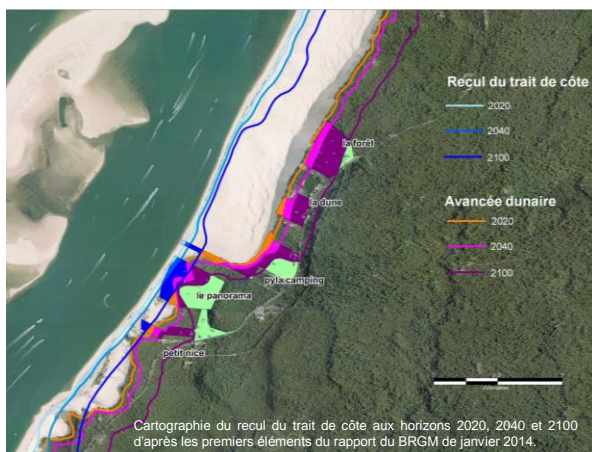


Une dynamique littorale qui questionne l'économie touristique de la commune à long terme

La Teste-de-Buch est touchée sur sa façade océanique par des risques naturels de deux types : l'avancée de la Dune du Pilat, et l'érosion marine. Ces risques menacent à terme les cinq campings situés à proximité de la dune, dont la contribution à l'hébergement marchand sur la commune est significative (plus de la moitié de la capacité totale et 70% de l'hébergement de plein air). La perspective de leur disparition, combinée à la gestion à long terme du grand site de la Dune, invite la Commune à engager une réflexion à long terme, sur un positionnement touristique amené à nécessairement évoluer. Dans cette optique, la collectivité a engagé une réflexion avec le GIP Littoral Aquitain dans le cadre de

l'appel à projets national relocalisation porté par le Ministère de l'Ecologie. La démarche conduite s'est attachée à :

- caractériser l'impact du recul du trait de côte et de l'avancée dunaire sur la surface des campings (cf. encadré) ;
- analyser les enjeux économiques et touristiques associés à cette perte de surface des campings, ainsi que les capacités d'accueil foncier sur la commune à droit constant ;
- identifier des scénarios de positionnement touristique à long terme (horizon 2040) ;
- faire ressortir un programme d'actions pour la commune et ses partenaires.



Un des points clef de l'étude a été d'objectiver les impacts des aléas naturels sur les surfaces des campings situés à proximité de la Dune du Pilat. Les projections du recul du trait de côte et d'avancée dunaire à l'horizon 2100 prévoient une perte de 70% de cette surface, par rapport à aujourd'hui. Mais tous les établissements ne seront pas touchés de la même manière. Néanmoins, à l'horizon 2040, 75% de la surface de l'ensemble des campings est conservée, sachant que le camping le plus touché perd 40% de sa surface. À 2040, la question n'est donc pas la disparition des campings de la dune mais la capacité d'évolution de leur activité sur une surface réduite, en tenant compte des exigences du grand site "Dune du Pilat".

Quels enjeux pour la commune ?

À l'échelle du sud bassin d'Arcachon, la Teste-de-Buch s'affirme comme un pôle urbain dynamique, concentrant une grande part des services publics et commerciaux.

Avec un chiffre d'affaires total estimé à environ 115 millions d'euros, le tourisme représente 20% de l'activité commerciale de la commune. Il repose sur une diversité de filières valorisant l'ensemble des "joyaux naturels" du bassin accessibles depuis la commune : l'Île aux oiseaux, la Dune du Pilat, le Banc d'Arguin, la forêt usagère et l'étang de Cazaux notamment. La Teste-de-Buch n'a cependant pas d'identité et de positionnement touristique clairement affichés et bénéficie principalement de sa situation clé, au croisement entre forêt, bassin et océan.

Les campings de la dune sont un élément de cet ensemble. Ils contribuent à environ 50% des nuitées et du chiffre d'affaires lié à l'hébergement marchand sur la commune. Si l'on inclut les

résidences secondaires (les 2/3 des lits touristiques) et les excursionnistes d'un jour, les campings génèrent 13% du chiffre d'affaires touristique global.

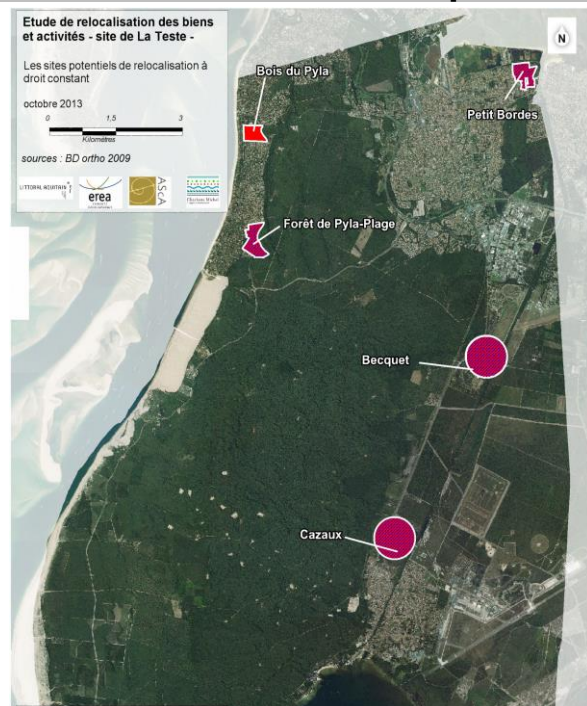
Réduisant progressivement leur surface exploitable, les risques naturels menacent l'équilibre économique des campings actuels. Mais comme le montre l'analyse du risque, la question à 2040 est davantage l'évolution de l'activité « tourisme » que l'existence d'une offre d'hébergements de plein air. Bien que réduite, celle-ci fera toujours partie du "panier" touristique testé à un horizon de 25 ans. Les enjeux sont réels, mais il reste du temps pour y faire face. **Il ne s'agit donc pas de transférer l'activité "camping" actuelle sur d'autres sites, mais de faire évoluer une offre d'hébergement globale tout en répondant aux exigences de qualité environnementale et paysagères associées au grand site de la Dune du Pilat.**

Quels espaces pour une relocalisation des activités touristiques ?

À l'horizon 2040, l'enjeu est donc une relocalisation à long terme des activités touristiques sur la commune.

La richesse écologique et paysagère du territoire a conduit à la mise en place de protections qui limitent fortement les espaces fonciers mobilisables pour cette relocalisation. Cinq sites ont cependant été pré-identifiés. Quatre sont issus des travaux du Schéma de Cohérence Territoriale : Cazaux, Becquet, Petit Bordes et Forêt de Pyla Plage auxquels a été rajouté le site du Bois du Pyla (cf. carte).

L'analyse de ces cinq sites fait ressortir que la mise en place d'hébergements apparaît envisageable à moyen terme moyennant la prise en compte d'exigences paysagères et d'aménagements du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre des futures révisions. Le secteur du Petit Bordes, situé à proximité des prés salés ouvrant directement sur le bassin d'Arcachon, présente néanmoins une vulnérabilité à la submersion marine et un fort intérêt paysager et écologique qu'il convient de mieux apprécier avant toute réflexion d'aménagement.



Vers un projet touristique à l'horizon 2040

L'analyse des tendances à l'œuvre sur le territoire à l'horizon 2040 permet d'envisager un environnement d'économie touristique globalement porteur, dans lequel la demande associée aux activités littorales se maintiendrait. Dans ce contexte d'ensemble, la diversité des filières touristiques envisageables sur la commune - voile, golf, équitation, nature,... - invite d'emblée à concevoir des images de positionnement touristique contrastées à l'horizon 2040, suivant l'activité qui structure l'image globale. C'est dans cette optique qu'un groupe d'experts du tourisme a été invité à construire des scénarios explorant le futur positionnement touristique de la commune.

Trois images ont ainsi été développées, qui tirent chacune profit d'un type d'activité différent :

- **l'écotourisme**, reposant sur une évolution de l'offre d'hébergement de plein air vers des équipements de haute qualité environnementale, visant un public "écoresponsable" et prêt à des dépenses substantielles pour un hébergement plus authentique, dans des sites préservés ;
- **l'esprit club**, associé à l'activité hippique, combinant hébergement et activités touristiques variées, pour un public à la recherche de services "clés en main" ;
- **le tourisme participatif**, qui mobilise les habitants de la Teste-de-Buch pour une offre d'hébergements (dont le modèle emblématique mais discuté est actuellement Air B&B) et de partages, autour de la notion "d'ambassadeurs du territoire".

La réflexion a débouché sur trois conclusions :

1 - ces activités touristiques ne sont pas contradictoires, elles peuvent au contraire se combiner sur le territoire.

2 - Le scénario de développement touristique qui émerge pour la commune à l'horizon 2040 consiste à combiner ces trois images touristiques. Sa mise en œuvre repose sur des actions dans les volets suivants :

- un volet transversal, portant sur les aménagements urbains, l'animation touristique et les transports doux ;
- un volet spécifique pour le développement du tourisme participatif, visant à organiser un réseau dans une optique territoriale ;
- un volet relatif au développement d'un club hippique, accompagnant une opération d'aménagement touristique classique ;
- un volet relatif à l'écotourisme, accompagnant l'évolution des campings près de la dune vers une qualité touristique environnementale, via une démarche multipartenariale permettant aux opérateurs économiques de s'adapter au contexte réglementaire et à la perte progressive de superficie.

3 - la temporalité et l'ampleur des risques naturels n'appellent pas une action d'utilité publique pour supprimer ou déplacer préventivement les enjeux menacés. Les opérateurs des campings ont des marges et un temps d'adaptation qui les met en position de responsabilité dans la gestion prévisible de la perte de terrain.

+ d'informations sur www.littoral-aquitain.fr