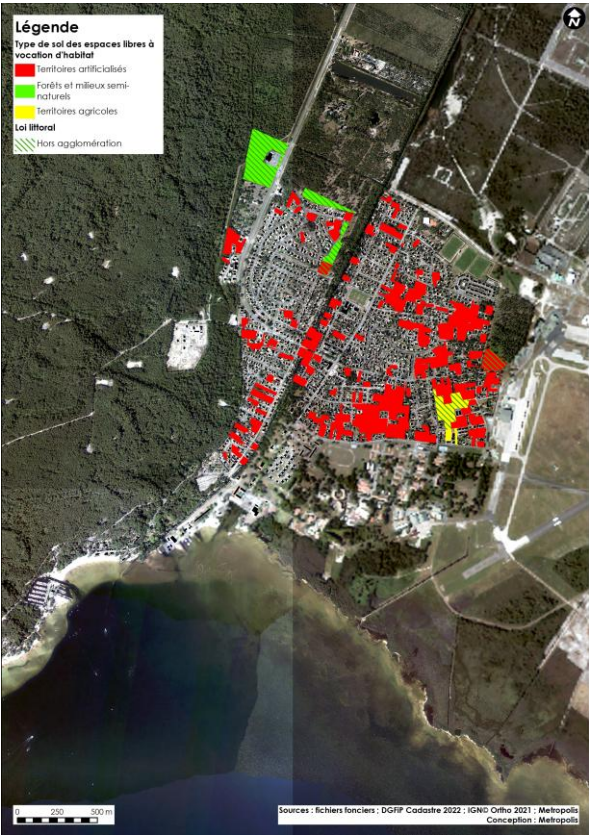
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	4543	81	4624
NAF	11	57	68
Total	4554	138	4692

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	38,97	2,00	40,98
NAF	0,27	0,77	1,03
Total	39,24	2,77	42,01

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	113,79	2,05	115,84
NAF	0,29	1,88	2,17
Total	114,08	3,93	118,01

Cazaux



Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	261	25	286
NAF	6	346	352
Total	267	371	638

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	481	34	515
NAF	7	364	371
Total	488	398	886

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	18,29	1,63	19,92
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	18,71	12,13	30,84

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	25,37	1,70	27,07
NAF	0,41	10,51	10,92
Total	25,79	12,21	37,99

Pyla et La Forêt



Potentiel brut du nombre de logements :

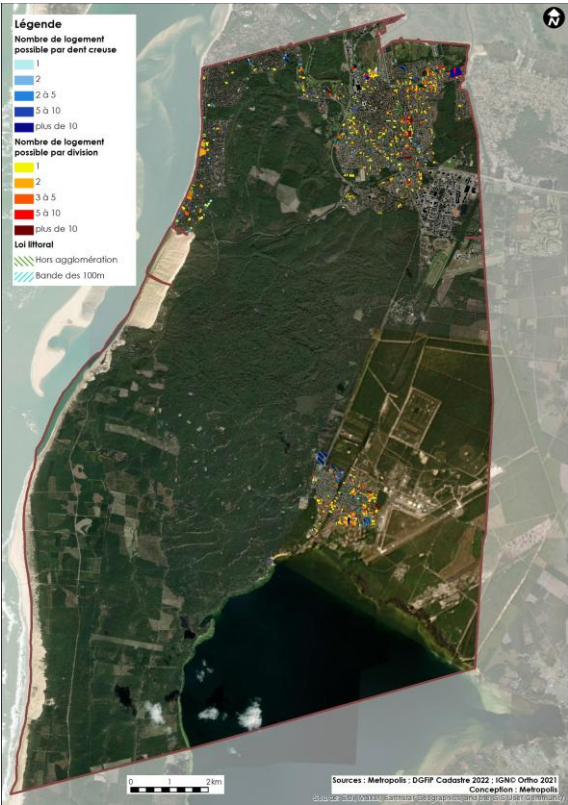
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	71	0	71
NAF	15	27	42
Total	86	27	113
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	91	0	91
NAF	16	29	45
Total	107	19	136

Surface en hectares :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	7,88	0	7,88
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	9,66	3,39	13,04
Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Territoires artificialisés	9,86	0	9,86
NAF	1,77	3,39	5,16
Total	11,64	3,39	15,02

7.1.5 IDENTIFICATION DES TERRAINS NON BATIS ET DENSIFIABLES : COMPARAISON DES HYPOTHESES

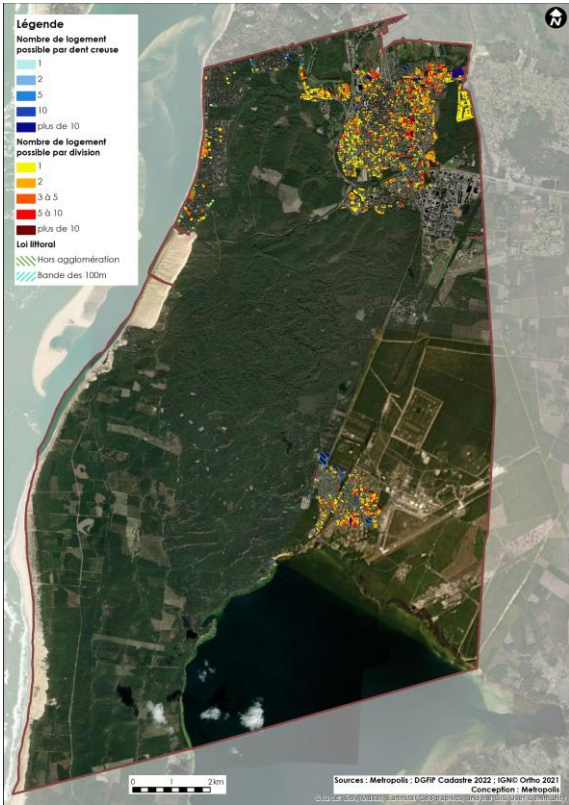
Hypothèse basse



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Total	1361	487	1848

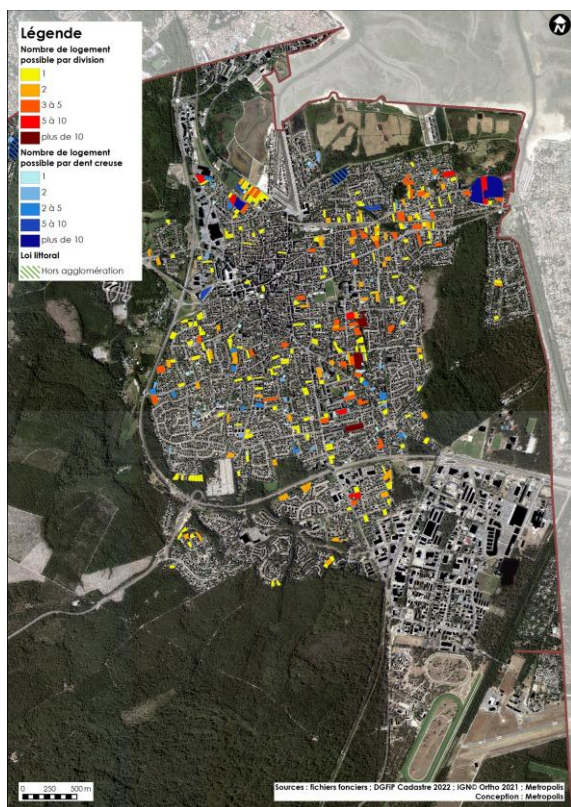
Centre-ville

Hypothèse haute



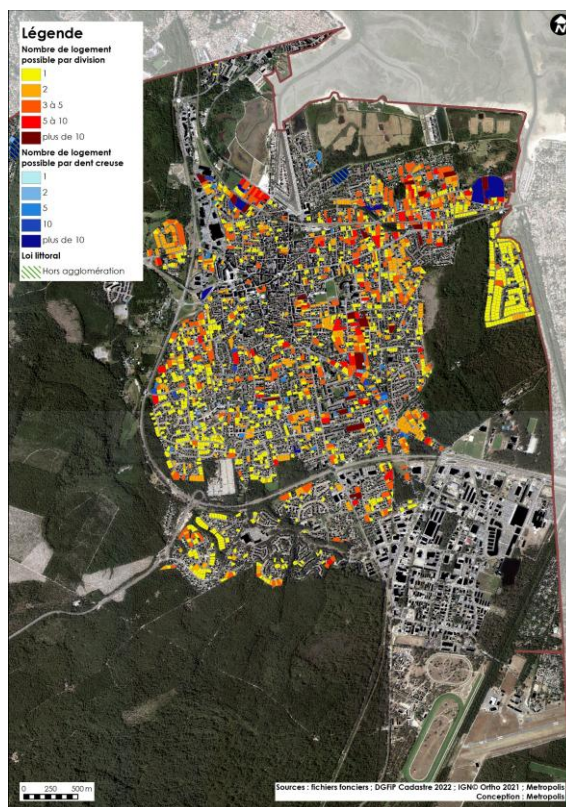
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Total	5149	565	5714

Centre-ville



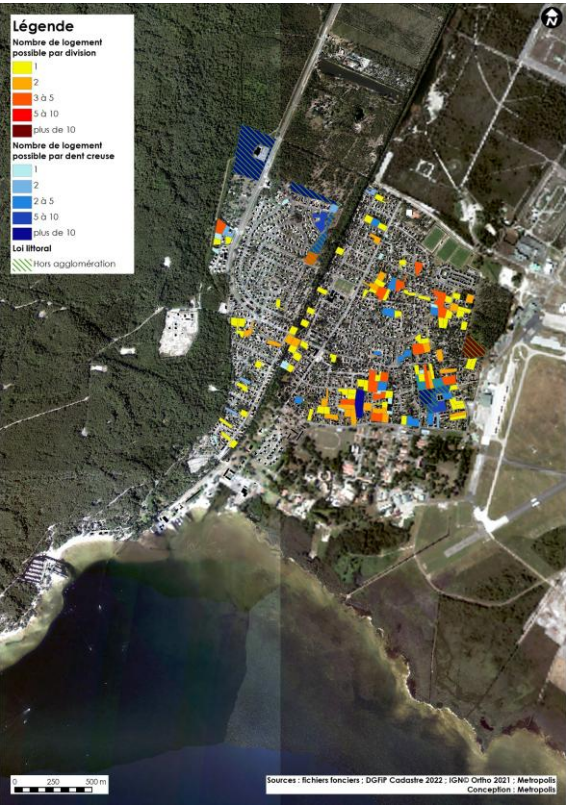
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	452	61	513
Unité foncière densifiable	556	28	584
Total	1008	89	1097

Cazaux



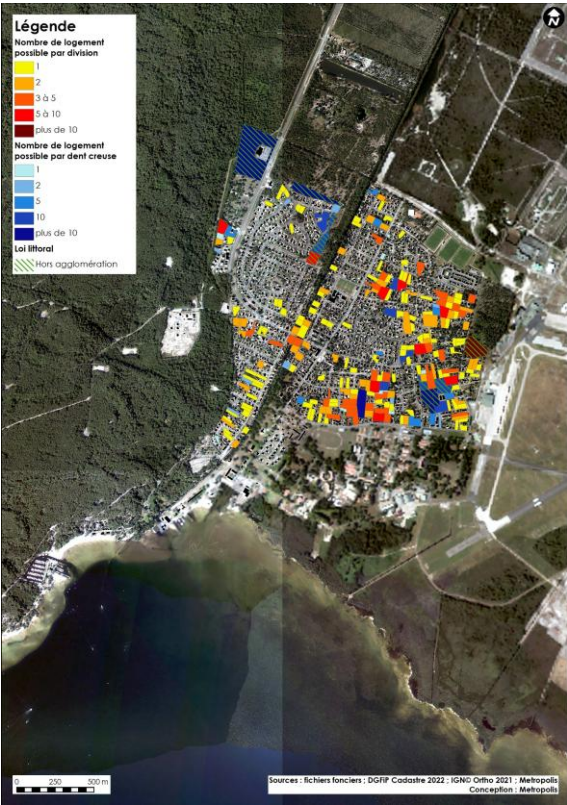
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	664	78	742
Unité foncière densifiable	3890	60	3950
Total	4554	138	4692

Cazaux



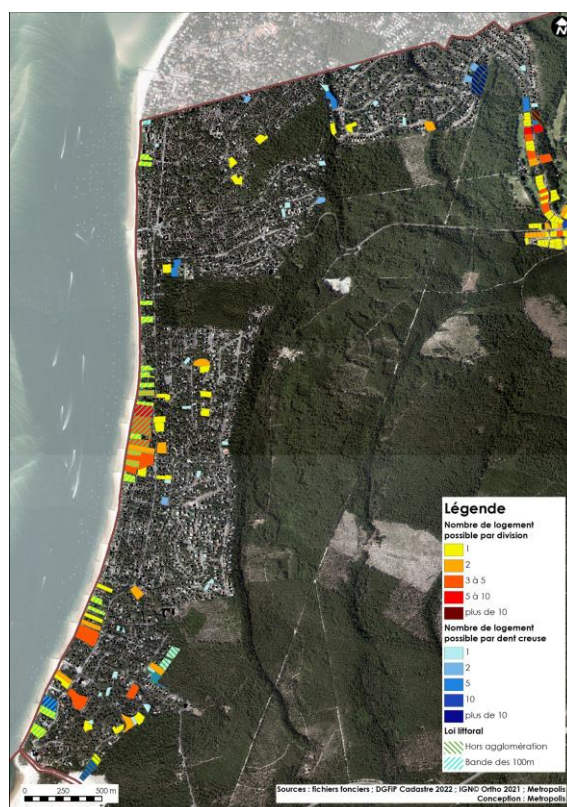
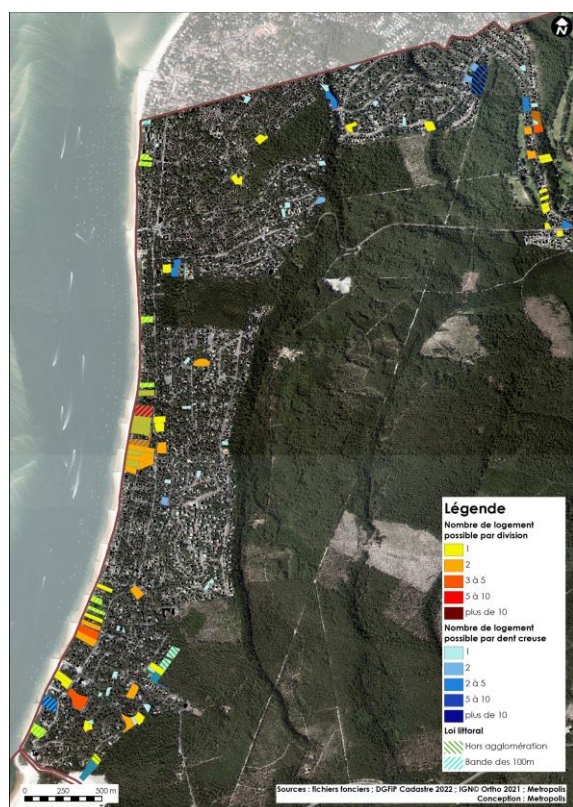
Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	99	346	445
Unité foncière densifiable	168	25	193
Total	267	371	638

Pyla et La Forêt



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	128	364	492
Unité foncière densifiable	360	34	394
Total	488	398	886

Pyla et La Forêt



Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	44	26	70
Unité foncière densifiable	42	1	43
Total	86	27	113

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	47	28	75
Unité foncière densifiable	60	1	61
Total	107	29	136

7.1.6 LA PRODUCTION ESTIMEE VENANT DE LA DEMOLITION / RECONSTRUCTION

A ces hypothèses d'ajoute la production de logements venant de démolition de logements individuels pour la construction de nouveaux logements.

Ce phénomène n'est pas toujours étudié lors de la réalisation de PLU. Toutefois, du fait de la pression foncière, ce type d'opération est courant sur l'ensemble de la commune, même si elle est particulièrement pratiquée sur le centre-ville.

Méthodologie : Le nombre de logements démolis a été estimé à partir du pourcentage de logements démolis sur la période 2013/2022. Par exemple, sur le centre de La Teste, 2,2% des maisons existantes en 2012 ont été démolies entre 2013 et 2022 pour y faire de nouveaux logements.

Nous sommes repartis du dernier nombre de maisons dont nous disposons (fichiers fonciers 2022) pour appliquer ce même ratio de maisons démolies pour y construire de nouveaux logements. Les ratios de reconstructions ont été différenciés selon les quartiers et selon la part de logements démolis sur le quartier (de 0,2% des maisons à La Forêt, 1% à Cazaux, 1,2% à Pyla et 2,2% à La Teste).

Période 2013-2022

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	174	1570	1 => 9
Cazaux	15	24	1 => 1,6
Pyla	29	32	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	219	1627	1=> 7,4

Projection PLU

	Nombre de logements démolis*	Nombre de logements construits issus de démolition / reconstruction	Ratio
La Teste	188	1697	1 => 9
Cazaux	18	28	1 => 1,6
Pyla	30	33	1 => 1,1
La Forêt	1	1	1 => 1
Total	265	1757	1=> 7,4

7.1.7 ESTIMATION GLOBALE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES

Entre 3605 et 7471 logements pourraient être construits sur la commune, en cumulant les hypothèses de logements constructions en dent creuse, en densification et en démolition/reconstruction.

Potentiel brut du nombre de logements :

Hypothèse basse	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	595	433	1028
Unité foncière densifiable	766	54	820
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	3118	487	3605

Hypothèse haute	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	839	470	1309
Unité foncière densifiable	4310	95	4405
Démolition / reconstruction	1757		1757
Total	6906	565	7471

Entre ces deux hypothèses, une estimation intermédiaire peut être faite.

Si l'on peut considérer que les unités foncières libres seront les plus à même d'avoir des logements plus denses, les terrains densifiables recevront principalement des logements individuels.

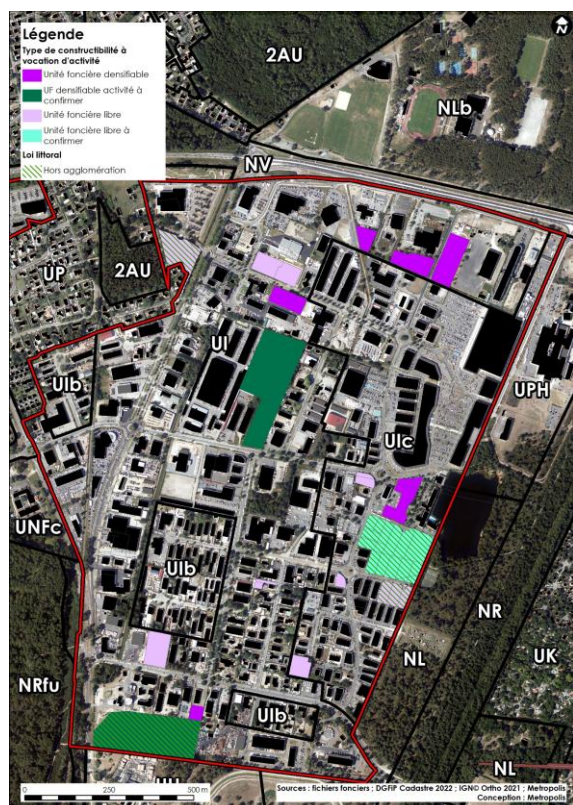
Hypothèse médiane	En agglomération	Hors agglomération	Total	
Unité foncière libre	839	470	1309	Estimation haute
Unité foncière densifiable	766	54	820	
Démolition / reconstruction	1757		1757	
Total	3362	524	3886	

L'hypothèse médiane est donc de 3886 logements pouvant être construits sur la commune.

1.1 BILAN DES CAPACITES URBANISABLES RESTANTES AU SEIN DU PLU DE 2011 – A VOCATION D'ACTIVITE

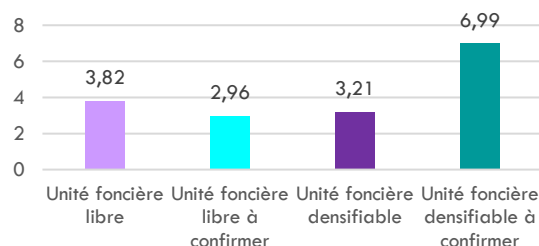
Contrairement aux espaces libres à vocation d'habitat, les espaces libres à vocation d'activité sont très limités. Les zones d'activités existantes sont denses et très peu de terrains sont disponibles. La commune étant dynamique économiquement, les espaces disponibles font souvent déjà l'objet de projets d'implantation.

16,98 hectares sont repérés à vocation d'activité économique. 9,95 hectares sont considérés comme non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.

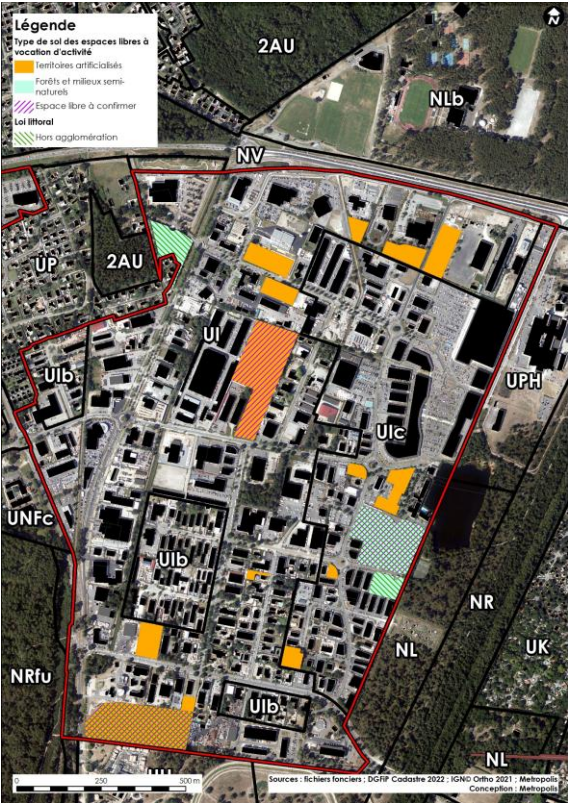


	En agglomération	Hors agglomération	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	3,44	3,55	6,99
Total	8,89	8,09	16,98

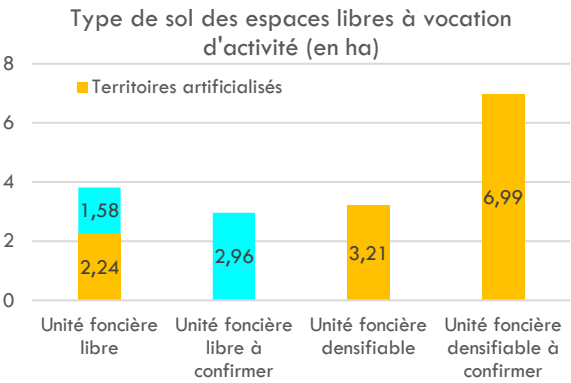
Type de constructibilité à vocation d'activité (en ha)



Parmi ces espaces libres, 4,54 hectares se trouvent en espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). 2,96 hectares sont considérés non libres car des projets sont déjà existants sur ces terrains, au moment de la rédaction du diagnostic.



	Territoires artificialisés	NAF	Total
Unité foncière libre	2,24	1,58	3,82
Unité foncière libre à confirmer		2,96	2,96
Unité foncière densifiable	3,21		3,21
Unité foncière densifiable à confirmer	6,99		6,99
Total	12,44	4,54	16,98



8. LES PREVISIONS ET LES BESOINS DE DEVELOPPEMENT

Les prévisions et besoins de développement dans les différents domaines ont été définis en s'appuyant sur les dynamiques connues dans le passé par la commune et les territoires voisins à long, moyen et court terme, ainsi que sur les éléments de cadrage du SCoT⁴ et du PLH⁵: démographie, habitat et habitat social, équipements-commerces-services, activités économiques, développement agricole, développement forestier, aménagement de l'espace, environnement, biodiversité, transports.

8.1 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

8.1.1 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET PREVISIONS DE CONSTRUCTION

Les perspectives démographiques et habitat permettent d'évaluer de manière réaliste les besoins en logements à l'horizon du PLU, en s'appuyant sur les dynamiques connues dans le passé par la commune.

Elles se basent :

- Sur les évolutions démographiques : population résidente, évolution de la taille des ménages, accueil de population en fonction des périodes précédentes
- Sur les caractéristiques du bâti : logements vacants à remettre sur le marché, évolution du nombre de résidences secondaires, renouvellement du parc...

Il s'agit d'une analyse théorique qui sert de cadrage afin :

- D'appréhender le nombre de personnes qui viendraient s'installer sur le territoire
- D'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché
- D'appréhender la consommation d'espaces liée

a) Prévisions démographiques

Les perspectives démographiques justifiables sont basées sur les croissances démographiques connues sur la commune, ajustées en fonction des orientations portées par les documents de rang supérieur, tel que le SCOT.

Taux de croissance annuels moyens démographique (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020
La Teste de Buch	0,858	0,641	0,600
COBAS	1,237	1,098	0,968
Gironde	1,002	1,149	1,203

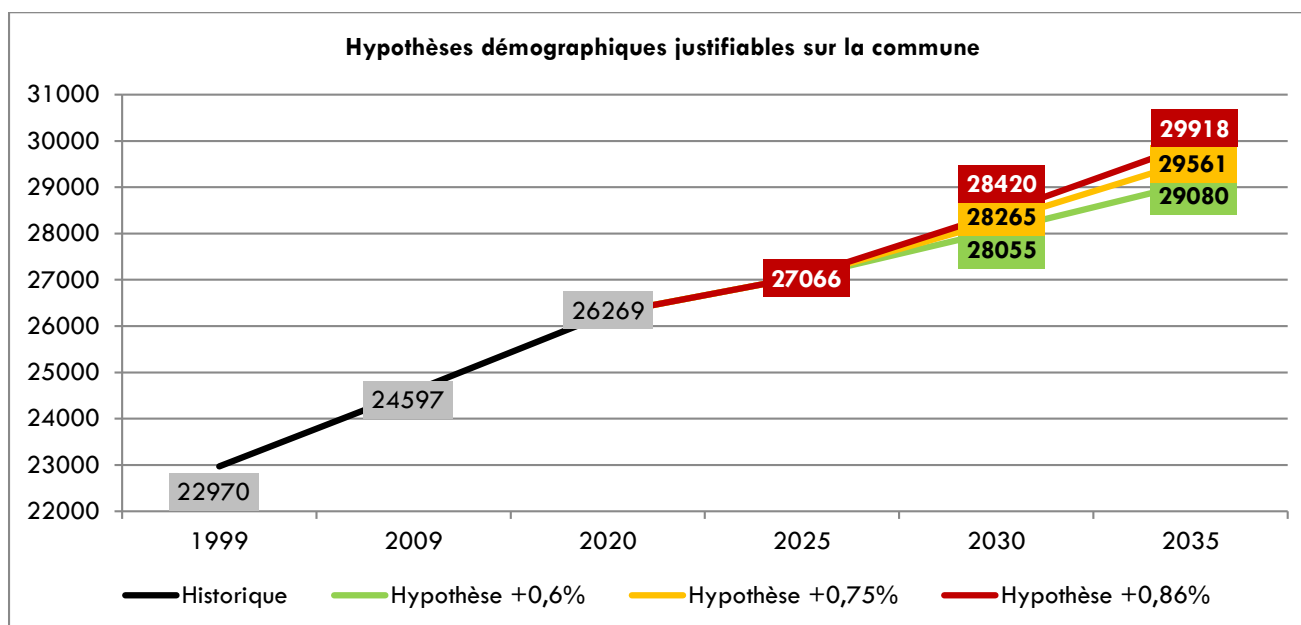
Sur cette base :

- L'**hypothèse basse** sera de : **0,6%** ;
- L'**hypothèse médiane** sera de : **0,75%**, correspondant au taux de croissance préconisé par le SCOT (+0,8% à l'échelle de la COBAS pour la première phase à 2030 et +0,7% pour la deuxième phase à 2040) ;
- L'**hypothèse haute** sera de **0,86%**.

⁴ SCoT du SYBARVAL en cours d'élaboration

⁵ PLH de la COBAS en cours d'élaboration

		Hypothèse basse 0,60%	Hypothèse médiane 0,75%	Hypothèse haute 0,86%
Date d'Arrêt N	2025	27066	27228	27228
N+1	2026	27228	27433	27463
N+2	2027	27392	27638	27699
N+3	2028	27556	27846	27937
N+4	2029	27721	28055	28177
N+5	2030	27888	28265	28420
N+6	2031	28055	28477	28664
N+7	2032	28223	28690	28910
N+8	2033	28393	28906	29159
N+9	2034	28563	29122	29410
N+10	2035	28735	29341	29663
Habitants supplémentaires		1668	2112	2434



En appliquant les différents taux de variation justifiables de la population, elle pourrait croître de 1668 à 2434 habitants en 10 ans, ce qui porterait la population de 28 735 à 29 663 habitants en 2035.

b) Perspectives justifiables de la taille des ménages

Le desserrement de la population engendre un nombre de logements plus important à population égale à accueillir.

La taille des ménages est en constante diminution. Pour rappel, elle s'élève à 1,91 habitants par ménage en 2020.

La baisse de la taille des ménages devrait se ralentir, d'autant plus lorsqu'elle se rapproche de 1. Dans le cas des perspectives démographiques, le taux de variation annuel moyen de la taille des ménages sera réduit de 25%. En 2035, la taille des ménages sera de 1,54.

Taux de croissance annuels moyens du nombre de personnes par ménage (en %)

	1990-2020	1999-2020	2009-2020	2014-2020
La Teste de Buch	-0,944	-1,052	-1,162	-1,465
COBAS	-0,684	-0,730	-0,750	-0,940
Gironde	-0,579	-0,488	-0,389	-0,437

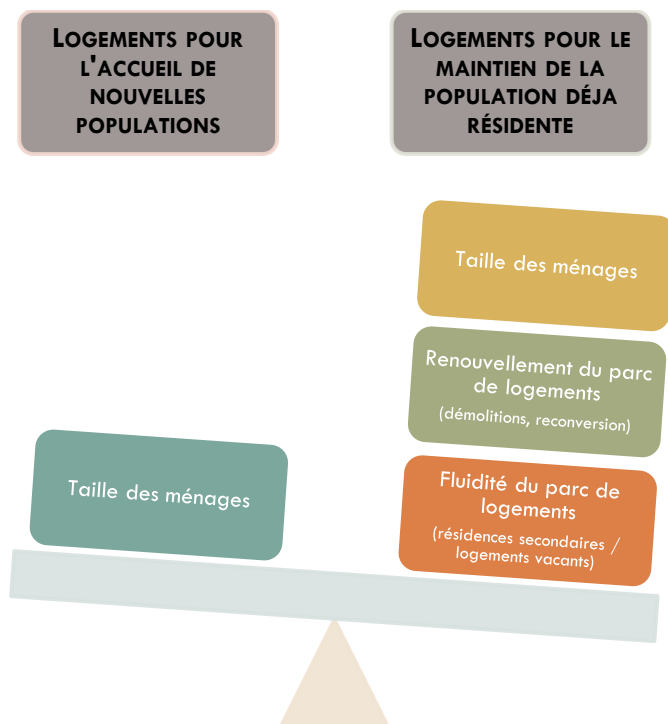
c) Perspective de production de logements

- Méthodologie :

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

- ✓ Les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, calculé grâce aux perspectives démographiques présentées ci-dessus et à la variation de la taille des ménages.
- ✓ Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est ce qui est appelé le calcul du « point mort ». Il consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N. Ce calcul inclut généralement 3 variables :
 - Le desserrement des ménages : plus la dynamique de baisse de la taille des ménages est forte, plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.
 - La taille des ménages de 1,91, a connu une forte diminution depuis le début du recensement. Si cette baisse a tendance à s'accroître, elle devrait ralentir sur les prochaines périodes en étant passée en dessous du seuil de 2 personnes par ménage et en se rapprochant de 1. Cela induit un besoin en logements supplémentaires mesuré. La baisse de la taille des ménages est donc diminuée dans le calcul. En 2035, la taille des ménages atteindrait 1,54. A population égale, le besoin en logements supplémentaires est de 1958.
 - Le renouvellement du parc : Le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis...). Pour cela, il faut comparer les logements produits (source de données Sitadel), et la variation du stock de logements (INSEE). Sur le territoire, il y a eu des mutations importantes, ce qui fait que les données Sitadel sont inférieures aux données INSEE. Il en ressort que 180 logements pourraient être produits par le renouvellement du parc sans besoin de produire de logement. Ce chiffre peut être le fruit de la restauration du patrimoine rural, notamment par les changements de destination, mais aussi de changements de destination de locaux d'activité ou commerciaux en logement, ou encore de division de grands logements en logements plus petits. Ces données sont calculées sur la période 2014-2020 (période récente de l'INSEE).
 - La fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.
 - Le nombre de résidences secondaires a très nettement augmenté entre 2014 et 2020, toutefois, ce n'était pas autant le cas sur les périodes passées qui est exceptionnellement élevé sur la période. Le taux de variation annuel moyen du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 2010 se situe autour de 1,1%. En appliquant ce taux, il serait nécessaire de créer 621 logements pour les résidences secondaires.
 - Le taux de logements vacants est très faible sur la commune. La Teste de Buch compte 577 logements vacants soit 3% de son parc. Il est alors difficile de jouer sur la reprise de vacance, puisque cette vacance est considérée comme nécessaire pour la fluidité du parc. Il paraît donc opportun de conserver ce nombre peu important de logements vacants en prévoyant un taux de vacance nul.

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE



- Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations

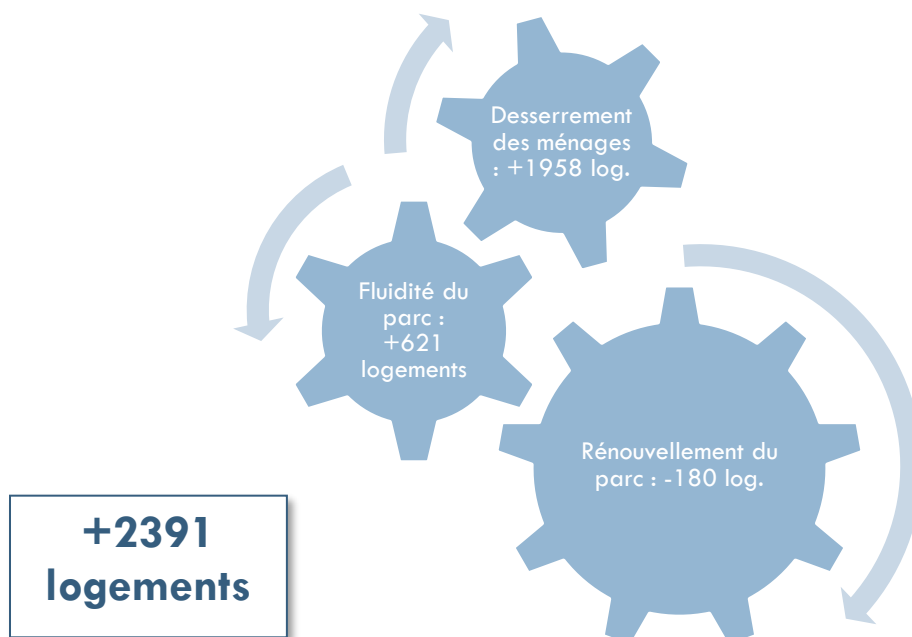
Les besoins pour l'accueil de nouvelles populations dépendent des perspectives démographiques, vues ci-dessus, et de l'évolution de la taille des ménages.

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,60%	0,75%	0,86%
Habitants supplémentaires	1668	2112	2434
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489

L'accueil de nouvelles populations induit la création de 1060 à 1489 logements supplémentaires.

- Les besoins pour le maintien de la population déjà résidente

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



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,60%	0,75%	0,86%
Habitants supplémentaires	2286	2471	2818
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	1060	1307	1489
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	2391	2391	2391
Total de logements à mettre sur le marché	3452	3698	3881

Pour les dix prochaines années, les perspectives travaillées par rapport aux dynamiques passées engendrent la création de 345 à 388 logements par an.

La mise sur le marché de logements peut résulter de :

- La production de logements neufs au sein d'espaces déjà artificialisés,
- La reprise de logements vacants,
- La production de logements neufs sur des espaces agricoles ou naturels,
- Changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...).

8.1.2 CE QUE DIT LE PLH

Le PLH a travaillé trois hypothèses de développement répartissant la création de 602 logements par an aux 4 communes : Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan Mestras, Le Teich.

La première hypothèse répartit la production de logements en fonction du foncier disponible. La seconde hypothèse la répartit selon les tendances passées. La troisième est une hypothèse intermédiaire. Les élus se sont tournés vers la première hypothèse.

Synthèse des hypothèses par commune

La Teste-de-Buch



La Teste-de-Buch	A produire par an (total production neuve)	Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS		Résultat en logements sociaux produits	Taux d'atteinte de l'objectif annuel des CMS	
		75%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025	55%	CMS 2020-2022	CMS 2023-2025
Hypothèse 1	205	153	58%	118%	112	43%	87%
Hypothèse 2	199	149	98%	115%	109	41%	84%
Hypothèse 3	253	190	125%	146%	139	53%	107%

Objectif triennal des Contrats de Mixité Social	792	390	792	390
Objectif rapporté à l'année	264	130	264	130
	respectivement 50% et 25% du déficit		respectivement 50% et 25% du déficit	

Tendances passées (mises en chantier par an) 326

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 55% de logements locatifs sociaux (soit 112 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

Les prévisions du SCOT sont donc bien en dessous des perspectives théoriques calculées dans le cadre du PLU.

De nouveaux objectifs ont été définis :

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements <u>Hypothèse minimum</u> par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

Pour La Teste de Buch, cela représente 205 logements à créer par an, dont 63% de logements locatifs sociaux (soit 130 logements sociaux), soit 2050 logements à créer sur les 10 prochaines années.

9. LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE SURFACES ET DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE, DE DEVELOPPEMENT FORESTIER, D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE DE BIODIVERSITE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT, DE TRANSPORTS, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

9.1 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE COMMERCE, D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

ÉTAT DES LIEUX – TENDANCES

- En matière de développement économique :
 - Une attractivité et un rayonnement économique de plus en plus affirmé
 - Des sites économiques spécifiques (PAE du Pays de Buch, zones commerciales, pôle hospitalier, ports, ...) qui jouent chacun un rôle économique certain, dans des contextes urbains différenciés
 - Une quasi-pénurie d'espaces fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises
- En matière de développement touristique :
 - Une économie touristique majeure pour le territoire, portée par une diversité de sites naturels et de loisirs
 - Une offre d'hébergements touristiques essentiellement composée de campings, dont l'avenir est menacé par le retrait de côté / avancée dunaire (+ risque incendie)
- En matière d'offre commerciale :
 - Des zones commerciales identifiées, aux enjeux majeurs d'accessibilité, de mobilités et de requalification / valorisation / mutation pour répondre aux évolutions des attentes des consommateurs et porter des modèles d'aménagement mieux intégrés,
 - La Teste Centre : une centralité commerciale dont le parcours marchand reste à consolider
 - Cazaux et Pyla-sur-Mer : des activités commerciales / services de proximité à pérenniser à l'année pour les habitants
- En matière d'équipements publics :
 - Une offre satisfaisante sur l'ensemble des publics cibles (petite-enfance, scolarité, personnes âgées, santé, ...)
 - De nombreux sites de loisirs, sports, culture qui nécessitent des gestions différenciées et participent au rayonnement intercommunal de la commune
- En matière de réseaux numériques :
 - Une couverture « voix/sms » et données mobiles couvrant la quasi-totalité de la population (les zones les moins couvertes sont constituées de forêts)
 - Un déploiement complet du réseau fibre projeté à 2025

BESOINS - ENJEUX

- En matière de développement économique :
 - Conforter la spécificité des espaces actuels d'activité économique et y permettre le développement : en mobilisant les capacités foncières de densification et de mutation au sein des zones existantes (PAE du Pays de Buch, Cap Océan, Caillivolle – EIC), et au sein d'opérations mixtes (Prés Salés Ouest, secteur gare, centralités urbaines)
- En matière de développement touristique :
 - Accompagner la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, ...)
 - Accompagner la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings en appréhendant les capacités de relocalisation à long terme, envisager une diversification qualitative de l'hébergement touristique avec une offre de nouveaux produits hôteliers, et répondre de manière spécifique et adaptée à la demande croissante d'hébergement saisonnier,

- Assurer une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune :
 - Cazaux : préserver l'entrée de ville de la présence d'activités touristiques non désirées
 - Pyla-sur-Mer : gérer les sites identifiés : secteurs du Figuier, d'Etche Ona et d'Haitza, hébergement hôtelier associé au golf existant,
 - La Teste : la réorganisation de la façade du port et de la bande urbaine des Prés Salés Ouest doivent participer pleinement à la dynamique touristique, ainsi que le quartier de Bordes avec un aménagement touristique compatible avec les conclusions du PPRI Submersion Marine.
- En matière d'économie agricole, pêche, mer, sylviculture :
 - Accompagner la diversification des activités des ports, en maintenant leur capacité productive première
 - Assurer un encadrement adéquat des capacités d'exploitation sylvicole
- En matière d'offre commerciale :
 - Appréhender l'adaptation progressive des zones commerciales, vers des modèles mieux intégrés et plus durable en termes d'accessibilité / mobilité, d'optimisation foncière et immobilière, d'intégration architecturale, paysagère et écologique / énergétique, de mixité de fonctions, ...
 - La Teste Centre : renforcer le parcours marchand (offre commerciale et de services, lisibilité et accessibilité) et les relations fonctionnelles, urbaines et économiques avec les quartiers limitrophes (secteur gare, secteur ports, secteurs résidentiels, ...)
 - Cazaux et Pyla-sur-Mer : maintenir, voire développer, une offre commerciale de proximité renforçant le caractère de centralité au service des habitants (à l'année)
- En matière d'équipements publics :
 - Développer l'offre en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique
 - Favoriser l'accessibilité des équipements (espaces publics favorables aux mobilités douces, transports en communs, ...)
 - Appréhender les besoins d'évolutions des équipements existants ou futurs
- En matière de réseaux numériques :
 - Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation : la localisation et/ou densification des sites d'urbanisation seront principalement établies dans les zones en continuité du tissu urbain,
 - Privilégier l'accès aux communications numériques pour notamment favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions.

9.2 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE – PECHE – MER - SYLVICOLE

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- Une activité agricole prégnante dans le paysage et dans l'identité communale à travers la sylviculture et l'ostréiculture,
- Une forêt de pins maritimes de production qui occupe la majeure partie du territoire de la commune, en arrière de la façade littorale et de l'urbanisation
- Malgré le contexte professionnel difficile, les activités professionnelles de pêche et d'ostréiculture sont dynamiques sur le port ostréicole, intégrant de plus en plus d'activités de diversification (dégustation, visites pédagogiques, ...)
- Secteur traditionnel typique, le port ostréicole est devenu un lieu de promenade et de fréquentation touristique incontournable.

BESOINS - ENJEUX

- Définir les modalités d'application des dispositions découlant du Code de l'Urbanisme pour les secteurs agricoles et littoraux, ce qui suppose de tenir compte :
 - De la présence de quelques habitations et d'équipements au sein du milieu forestier,
 - De la pérennisation des activités ostréicoles, qui passe par la capacité de diversification et par le développement d'activités liée à la fréquentation touristique.

9.3 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- Un tissu urbain, à l'interface entre façade littorale et forêt d'exploitation qui s'est progressivement étendu depuis quarante ans, consécutivement à la croissance démographique et du parc de logements.
- Trois unités urbaines distinctes : le centre-ville de La Teste-de-Buch, Cazaux, le Pyla, avec des fonctionnalités spécifiques qui structurent le territoire.
- Des formes urbaines variées, avec des tissus urbains pavillonnaires qui se sont développés en rétro-littoral, et un tissu d'habitat groupé ou collectif qui se développent au cœur du tissu constitué, en densification.
- Un processus de division parcellaire, en croissante augmentation depuis ces dix dernières années, à encadrer afin d'en faire un outil d'une densification maîtrisée. Un processus de démolition reconstruction, qui permet la production de logements individuels, mais aussi du collectif, également à encadrer.

BESOINS - ENJEUX

- Trouver un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Conforter l'identité paysagère verte et bleue de la commune au sein du tissu urbain.
- Permettre une lecture claire du territoire communal, en affirmant un véritable centre-ville élargi, et des vocations d'espaces définies (loisirs, équipements, activités, coulée verte...).

9.4 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- La poursuite de la croissance démographique, grâce notamment à l'arrivée de population.
- Une population qui vieillit, et des ménages de plus en plus petits.
- Une construction neuve en augmentation croissante mais davantage régulée et maîtrisée.
- Un déficit important en logements sociaux sur la commune malgré une forte demande.
- La difficulté des personnes travaillant sur la commune à se loger.

BESOINS – ENJEUX

- Encadrer le dynamisme démographique par le maintien et l'accueil de jeunes et familles avec enfants pour pérenniser le rajeunissement sur la commune et lutter contre la tendance structurelle de vieillissement de la population.
- Bien ajuster les besoins fonciers pour la création de logements avec les prévisions d'accueil démographique, en tenant compte notamment des phénomènes de desserrement des ménages et de rétention foncière.
- Favoriser le développement d'une plus grande diversité et mixité de l'offre d'habitat sur la commune, et notamment favoriser les opérations développant l'offre en habitat locatif et/ou social afin de pouvoir faciliter l'accès au logement à tous les publics.

9.5 LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE TRANSPORTS

ETAT DES LIEUX – TENDANCES

- Une structure viaire composée de routes départementales lisibles, qui bénéficient à l'instar des entrées de ville d'un traitement paysager de qualité, qui supportent un trafic important en période estivale.
- Une desserte inter quartiers, sur des voies qui sont plus confidentielles et moins lisibles.
- Une offre en transports en commun à conforter malgré sa diversité.
- Des liaisons douces présentes à développer notamment pour des usages quotidiens.

BESOINS - ENJEUX

- Favoriser la lecture et l'intégration paysagère du réseau viaire.
- Favoriser la mobilité tous modes, notamment en développant une offre plus complète de transport en commun, et en favorisant la création de cheminements doux afin de permettre le développement des circulations alternatives.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250410-DEL2025_04_146a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/04/2025
Publication : 15/04/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET