



Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic Rapport d'étape

Janvier 2016

créham



Chapitre I :

Diagnostic au titre de l'article L.123-1-2 et articulation du plan avec les autres documents et plans programme mentionnés à l'art. L.122-4 du Code de l'Environnement **1**

1 – Le diagnostic prévu à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme **2**

1.1. Tendances et structures démographiques (source INSEE) 2

1.2. Evolution et caractéristiques de l'habitat 9

1.3. Les activités économiques et l'emploi 15

1.4. Les équipements et infrastructures 21

1.5. Les patrimoines bâtis et paysagers 32

1.6. Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du document d'urbanisme (POS) 41

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. »

Article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme

« 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 et de services. »

Deuxième alinéa Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE I :

DIAGNOSTIC AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-2 ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PLANS PROGRAMME MENTIONNES A L'ART. L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

1 – Le diagnostic prévu à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

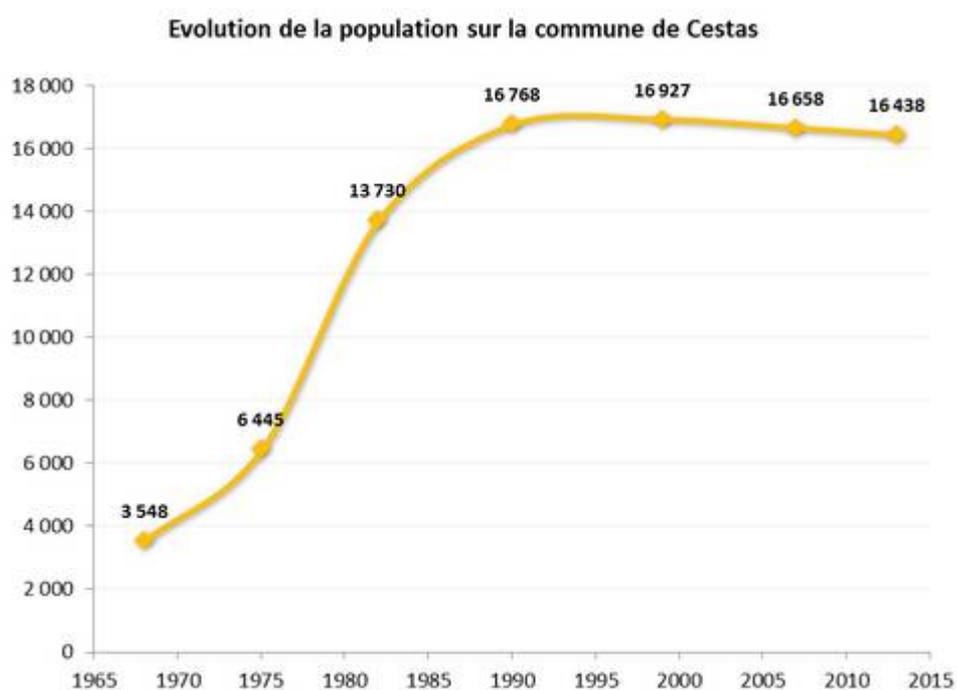
1.1. Tendances et structures démographiques¹ (source INSEE)

- Une diminution de l'évolution démographique

➤ *Une population communale qui a diminué depuis 1999, après une longue période de croissance mais qui remonte légèrement.*

L'ensemble de cette analyse s'appuie sur le recensement général de la population établi par l'INSEE, à l'été 2015 (source : RGP 2012).

La commune de Cestas compte **16.438 habitants au 1er janvier 2013**.



La commune de Cestas a connu une croissance importante de sa population entre les années 1960 et la fin des années 1999, passant de 3.548 habitants en 1968 à 16.379 habitants en 2012, soit une hausse annuelle de plus de 8%.

Toutefois, depuis 1982, la croissance démographique ralentit et la commune a enregistré une perte de population depuis le début des années 2000.

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

- 1968-1975 : +11,7%/an
- 1975 à 1982 : +16,1% / an,
- 1982 à 1990 : +2,8% / an,
- 1990 à 1999 : +0,1%/an,
- 1999 à 2006 : -0,2% /an,
- 2006 à 2012 : -0,3% /an.

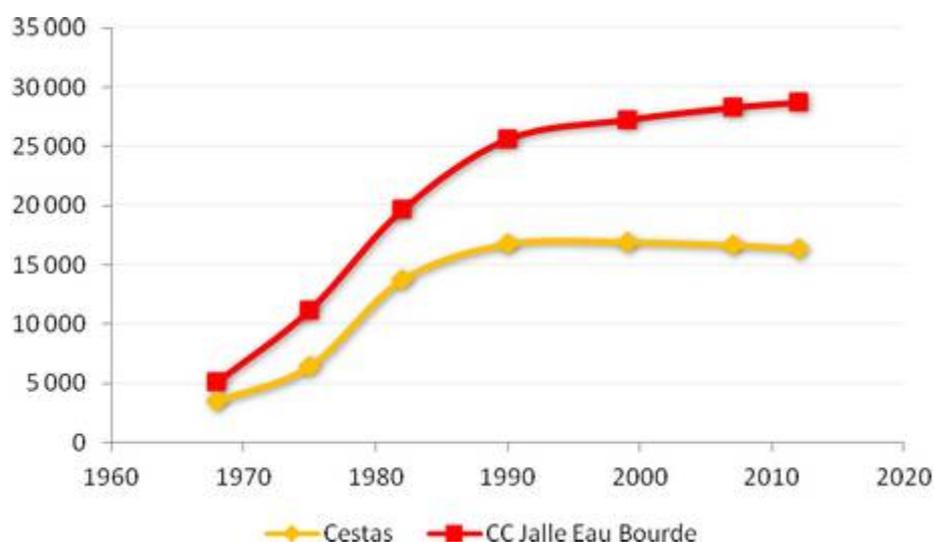
¹ L'ensemble de l'analyse se fonde sur les données du recensement général de la population de 2011, complétées par les populations légales 2012, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2015, établies et délivrées par l'INSEE.

L'analyse des rythmes de variation annuelle de la population permet d'identifier une période de très forte croissance démographique entre 1968 et 1982 puis un ralentissement progressif de la croissance démographique jusqu'en 1999. **La période 1999-2012 est marquée par une diminution de la population (-3,2%).**

L'évolution démographique de la commune de Cestas diffère de celle observée à l'échelle de la CdC Jalle-Eau-Bourde ou du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sur la période récente.

La **Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde** enregistre une **augmentation continue de sa population, malgré un ralentissement important depuis les années 1990.**

Il convient de noter le fait que les dynamiques territoriales de la commune jouent un rôle important du fait du **poids démographique de Cestas au sein de la CdC** qui représente 57% de la population intercommunale.



Taux de variation annuelle moyenne de la population

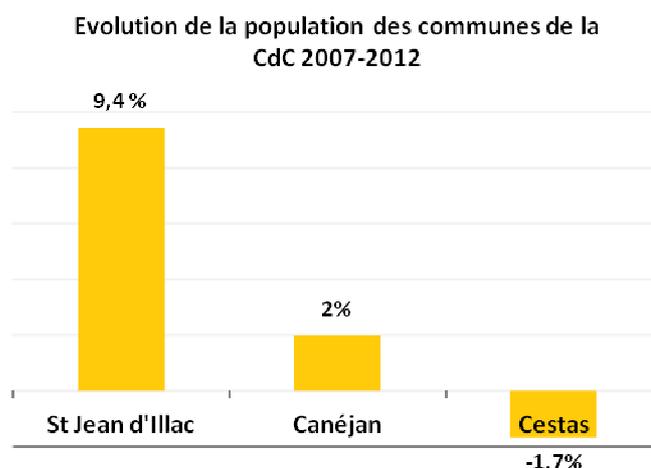
	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
CESTAS	+ 2,5%	+ 0,1	- 0,2%	- 0,3 %
CANEJAN	+4,9%	+0,3%	-0,1%	+0,4%
ST JEAN D'ILLAC	+5,4%	+3,3%	+2,9%	+1,5%
CDC	+ 3,4%	+ 0,7 %	+ 0,5%	+ 0,3%

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Les communes de la **CdC** connaissent des dynamiques démographiques décalées, avec :

- une croissance démographique forte sur la commune de St Jean d'Ilac
- une croissance démographique modérée sur la commune de Canéjan
- une légère diminution de la population sur la commune de Cestas.

	Population en 2007	Population en 2012
Cestas	16 658	16 379
Canéjan	5 086	5 187
St Jean d'Ilac	6 541	7 159



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise (échelle du SCOT), enregistre également une croissance démographique de 0,77%/an entre 1999 et 2011, plus particulièrement les territoires hors CUB. Cette croissance reste toutefois inférieure à la croissance moyenne du département.

Une accélération de la croissance démographique depuis 1999, plus marquée hors CUB et hors SCoT

Évolution de la population

	1990	1999	2011
CUB (27 communes)	624 286	659 998	720 049
SCoT hors CUB	141 552	151 579	169 352
SCoT	765 838	811 577	889 401
Gironde hors SCoT	447 661	475 757	574 261
Gironde	1 213 499	1 287 334	1 463 662

Taux de croissance annuel moyen

	1990-1999	1999-2011	1990-2011
CUB	0,64 %	0,73 %	0,68 %
SCoT hors CUB	0,79 %	0,93 %	0,86 %
SCoT	0,66 %	0,77 %	0,71 %
Gironde hors SCoT	0,70 %	1,58 %	1,19 %
Gironde	0,67 %	1,08 %	0,90 %

Source : INSEE-RRP 2011

Source : SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

➤ **Une diminution démographique liée à un solde migratoire négatif**

De 1968 à 1990, les **taux de variation annuelle de la population sont positifs** sur la commune de Cestas.

Toutefois les rythmes de croissance démographiques diminuent progressivement depuis 1990 entre chaque période intercensitaire, pour atteindre une stagnation en 2012.

Evolution des facteurs de la croissance démographique

	CESTAS			CDC
	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0.1	-0.2	-0.3	+0.3
due au solde naturel ⁽²⁾ en %	+0.1	+0.1	0	+0.1
due au solde apparent des entrées sorties ⁽³⁾ en %	0	-0.3	-0.3	+0.2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2011 exploitations principales - État civil

Sur la période 1999-2012, la commune compte plus de départ d'habitants que de nouveaux arrivants. Ce phénomène explique le coup d'arrêt de la croissance démographique et la **diminution du nombre d'habitants**. Il est lié principalement au départ des enfants du foyer et à la diminution du nombre de personnes par ménage.

- **Une population dont l'âge moyen augmente et des ménages de plus en plus petits**

➤ **Une augmentation de l'âge moyen**

L'analyse de l'évolution de la composition de la population par tranches d'âges révèle une **augmentation de l'âge moyen de la population communale** comparativement à 2007 avec :

- un recul des populations de moins de 45 ans qui ne représente plus que 44% de la population en 2012 (-4 points depuis 2007),
- une augmentation significative du nombre et de la part des plus de 60 ans, (passant de 22% à 30,2% de la population communale entre 2007 et 2012).

En 2012, près d'un tiers de la population communale a plus de 60 ans.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	16 379	100,0	16 658	100,0
0 à 14 ans	2 423	14,8	2 796	16,8
15 à 29 ans	2 201	13,4	2 403	14,4
30 à 44 ans	2 656	16,2	2 932	17,6
45 à 59 ans	4 146	25,3	4 862	29,2
60 à 74 ans	3 591	21,9	2 624	15,8
75 ans ou plus	1 362	8,3	1 040	6,2

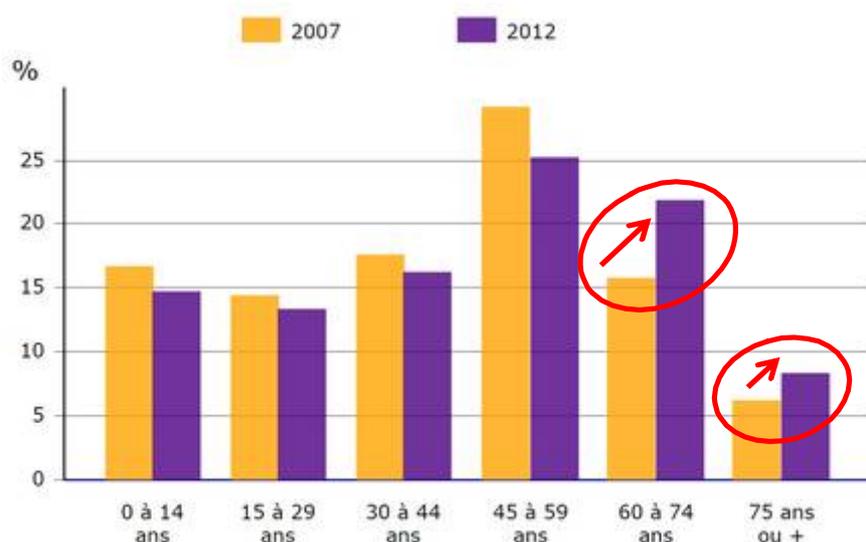
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Entre 2007 et 2012, sur 5 ans, la variation des personnes de 75 ans ou plus est de +322 personnes, soit environ +64 personnes par an.

² **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période.

³ **Solde apparent des entrées sorties** : différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Population de Cestas par tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

La **tendance au vieillissement de la population se retrouve à l'échelle de la Communauté de Communes**, qui connaît des dynamiques similaires : en 2012 les plus de 60 ans représentent 25,2% de la population intercommunale.

La commune de Cestas prend en compte la question de l'augmentation de l'âge moyen de sa population **et les enjeux qui en découlent 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...).

➤ *L'évolution des familles sur la commune*

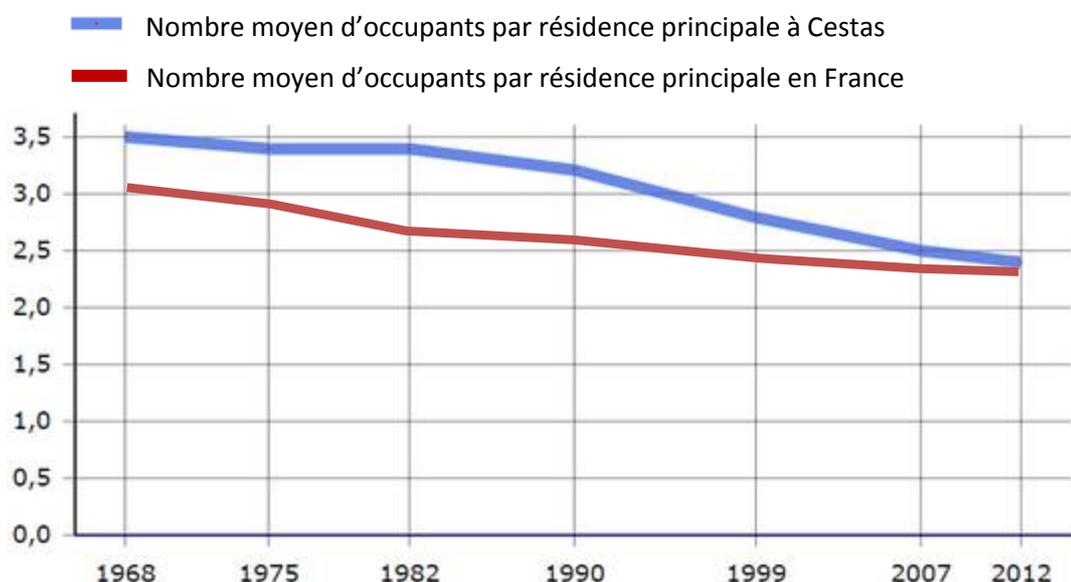
La part des couples avec enfants a diminué entre 2007 et 2012, parallèlement à l'augmentation de couples sans enfants.

	2012	%	2007	%
Ensemble	5 272	100,0	5 335	100,0
<i>Couples avec enfant(s)</i>	2 140	40,6	2 345	44,0
<i>Familles monoparentales</i>	520	9,9	508	9,5
<i>hommes seuls avec enfant(s)</i>	115	2,2	141	2,6
<i>femmes seules avec enfant(s)</i>	405	7,7	367	6,9
<i>Couples sans enfant</i>	2 612	49,5	2 482	46,5

Cette tendance participe à la baisse de la taille des ménages, observée sur la commune.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

➤ **Une taille des ménages plus petite mais supérieure à la moyenne départementale et nationale**



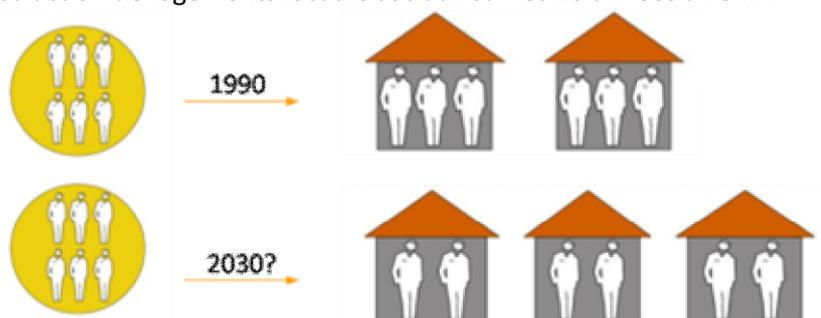
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales

La commune de Cestas connaît une **diminution continue de la taille moyenne des ménages**, passant de 3.5 personnes/ménage en 1968 à **2.4 personnes /ménage en 2012**. La taille moyenne des ménages de Cestas est identique à celle de la CdC et supérieure à celle de la Gironde (2.2 pers/ménage) et de la France (2,3 pers/ ménage).

Ce **phénomène de baisse de la taille moyenne des ménages** n'est pas particulier à la commune de Cestas, 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** d'augmentation de l'âge moyen de la population, d'accroissement de la part des familles monoparentales et des petits ménages, **peut amener encore une légère baisse de la taille des ménages dans les années à venir**.

Ces évolutions sont à suivre en tenant compte du taux de renouvellement des familles (3% par an) et de la construction de logements locatifs sociaux sur les 10 années à venir.



- **Revenus**

L'analyse des données fiscales en 2011 établit un niveau des revenus sur la commune supérieur aux moyennes intercommunales et départementales, avec :

- un revenu net déclaré moyen par les foyers fiscaux de 34.229 € sur la commune, contre 33.497 € sur la CdC Jalle Eau Bourde et 24.935 € sur la Gironde,
- un impôt moyen de l'ordre de 2.386 € sur la commune, contre 2.204€ sur la CdC et 1.477 € sur la Gironde.

Cette tendance est également constatée à l'échelle de la CdC, le PLH indique que les ménages qui s'installent aujourd'hui sur le territoire intercommunal appartiennent en majorité à la classe moyenne supérieure (cadres et professions intellectuelles supérieures).

Ces ressources supérieures sont liées en partie à la tranche d'âge majoritaire (39-59 ans) qui dispose généralement de salaires plus importants que les autres classes d'âges de la population.

Tendances et structures démographiques

Une croissance importante de la population entre les années 1960 et la fin des années 1990, du fait de son attractivité.

Sur la période 1999-2012, le nombre de constructions neuves est limité et les enfants quittent le domicile parental, ce qui a conduit à une légère baisse de la population, aujourd'hui stabilisée.

Globalement, l'âge moyen de la population communale augmente, le nombre de famille avec enfants diminue. La taille moyenne des ménages se réduit (2,4 personnes par ménage) tout en restant cependant supérieure à la moyenne départementale et nationale.

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 adapté aux besoins.

1.2. Evolution et caractéristiques de l'habitat

- **Composition et évolution du parc de logements**

➤ **Un parc de résidences principales majoritaire**

En 2012, la commune de Cestas dispose de **6.929 logements pour 16.379 habitants**.

Le parc de logements se caractérise par :

- **6.732 résidences principales,**
- 40 résidences secondaires,
- 156 logements vacants

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	6 929	100,0	6 627	100,0
Résidences principales	6 732	97,2	6 467	97,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	0,6	40	0,6
Logements vacants	156	2,3	120	1,8
Maisons	6 295	90,9	6 207	93,7
Appartements	631	9,1	416	6,3

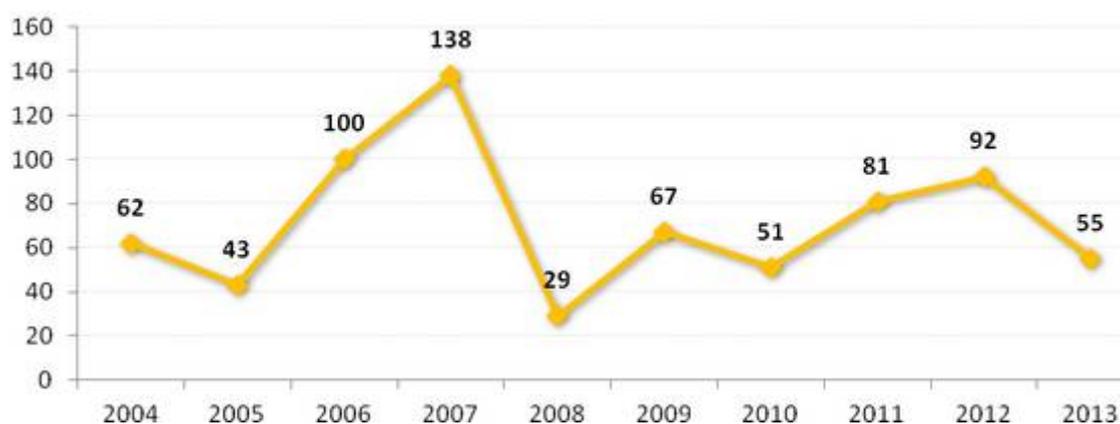
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le part de résidences principales se maintient entre 2007 et 2012 et reste fortement majoritaire avec plus de **97% du parc**. La part de résidences secondaires reste très faible (moins de 1% du parc), signe d'un manque d'attrait touristique de la commune. Le **taux de logements vacants demeure très faible** et révèle la **tension du marché immobilier local**.

➤ **L'évolution du parc et la dynamique de la construction neuve (source Sit@del2)**

Entre 2004 et 2013, 718 logements ont été construits sur le territoire de Cestas, ce qui équivaut à un rythme moyen d'environ **72 logements par an**.

Nombre de logements commencés entre 2004 et 2013 sur la commune de CESTAS



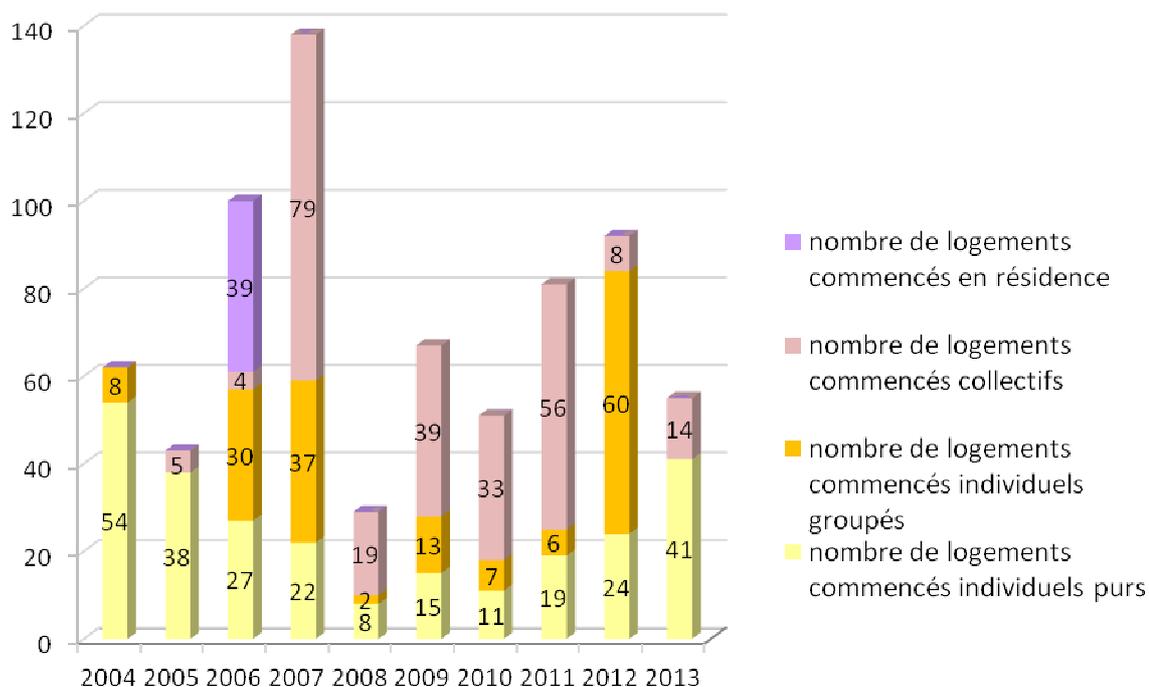
Toutefois, l'analyse par année révèle une construction neuve en dents de scie, faisant apparaître des **périodes de constructions de logement bien distinctes**, avec :

- Un **rythme de constructions élevé entre 2006 et 2007** avec un pic de 138 logements commencés en 2007,
- Une **baisse du rythme de la construction neuve en 2008** où seulement 29 logements sont commencés (consécutivement à la crise immobilière de 2007)
- Puis **une tendance à une reprise progressive mais inconstante depuis 2009**

On peut noter que sur 2007 le pic de production de logements est lié à des opérations d'ensemble avec la production d'habitat collectif.

➤ **Typologie de la construction neuve (source Sit@del2)**

Nombre de logements commencés par types entre 2004 et 2013 sur Cestas



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
nombre de logements commencés individuels purs	54	38	27	22	8	15	11	19	24	41
nombre de logements commencés individuels groupés	8	0	30	37	2	13	7	6	60	0
nombre de logements commencés collectifs	0	5	4	79	19	39	33	56	8	14
nombre de logements commencés en résidence	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL nombre de logements commencés	62	43	100	138	29	67	51	81	92	55

Sur 2004-2013, les statistiques de la construction neuve font apparaître la mise en chantier de :

- 259 logements individuels purs (36%),
- 163 logements individuels groupés (23%),
- 257 logements collectifs (36%),
- 39 logements en résidence⁴ (9%).

Cette production comprend une part de plus en plus significative de formes d'habitat groupé ou collectif ce qui contribue à la diversification et à la densification de l'habitat, augmentant ainsi le parc de logements avec une consommation foncière plus réduite.

- **Typologie des résidences principales**

➤ **Statut d'occupation**

En 2012, la majorité des habitants de la commune est propriétaire de sa résidence principale, avec 78,4% de propriétaires occupants, à l'image de la CdC (74.5%).

Résidences principales selon le statut d'occupation

	CESTAS				CdC
	2012		2007		2012
	Nombre	%	Nombre	%	%
Ensemble	6 732	100.0%	6 467	100.0%	100.0%
Propriétaire	5 276	78.4%	5 253	81.2%	74.5%
Locataire	1 361	20.2%	1 142	17.7%	24.1%
dont d'un logement HLM loué vide	723	10.7%	587	9.1%	10.5%
Logé gratuitement	95	1.4%	72	1.1%	1.3%

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

➤ **Typologies de logements : la maison, très majoritaire avec une diversification dans la construction neuve (Insee)**

L'analyse des résidences principales sur la commune fait ressortir la **prédominance des maisons individuelles dans le parc**.

- 91 % des résidences principales sont des maisons,
- 9 % résidences principales sont des appartements.

Néanmoins, la **diversification du parc de logements de la commune s'opère progressivement par la construction neuve** (la part des appartements est passée de 6,3% en 2007 à 9,1% en 2012).

⁴ 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.

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

Le parc de logement de Cestas est composé d'une majorité de **grands logements** de type 4 et 5, qui représentent près de **85% des résidences principales**.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

	2012	%	2007	%
Ensemble	6 732	100,0	6 467	100,0
1 pièce	80	1,2	103	1,6
2 pièces	360	5,4	235	3,6
3 pièces	585	8,7	561	8,7
4 pièces	1 649	24,5	1 768	27,3
5 pièces ou plus	4 058	60,3	3 800	58,8

➤ **Le parc social (source inventaire DDTM)**

La commune de Cestas compte **893 logements locatifs sociaux réalisés** 1^{er} janvier 2015 sur 7 015 résidences principales (au 01/01/14), **soit un taux d'environ 13% de logements locatifs sociaux**.

La commune ayant plus de 3.500 habitants, elle est soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, majoré par l'article 10 de la loi Duflot dite PINEL (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) et se doit d'avoir 25% de logements sociaux sur son territoire. Le nombre de LLS manquants est estimé à environ 861 logements.

La Commune travaille sur une programmation annuelle pour augmenter progressivement le taux de logements locatifs sociaux. Au recensement établi au 01/01/15 s'ajouteront 335 logements locatifs sociaux dont les livraisons sont prévues en 2015/2016/2017.

• **Logements ou hébergements spécifiques**

➤ **L'accueil des personnes âgées**

Le territoire de Cestas compte **au total 134 places en établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)**, proposant une offre médicalisée aux personnes en perte d'autonomie.

Recensement des EHPAD existant sur Cestas

Nom de l'établissement	Statut	Capacité
Seguin	EHPAD – public, habilité	92 places
Chantefontaine	EHPAD – privé, non habilité	42 places

Source : Conseil Général de la Gironde, liste des EHPAD 2014

En complément pour les personnes valides non dépendantes, Cestas dispose de :

- 15 studio-F1bis en Foyer-logements, sur la Résidence Eva ;
- 40 places en studio ou T2 en Foyer-logements, sur la Résidence Ginestey
- des logements réservés aux seniors dans les programmes de logements locatifs sociaux (Les Magnolias, Camélias, la résidence du Parc,...).

➤ **L'accueil des gens du voyage**

La Communauté de Communes Cestas-Canéjan a aménagé une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre du précédent PLH. Située dans le secteur de Cestas-Arnauton, cette **aire d'accueil des gens du voyage de 30 places**, équipée de blocs sanitaires collectifs, est conforme aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

➤ **L'accueil des personnes handicapées**

La commune de Cestas compte un foyer d'hébergement pour personnes handicapées « Bois Joly » géré par le bailleur social LOGEVIE d'une capacité de 58 logements.

- **La politique de l'habitat**

➤ **PLH**

Conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, si un PLH est en vigueur, le PLU doit être compatible, c'est-à-dire respecter ses orientations générales et permettre la mise en œuvre de son programme d'action.

Le PLH de la CdC Cestas-Canéjan a été adopté par délibération le 18/12/2009. Compte tenu de l'élargissement du périmètre de la Communauté de Communes avec l'entrée de Saint-Jean-d'Illac en 2013, la Communauté de Commune Jalle-Eau-Bourde a engagé une procédure de révision du PLH.

Ce document fixe trois grands objectifs (extrait du comité de suivi du 21/10/13)

Objectif 1 : augmenter et diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et répondre aux évolutions de mœurs de la société

- Produire 100 logements neufs par an sur la CC Cestas-Canéjan, dont 75 sur la commune de Cestas.
- Développer le parc de logements locatifs sociaux : 34 sur la commune de Cestas
- Développer l'accession sociale à la propriété : 14 LLS ont été vendus et retirés des inventaires 2012-2013 à Cestas
- Développer le parc de logements locatifs sur le marché libre
- Diversifier la typologie des logements pour répondre aux évolutions de mœurs et de la société

Objectif 2 : répondre aux besoins de populations spécifiques

- Adapter les logements existants et développer une offre nouvelle pour les personnes âgées et handicapées
- Lutter contre l'habitat ancien devenu insalubre
- Proposer des travaux d'économie d'énergie

Objectif 3 : favoriser le développement durable

- Lutter contre le phénomène d'étalement urbain en autorisant une majoration du COS de 20 à 30% pour la construction de LLS dans les zones UB du POS à Cestas
- Promouvoir la construction environnementale

- Favoriser la mixité sociale en renforçant l'obligation de réalisation de 30 à 50% de LLS dans tout programme immobilier égal ou supérieur à 3 logements dans les zones centrales d'habitat à Cestas. Dès 2006, Cestas a inscrit des critères sociaux à son règlement d'urbanisme. Ces mesures en faveur de l'accroissement du parc locatif social ont été renforcées par délibération n°4/10 du Conseil Municipal du 30/05/13.

Programmation triennale 2014-2016

Bailleur social	Nom de la résidence	Adresse	Nombre de logements	Etat d'avancement des programmes
Domofrance (Vefa Investimo)	Les Villas de l'Eau	Avenue Marc Nouaux	8	Livré
Mésolia	La Lisière	Avenue de Verdun	4	Livré
Toit Girondin	L'Estibère	Les Hauts de Trigan	53	Livré
Toit Girondin	Parc de la Bastide	Av du 19 mars 1962	16	Livré
Toit Girondin	La petite Vallée	Ch de Lou Licot	14	Livré
Logévie	Le Hameau des Magnans	Av du Mal de Latrre de Tassigny	25	En cours
Toit Girondin	Les Pacages de Chapet	Ch. Des Briquetiers/Av du Baron Haussmann	10	Livré
Villogia	Les Balcons de Pujau	Ch de Pujau	35	En cours
TOTAL			165	

Évolutions et caractéristiques de l'habitat

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

Le parc de logements peut être qualifié de « monospécifique », composé de maisons individuelles occupées par leur propriétaire et dans près de 85% des cas, des logements au moins de type 4. La diversification du parc passe par la construction neuve et les opérations d'ensemble de logements collectifs.

Un faible taux de vacance, caractéristique des secteurs sous tension à proximité de l'agglomération bordelaise.

Un taux de logements locatifs sociaux actuel d'environ 15%. Les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, modifiée par la loi du 18/01/2013 imposent dorénavant un pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux. Cela est en partie imputable au refus de l'Etat de répondre aux demandes de la commune de construction de logements locatifs sociaux entre 1970 et 2000, ainsi qu'aux autorisations de vente de LLS accordées avant la loi SRU.

Une offre en hébergement spécifique diversifiée :

- pour les personnes âgées (2 RPA)
- pour les personnes handicapées (foyer hébergement Bois Joly)
- pour les gens du voyage avec une aire d'accueil répondant à la loi.

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

1.3. Les activités économiques et l'emploi

- **Population active et emploi (source INSEE)**

➤ **Moins d'actifs et davantage de chômeurs**

Évolution de la population active par type d'activité entre 2007 et 2012

	Cestas		CdC 2012	Gironde 2012	France 2012
	2012	2007			
Ensemble des 15-64 ans	10 651	11 501	19 158	972 461	41 834 380
Actifs en %	70.3%	69.3%	72.5%	72.6%	72.8%
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	64.7%	64.4%	66.5%	63.6%	63.2%
<i>chômeurs en %</i>	5.6%	4.9%	6%	9%	9.6%

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Entre 2007 et 2012, la **population active a diminué** (- 850 actifs) du fait de la diminution quantitative des 15-64 ans dans la population.

La **part des actifs dans les 15-64 a légèrement augmenté** et s'élève à 70,3% en 2012, soit un taux inférieur à celui observé sur la CdC (72.5%) et sur le département la Gironde (72.6%).

La population active regroupe sous sa **terminologie deux catégories** de personnes : la population active occupée (ayant un emploi) et les chômeurs. L'analyse de l'évolution de ces deux composantes révèle que :

- La part des **actifs ayant un emploi** reste stable,
- **le nombre et la part des chômeurs sont en augmentation comme dans l'ensemble du pays**. Ils représentent 5.6%, de la population active en 2012, une proportion qui reste inférieure à celles observées à la CdC (6%) et en Gironde (9%).

➤ **Une population active qui travaille dans l'ensemble de l'Aire Urbaine**

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	6 951	100,0	7 424	100,0
Travaillent :				
<i>dans la commune de résidence</i>	1 659	23,9	1 544	20,8
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	5 292	76,1	5 881	79,2
<i>située dans le département de résidence</i>	5 099	73,4	5 693	76,7
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	38	0,5	28	0,4
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	143	2,1	146	2,0
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	12	0,2	14	0,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

23,9% des actifs ayant un emploi travaillent sur le territoire communal. La majorité des actifs occupés travaillent principalement dans le secteur Ouest de l'agglomération Bordelaise.

Le tissu d'emploi se développe sur la commune. **Le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 2007 et 2012 (+ 1385 emplois).**

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	9 172	7 787
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 951	7 424
Indicateur de concentration d'emploi	131,9	104,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,2	57,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

L'indicateur de concentration d'emplois est aujourd'hui de 131,9 (rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune)

Avec 9.172 emplois en 2012, la commune constitue un véritable **pôle attractif** et est le **premier gisement d'emplois de la CC Jalle-Eau-Bourde** (3.121 emplois à Canéjan, 2.694 à St Jean d'Illac).

- **Les typologies d'emplois présents sur la commune (source INSEE)**

➤ ***La classification des emplois par "sphères"***

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

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

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

➤ **Des emplois liés principalement à la « sphère productive »**

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013 à Cestas

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 487	100,0	8 195	100,0
Sphère productive	673	45,3	5 329	65,0
<i>dont domaine public</i>	2	0,1	283	3,5
Sphère présentielle	814	54,7	2 866	35,0
<i>dont domaine public</i>	21	1,4	686	8,4

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013 en France

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	6 280 327	100,0	22 652 818	100,0
Sphère productive	2 565 553	40,9	7 817 061	34,5
<i>dont domaine public</i>	2 345	0,0	87 222	0,4
Sphère présentielle	3 714 774	59,1	14 835 757	65,5
<i>dont domaine public</i>	195 926	3,1	5 352 487	23,6

Source : Insee, CLAP

Sur la commune de Cestas, la **sphère productive concentre moins d'établissements que la sphère présentielle mais regroupe près des 2/3 des emplois salariés.**

Elle joue ainsi un rôle important de pôle d'emplois et de pôle productif.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2014

	Cestas		CUB		Gironde		France	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 179	100,0	51 163	100,0	97 832	100,0	4 528 492	100,0
Industrie	143	12,1	2 347	4,6	5 467	5,6	331 711	7,3
Construction	152	12,9	5 837	11,4	13 826	14,1	557 809	12,3
Commerce, transports, services divers	707	60,0	34 130	66,7	63 425	64,8	3 054 624	67,5
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	224	19,0	9 592	18,7	19 994	20,4	956 476	21,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	177	15,0	8 849	17,3	15 114	15,4	584 348	12,9

Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

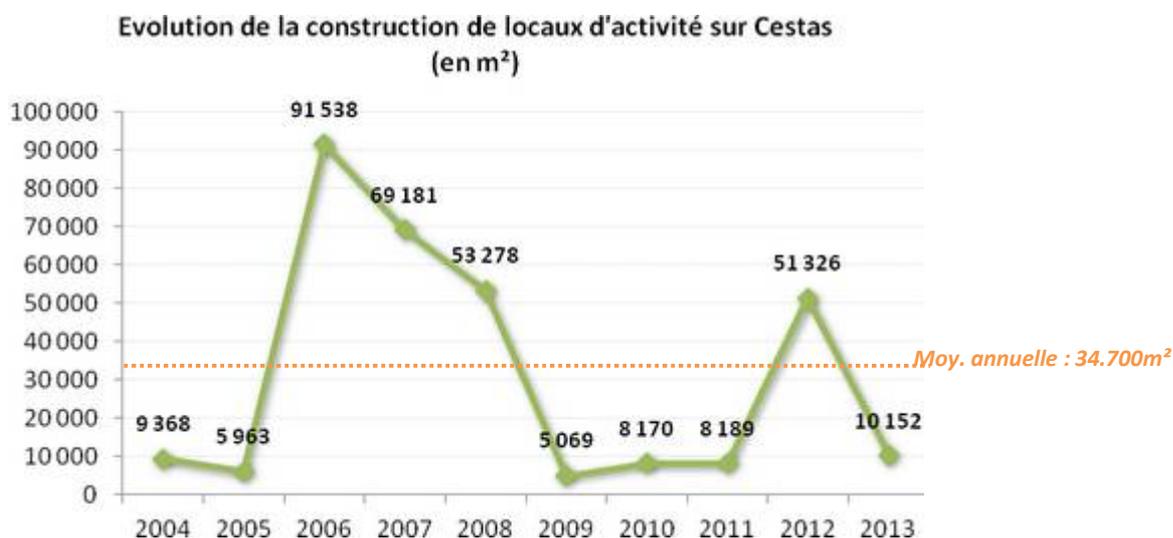
Part d'emplois selon les secteurs d'activité en 2012

	Cestas	CUB	Gironde	France
Agriculture	3%	0,4%	4,7%	2,8%
Industrie	22,7%	8,7%	9,5%	12,8%
Construction	5,4%	12,8%	7,1%	6,9%
Commerce, transports et services divers	53,7%	50,6%	46,2%	46,0%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	15,2%	34%	32,4%	31,%

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

La commune de CESTAS présente un taux important d'emplois dans l'industrie.

- **La construction de locaux d'activités (source Sit@del2))**



Source : Sit@del, Surface de locaux commencés par type et par commune, 2004-2013, en date réelle

Toutes activités confondues, ce sont 312 234 m² SHON de locaux qui ont été construits entre 2004 et 2013, avec un rythme moyen de production de près de 34 700 m² par an.

Construction de locaux en m² par secteurs d'activités sur Cestas, de 2003 à 2012

	m ² construit entre 2004 et 2013	Rythme moyen de construction en m ² /an	% de la construction de locaux
Hébergement hôtelier	0	0	0%
Commerce	48 014	5 335	15%
Bureaux	16 832	1 870	5%
Artisanat	1 380	153	0%
Industriels	44 955	4 995	14%
Agricoles	7 588	843	2%
Entrepôts	190 074	21 119	61%
Services publics	3 391	377	1%
TOTAL	312 234	34 693	100%

Source : Sit@del, Surface de locaux commencés par type et par commune, 2004-2013, en date réelle

La construction neuve des locaux d'activités concerne essentiellement **les entrepôts (61%), le commerce (15%) et les locaux industriels (14%)**. Les constructions de locaux d'activités à destination de bureaux, d'activités agricoles ou d'artisanat restent très minoritaires.

L'analyse par secteurs met en évidence des évolutions différentes sur la décennie. La construction a progressé ainsi, par ordre d'importance :

- **les entrepôts ont connu une construction constante avec une envolée entre 2006 et 2008 puis en 2012 représentant près de 90% de la production globale.**
- **le commerce a connu une construction importante en 2006**, où environ 39.000m² de locaux ont été dédiés à ce poste, suivi d'une baisse de la production.
- **les locaux industriels ont connu un pic de construction en 2008** avec près de 32.000m², suivi d'une réduction de la production depuis 2008. Aucune surface n'a été construite en 2011 et 2012.
- les bureaux ont connu une construction en dents de scie, avec une moyenne annuelle de 1 870m² environ.
- la production de surfaces dédiées à l'agriculture, l'artisanat et l'hébergement hôtelier demeure mineure voire nulle sur la décennie 2004-2013.

- **La localisation des activités économiques sur la commune**

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité et profite d'un effet vitrine depuis les grands axes routiers. Ces derniers jouent un rôle essentiel dans la structuration économique du territoire en constituant des points de localisation privilégiés notamment le long de l'A63.

L'activité économique se répartit essentiellement sur 5 sites le long des deux grands axes routiers A63 et RD1250 :

- Zone d'activités de Marticot et Pépinière d'Entreprises Bordeaux Productic concentrant les nouvelles technologies, les activités de pointe et services
- Zones d'activités Auguste et Toctoucau le long de la route d'Arcachon

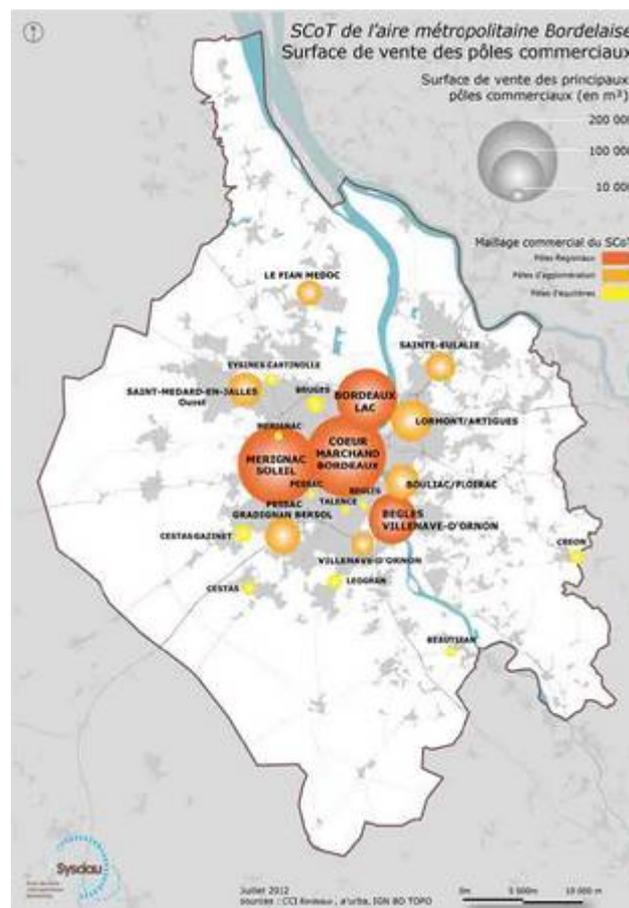
Dans le cadre des compétences économiques de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde :

- Zone d'activités Jarry, agroalimentaire et logistique
- Zone logistique Pot au Pin (entreprises à vocation logistique)

➤ *L'offre commerciale*

L'offre est répartie essentiellement sur trois sites : le centre bourg, Gazinet et Réjouit.

Les secteurs de Cestas Bourg et Gazinet sont identifiés à l'échelle du SCOT comme des **pôles commerciaux d'équilibre** représentant une alternative aux pôles majeurs identifiés sur le territoire métropolitain.



Les activités économiques et l'emploi

La commune connaît depuis 2007 une baisse de sa population active, et une augmentation du nombre. La part des chômeurs reste faible par rapport au taux national.

La commune constitue un bassin d'emploi local important (9.172 emplois en 2012, +18% depuis 2007).

Les emplois sur la commune sont principalement liés à la « sphère productive », soit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone.

Les sites de localisation de l'activité économique sont diversifiés sur le territoire communal : les zones d'activités de Marticot, Auguste, Toctoucau, les zones logistiques de Pot au Pin et Jarry ainsi que les polarités commerciales du Bourg, Gazinet et Réjouit.

1.4. Les équipements et infrastructures

- **Équipements publics et services**

La commune de Cestas dispose d'un bon niveau d'équipements et de services.

A l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la commune est identifiée comme une polarité en termes d'équipements et services de niveau intermédiaire au sein des secteurs des Landes et Graves, au même titre que les communes de Léognan ou La Brède.

➤ ***Équipements administratifs et services***

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

- Sur Cestas-bourg : Mairie, bureau de Poste, Maison pour tous
- Sur Gazinet : Mairie annexe, bureau de poste
- Sur Réjouit : Agence postale, Maison pour tous

➤ ***Équipements petite enfance, scolaires et périscolaires***

Concernant la **petite enfance**, la commune dispose de plusieurs services à destination des moins de 4 ans :

- 2 crèches associatives : « Les bons petits diables » d'une capacité de 20 enfants, et « Les petits futés », crèche intercommunale avec la ville de Pessac, d'une capacité de 10 enfants pour Cestas
- un service d'accueil familial
- une halte-garderie associative (les bébés copains)
- un relais assistantes maternelles (RAM)

Concernant les **équipements scolaires primaires**, en 2015 :

- 430 enfants accueillis dans 5 écoles maternelles répartis dans 17 classes.
- 901 élèves accueillis dans 5 écoles élémentaires répartis dans 36 classes.

Concernant **l'enseignement secondaire**, Cestas dispose d'un collège (Cantelande), comptant 820 élèves en 2015. Les lycées d'accueil pour les enfants de la commune sont 1 lycée général, le Lycée des Graves à Gradignan, à Pessac (1 lycée général et 1 lycée professionnel) ou à Talence (lycée général et professionnel, lycée hôtelier).

Concernant **l'accueil périscolaire**, la commune compte un centre d'Accueil périscolaire dans chacune de ses écoles.

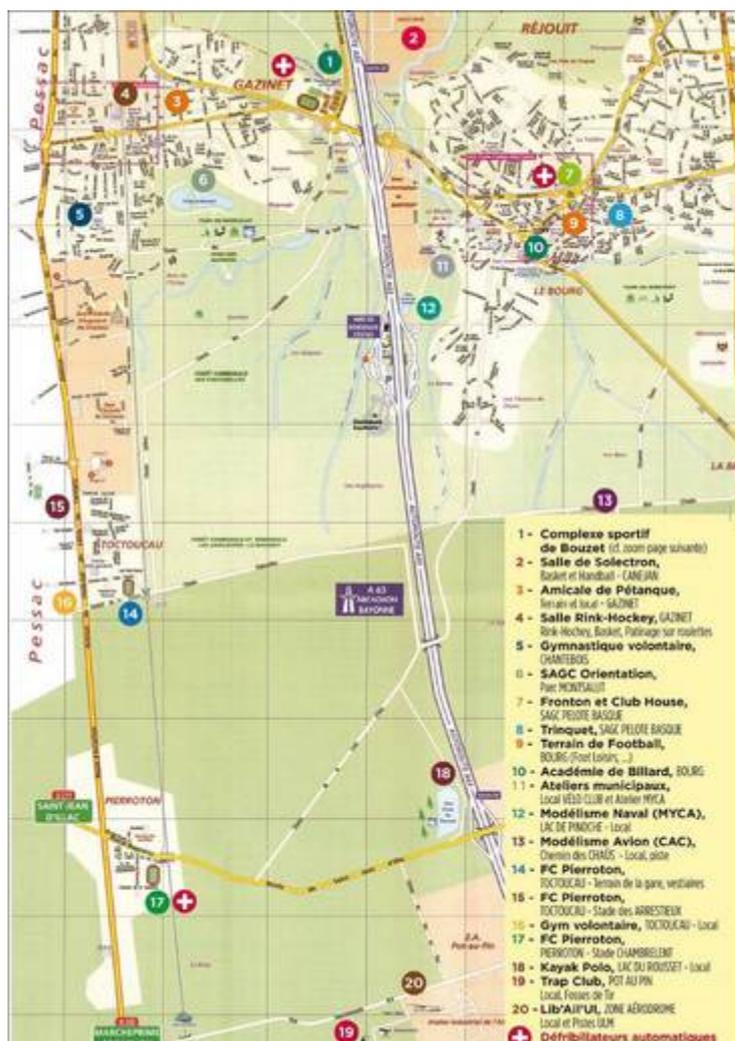
La commune de Cestas dispose également d'un Centre de Loisirs Maternel municipal à destination des enfants scolarisés en école maternelle ainsi que d'un Centre de Loisirs Elémentaire Municipal à destination des enfants scolarisés en élémentaire sur la commune.

➤ **Équipements sportifs, de loisirs et culturels, et lieux de culte**

La ville de Cestas est dotée de **nombreux sites et équipements sportifs** répartis sur l'ensemble du territoire communal. Un large panel d'activités sportives y est représenté :

- Basket-Ball
- Handball
- Rink-Hockey, patinage sur roulettes
- Pelote basque
- Pétanque
- Football
- Modélisme naval
- Modélisme avion
- Kayak
- Tir

Le **complexe sportif de Bouzet** est le principal lieu de regroupement d'activités sportives comprenant gymnases, salles et terrains permettant la pratique de nombreux sports (arts martiaux, gymnastique volontaire, karaté, athlétisme, football, tennis, tennis de table, rugby, piscine, skate park, basket, hand, tir à l'arc, escalade, plongée subaquatique, danse, yoga...)



Concernant les **équipements de loisirs et culturels**, on dénombre :

- complexe culturel Cestas-Bourg : la halle du centre culturel, médiathèque, cinéma
- la halle polyvalente de Bouzet
- la Chapelle de Gazinet
- salle des fêtes de Réjouit –La Maison pour Tous
- le Club Leo Lagrange de Gazinet



Complexe culturel du Bourg de Cestas

Trois lieux de cultes peuvent être recensés :

- église Saint André à Cestas-Bourg
- maison paroissiale à Gazinet
- chapelle de Toctoucau (sur Pessac) pour la paroisse de Toctoucau

➤ **Vie sociale**

Au total, **plus de cent associations** sont recensées sur le territoire communal et assurent tout au long de l'année spectacles et animation, mais aussi actions de solidarité.

Les équipements publics

La distribution des équipements publics montre une répartition sur les différents quartiers de la commune (le Bourg, Gazinet, Réjouit, Pierroton et Toctoucau)

Les besoins en équipements sportifs, scolaires ou socio-culturels sont correctement couverts par les structures ou locaux déjà en place.

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 : Maisons de retraite, et professions médicales installées.

- **Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transport**

- ***La structure routière du territoire communal***

L'**armature routière de la commune de Cestas est relativement dense**, car la commune est desservie par l'autoroute A63, la RD1250 et la RD1010 qui irriguent l'agglomération bordelaise, le Sud Bassin et le Nord des Landes.

Le territoire est coupé par ces trois voies orientées Nord-Est/Sud-Ouest. Les routes départementales secondaires RD214, RD214E4 et RD211 relient ces routes primaires du Nord-Ouest au Sud-Est de la commune et constituent ainsi un maillage régulier du territoire.

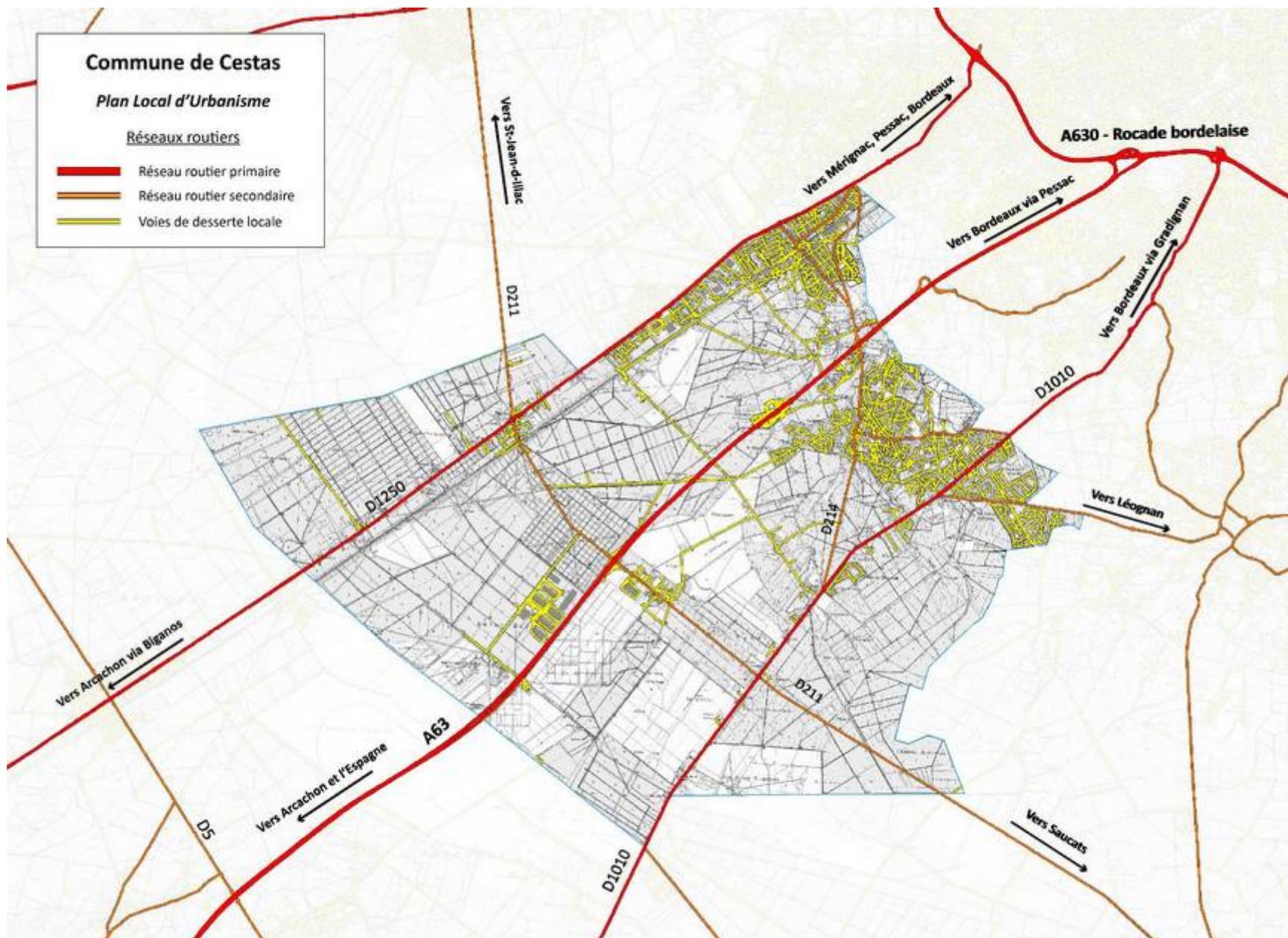
- **L'A63, autoroute reliant Bordeaux à l'Espagne, assure la liaison principale avec l'ensemble de l'agglomération bordelaise.** Elle draine des flux majeurs, quotidiens, commerciaux et saisonniers, et les redistribue par connexion avec les routes départementales orientées vers les différentes centralités de la commune. Elle constitue une **pénétrante disposant d'un effet vitrine** stratégique, notamment pour les zones industrielles de Marticot et Pot au Pin.

Au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.

Par ailleurs, l'A63 est classée en **catégorie 1** au regard de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 de classement des routes nationales et autoroutes: zone de 100m de part et d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

Deux points de recensements annuels de la circulation sont situés sur la commune de Cestas et font état d'un trafic de 53.422 véhicules/jour, dont 19% de poids lourds, et 62.529 véh./jour dont 17% de poids lourds en 2014. (source : DREAL).

Structure routière du territoire de Cestas



- La **RD1250, voie de liaison intercommunale, relie l'agglomération bordelaise à Arcachon via Biganos.**

Cette voie est classée à grande circulation, par le décret n°2010-578 du 31 Mai 2010. A ce titre, en-dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêts public.

La RD1250 est une **route départementale de 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie selon les tronçons** au regard de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 de classement des routes nationales et autoroutes : zone de 30 ou 100 m de de part et d'autre de la RD1250 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

Les recensements de la circulation réalisés annuellement par le Conseil Général de la Gironde font état d'une baisse de 2% du trafic entre 2013 et 2014 sur le RD1250, soit 6.550 véhicules/jour en 2014.

- La **RD1010, voie de liaison intercommunale, relie l'agglomération bordelaise à Belin-Beliet.**

La RD1250 est une **route départementale de 3^{ème} ou 4^{ème} catégorie selon les tronçons**, u regard de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 de classement des routes nationales et autoroutes : zone de 30 ou 100 m de de part et d'autre de la RD1010 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

D'autres voies desservent le tissu urbain communal, qui appartient au réseau routier secondaire :

- La **RD211**, voie de liaison intercommunale, est un axe reliant Saucats au Sud-Médoc, traversant Cestas et St Jean-d'Ilac.

La RD211 est classée en catégorie 3 et 4 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines en Gironde : zone de 30 ou 100 m de de part et d'autre de la RD211 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire. Les recensements de la circulation réalisés annuellement par le Conseil Général de la Gironde font état d'un trafic de 6.200 véhicules/jour, dont 8.5% de poids lourds en 2014.

- La **RD214** est une voie pénétrante au sein de la commune qui assure la liaison entre la RD1250 et la RD1010 en traversant le bourg dans un axe Nord-Sud. Elle se prolonge à l'Est de la commune et permet de rejoindre la commune de Léognan.

La RD214 est classée en catégorie 3 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines en Gironde : zone de 100 m de de part et d'autre de la RD214 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

- La **RD214E3** prolonge la route de Canéjan et rejoint la RD 214 au Nord de l'autoroute au niveau du complexe sportif du Bouzet.

La RD214E3 est classée en catégorie 3 au regard de l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines en Gironde : zone de 100 m de de part et d'autre de la RD214E3 où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

Les **autres voies de desserte locale** permettent d'assurer la desserte des quartiers, hameaux, lotissements, pôles de loisirs, ... sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont soit le support de liaisons locales ou infra locales, ou se terminent en impasse.

➤ **La desserte en transports en commun**

Les réseaux bus

Deux lignes de bus Transgironde traversent la commune et permettent de rejoindre une station de tramway ou un parc relais :

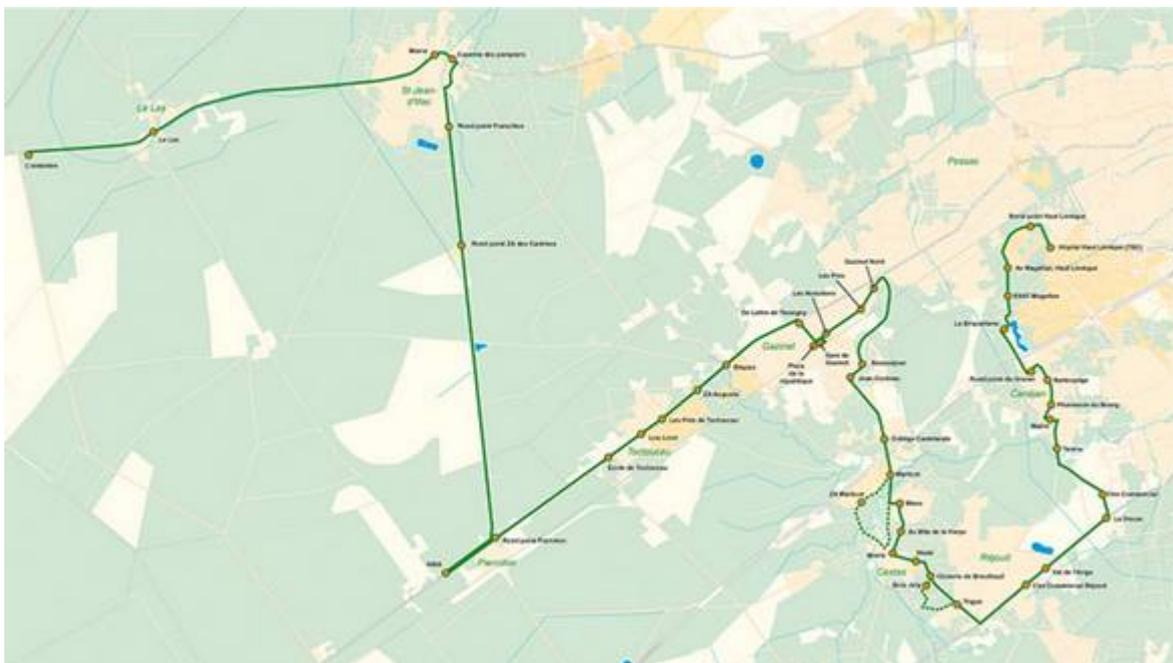
- ligne 602 (Cestas-Pessac),
- ligne 505 (Cestas-Gradignan-Talence)

Correspondances du Réseau TransGironde avec les réseaux Tbc et Ter Aquitaine



La ligne 23 du réseau TBC part de Toctoucau à Cestas-Gazinet et permet de relier Pessac-Romainville ou Mérignac-Fontaine d'Arzac.

Un réseau de **transport à la demande**, Prox'Bus, a été mis en place par la Communauté de Communes. Les lignes ont été renforcées et permettent notamment de relier l'hôpital Haut Lévêque à Pessac à St Jean d'Illac en desservant la commune en de multiples points.



Réseau transport à la demande

Le réseau ferroviaire

La commune de Cestas dispose d'une **gare TER située à Gazinet** sur la ligne Bordeaux-Arcachon. Cette ligne bénéficie d'un cadencement renforcé aux heures de pointe et en été, avec des passages toutes les 30 minutes ou toutes les heures, selon la période.

La ligne Bordeaux-Irun est classée en catégorie 1 au regard de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2009 pour les voies ferrées : zone de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

➤ **Intermodalité**

La commune suit les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise en mettant notamment l'accent sur **l'intermodalité**. Aussi, il s'agit de renforcer les connexions entre les différents moyens de transports afin de pouvoir rallier facilement le train, le tram ou les lignes de bus.

La **gare de Cestas constitue un pôle de rabattement** où convergent la ligne TER, les lignes du réseau intercommunal de transport à la demande.

Quatre aires de covoiturage sont aménagées sur la commune :

- Aire de covoiturage à la gare de Gazinet
- Aire de covoiturage au collège Cantelande
- Aire de covoiturage à l'échangeur autoroutier (Jarry)
- Aire de covoiturage de Réjouit.

➤ **Les liaisons douces**

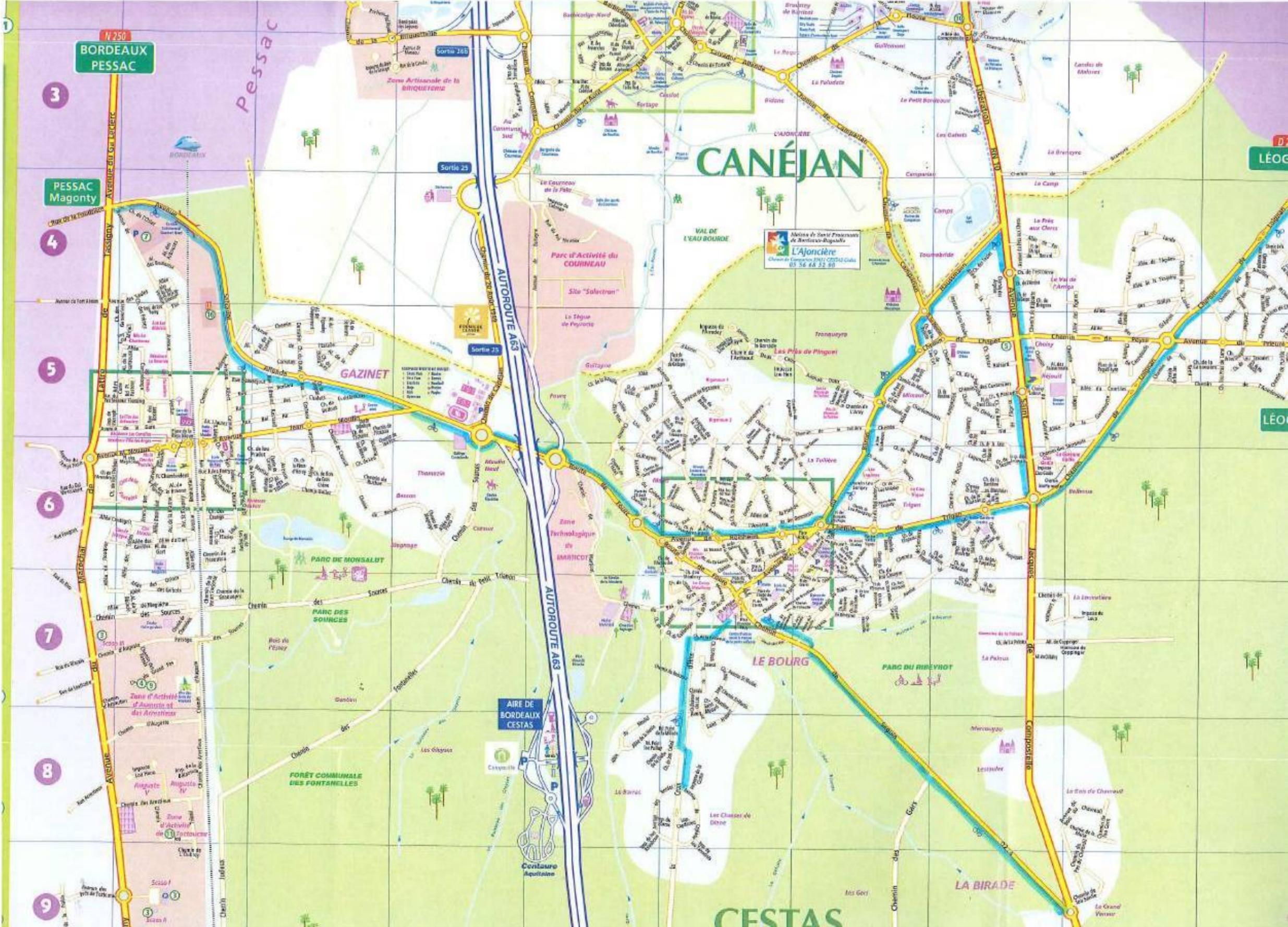
La commune a réalisé une **piste cyclable en site propre reliant les quartiers de la commune (Gazinet – Cestas Bourg et rejouit)**: cette piste Sud-Nord permet une liaison entre le centre commercial de Gazinet et le centre de Magonty à Pessac. Cette piste se poursuit vers Cestas-Léognan d'un côté et vers Mérignac-Beutre de l'autre.

Elle est aujourd'hui incluse dans le réseau départemental de desserte.

La Communauté de communes JALLE-EAU-BOURDE a également réalisé :

- une piste cyclable structurante, en site propre depuis Gradignan, via le quartier de La House à CANEJAN jusqu'à Rejouit. Cette piste doit se poursuivre jusqu'au lieu-dit « La Birade ».
- une piste le long du CD 214 entre le Bourg et La Birade.
- des dessertes cyclables de quartier de Bouzet à Gazinet, sur l'Avenue du Baron Haussmann vers CANEJAN et Chemin de la Croix d'Hins.
- Une piste en grave de Gazinet à Toctoucau.

Un **réseau très important de chemins et venelles** viennent compléter ce maillage de cheminements doux sur la commune.



Déplacements, infrastructures de voirie et réseaux de transport

Cestas accueille une population relativement mobile.

L'armature routière de la commune est relativement dense et hiérarchisée avec l'A63, la RD1250 et la RD1010, voies d'intérêt majeur, des voies structurantes de liaison intercommunale (RD214, RD211, RD214E4), et des voies de liaisons interquartiers.

Le service de transports collectifs permet une desserte des équipements et services majeurs de la commune. La gare de Gazinet constitue un point important pour conforter l'intermodalité sur la commune.

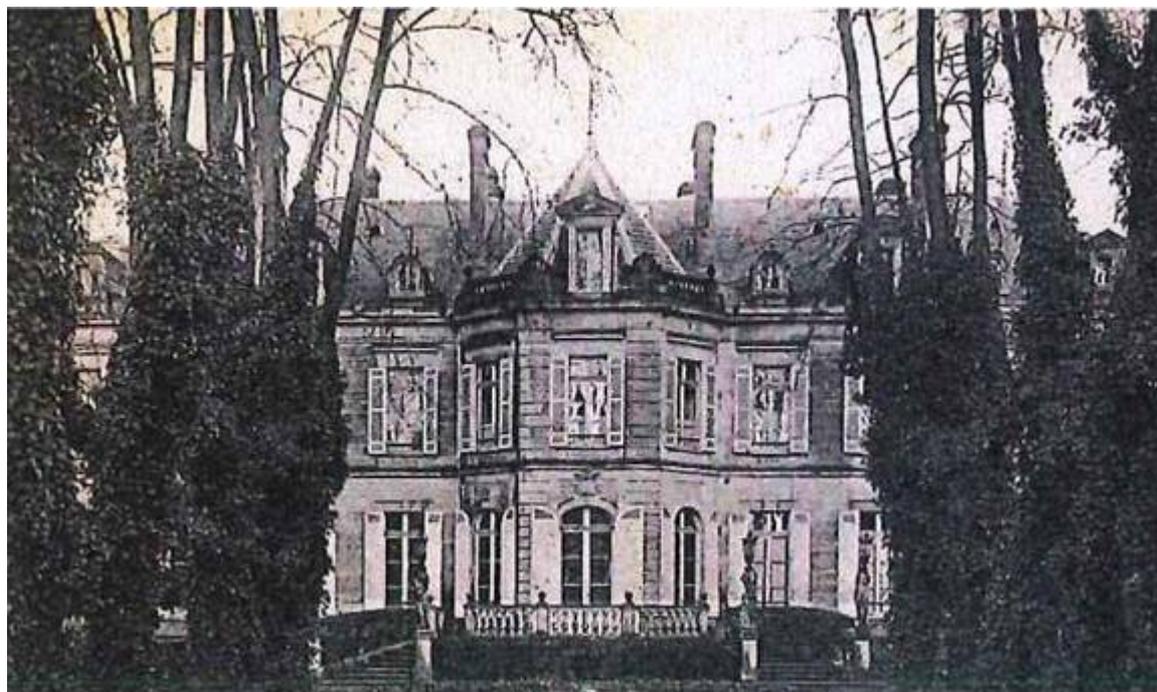
De **nombreux cheminements doux** constituent un maillage important de la commune. Le réseau cyclable assure la connexion entre les différents pôles de la commune et avec les communes limitrophes (notamment Pessac, Canéjan et Léognan).

1.5. Les patrimoines bâtis et paysagers

- Le patrimoine bâti

➤ *Les protections patrimoniales existantes*

- *Monuments historiques*



La commune de Cestas compte un édifice protégé au titre des Monuments Historiques : le « **Château Haussmann** ». Propriété des beaux-parents du Baron Haussmann, cette **chartreuse** a été reconstruite et agrandie par le Baron lui-même en 1862. Les plans furent réalisés par l'architecte Baltard et les travaux confiés à l'architecte Duphot. L'édifice en **Pierre de taille**, à trois niveaux sous combles, s'accompagne de nombreuses dépendances et bâtiments représentatifs de l'aisance sociale de la famille : château d'eau polygonal, écuries, chai à vin, ... L'édifice a été inscrit aux Monuments Historiques par arrêté daté du 29/10/1975.

- *Les zones de protection archéologique (à vérifier avec le Porter à Connaissance)*

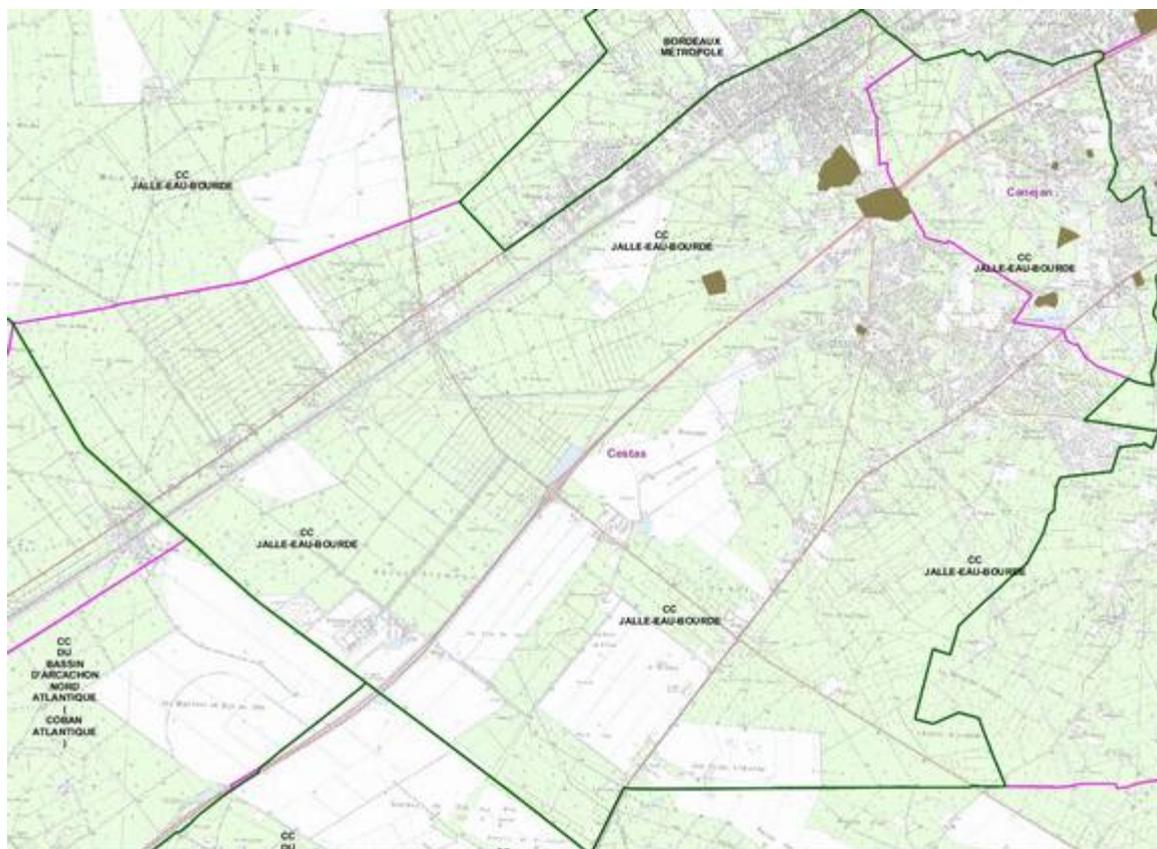
La commune compte **quatre zones de protection archéologique** :

- le site des Gleyses : dépôt de haches du Chalcolithique,
- le site de Besson : villa gallo-romaine,
- le site de Fourcq : vestiges gallo-romains,
- le site de l'église : vestiges gallo-romains.

L'intérêt scientifique et culturel de ces zones justifie leur conservation en l'état actuel et leur inscription en zone spécifique. De ce fait, tout projet de travaux et d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones recensées devra faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation.

Cette liste ne saurait être exhaustive et ne mentionne que les secteurs à ce jour diagnostiqués.

C'est pourquoi, afin d'éviter tout risque de destruction de sites historiques (susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens : article L-322-1 et 2 du Code Pénal), le **Service Régional de l'Archéologie doit être prévenu de toute découverte fortuite**, conformément au Code du Patrimoine (article L-531-14).



Source : Pigma.

➤ **Le patrimoine identifié**

Les héritages architecturaux sont multiples et diversifiés : ils témoignent du passé riche et prospère de la commune, des activités agricoles et viticoles et des modes de vie et d'habiter à Cestas. Un patrimoine non protégé mais présentant un intérêt historique, culturel, architectural ou écologique peut être identifié. Ce recensement a été effectué à partir d'une reconnaissance sur le terrain, des éléments identifiés par la commune, et d'un travail documentaire, dont la référence principale est l'ouvrage Cestas en Graves et Landes girondines, des Amis du Vieux Cestas.

Le patrimoine bâti se décline en une variété d'éléments d'architecture, d'époque et de vocation différents ; on retiendra ainsi six catégories :

- l'architecture remarquable : châteaux et maisons de maître,
- l'architecture domestique des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles,
- l'architecture civile et administrative,
- le patrimoine agricole,
- le patrimoine lié à l'eau,
- le patrimoine religieux.

- *Architecture remarquable : châteaux et maisons de maître*

Cestas compte une dizaine de **demeures bourgeoises**, héritage patrimonial de grandes familles de propriétaires terriens, de négociants, et de la noblesse ecclésiastique.

Ces édifices, dispersés sur le territoire, en milieu urbanisé ou rural, sont remarquables par leur **architecture en pierre de taille ou moellons, l'ordonnement de leur façade et leur volume imposant**, allant parfois jusqu'à trois niveaux sous combles. Les façades sont rythmées par un jeu de matériaux, de symétrie et d'ornements, et par des finitions d'enduits différents. La brique intervient souvent (génoise, corniche, fer forgé) en complément de la pierre de garluche ou de calcaire, au niveau des chaînages d'angle ou des encadrements.

Symboles de prospérité, ces édifices affichent la distinction sociale de leur propriétaire, notamment à travers des décors et des détails architecturaux.



Château de Lestaules

Les **châteaux** se distinguent par leur hauteur, leur couverture et le nombre de dépendances. Certains d'entre eux arborent une toiture complexe en ardoise, parfois à la mansarde. Châteaux et maisons de maître sont au centre de grands domaines regroupant de **multiples dépendances** aux fonctions diverses et parfois insolites, et dont l'architecture est en harmonie avec le bâtiment principal : écuries, chais, granges, chapelles privées, pigeonnier, réservoir d'eau, ...

Parmi les éléments illustrant cette architecture remarquable, on peut citer :

- Les châteaux de Lestaules, de Choisy, de Bellevue, Alexandre et Trigan
- la chartreuse de Gazinet,
- Marcouyau, Castillonville, Les Fontanelles, ...



Château de Trigan



Château Alexandre

- *L'architecture domestique des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles*

Le territoire communal est parsemé de **maisons rurales** dont le style architectural varie selon les époques de construction et à les évolutions successives.

Les **maisons du XVII^e et XVIII^e siècle**, souvent en pierre de Léognan, de plain-pied, illustrent au style des **maisons vigneronnes des Graves de Bordeaux**. Certaines, plus cossues, sont agrémentées de génoises. La maison Derattier à Gazinet en est un exemple.

A la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, l'architecture des quartiers cestadais a été influencée par le **style balnéaire**. On retrouve ainsi des **variations du modèle de la villa arcachonnaise**, qui se distinguent par une toiture complexe, des murs enduits avec des finitions différentes et un usage partiel de la brique pour créer un décor. Le travail **d'ornement et de détail des façades et des toitures** en fait l'originalité : consoles en bois travaillé, larges avant-toits, bois de charpente sculptés, lambrequins, ... La villa des Vinaigriers Duret au Lapin et le chalet Chambrelent à Pierroton en sont deux illustrations. La commune a acquis et rénové deux Maisons type Arcachonnaise marquantes :

- la Maison AGARD dans le Bourg de Cestas
- la Maison ROUCHAUD dans le Centre de Gazinet



- *L'architecture civile et administrative*

Les gares

Sur l'axe historique Bordeaux – La Teste (voie ferrée inaugurée en 1841), **quatre gares ont été construites en 1840** à Cestas : Gazinet, Toctoucau, Pierroton et Verdery. Conçues sur le modèle landais, elles servaient aussi de logement au chef de gare. Ces éléments ont un intérêt historique et culturel, car ils sont représentatifs des grands aménagements ferroviaires du XIX^e siècle.

A ces bâtiments, s'ajoutent les **logements des gardes-barrières**, construits en 1860, comme aux Sources et aux Arrestiaux.

Les relais de Poste

Les **relais de Poste** constituaient d'importants lieux de vie dès le XVII^e siècle, comparables aux gares aujourd'hui. Il existait deux relais sur la commune de Cestas : au Puch et à Lestaulès. Le premier fut établi au début du XVII^e siècle, à l'emplacement actuel d'une auberge. Le second est implanté au cœur d'un domaine associant de multiples dépendances.



Relais Poste Cazaux



Gare de Toctoucau

- *Le patrimoine agricole, sylvicole et viticole*

Bâtiments agricoles et dépendances parsèment le territoire cestadais et illustrent le dynamisme d'une activité agricole ancienne. Les cultures dans la lande (seigle, millet, maïs et vigne) ont entraîné la construction de multiples éléments d'architecture particulière et notable. On notera notamment les **fermes et fermettes de style girondin**, les **maisons de résiniers** ou encore les **pigeonniers**, conçus en moellons de pierre et en brique (exemples de la ferme de Fourq, la ferme du Tronqueyra réalisée dans le style Alsacien par le Baron Haussmann, ou encore la maison des Résiniers à la Croix d'Hins).



Pigeonnier, de l'Estelle, Gazinet



Réservoir d'eau, Marcouyau



Ferme de Fourq



Maison de résiniers, Jauge



Ferme du Tronqueyra



Anciennes écuries, Monsalut

- *Le patrimoine lié à l'eau*

La forte présence hydrographique sur le territoire, liée à l'Eau Bourde, aux affluents ou aux lagunes,... a permis la constitution d'un petit patrimoine spécifique :

Les franchissements

On retrouve les **ponts les plus anciens, conçus en bois**, sur l'Eau Bourde (1820) ou sur l'Estey des Sources et des ponts maçonnés réalisés en 1750 sur la route de Bayonne et d'une structure plus standard, comme celui du Ribeyrot.

On recense en complément des **passages à gué** pour les piétons, où parfois **une palanque** a été édifiée, comme celle de Guitayne.

Les fontaines et sources

Souvent maçonnées, elles se répartissent aussi bien au cœur du tissu bâti de centre-ville, qu'au milieu des champs. Ces points d'eau ont constitué un important facteur de sédentarisation et sont associés à des sites historiques (villa romaine de Besson) ou à de grandes propriétés (Fontaine de Ribeyrot). Les deux principales sont celles du Parc des Sources, mentionnées depuis le Moyen-Age, elles ont été aménagées vers 1900. Elles présentent un débit remarquable et sont situées au cœur d'un site d'une grande qualité paysagère.

Les lavoirs

Les lavoirs constituaient des lieux privilégiés pour la vie sociale. Maçonnés et abrités par un appentis de bois, ils sont disséminés le long des ruisseaux ou des points d'eau : à Labirade en amont de l'Eau Bourde, à Cazeaux sur l'Estey des Sources, à Thomazin sur le ruisseau de Monsalut.

Les moulins

Leur présence est attestée sur l'Eau Bourde depuis le Moyen-Âge. On peut relever deux héritages caractéristiques :

- le **moulin La Moulette**, identifié vers 1500, exploité par les meuniers jusqu'en 1860, il fut la propriété des Haussmann en 1860 puis revint à la commune,
- le **Moulin Neuf**, moulin à roue horizontale, fut édifié en 1772 sur l'Estey des Sources (bras nord de l'Eau Bourde). Il a été reconverti en centre équestre.

- *Le patrimoine religieux*

L'église Saint André



Construite en 1873, elle prend la place d'un édifice romain jugé trop petit pour accueillir les fidèles. Elle fut rénovée et agrandie en 1980. Elle renferme la statue de Saint Roch, du XVII^e siècle, et s'accompagne d'un cimetière dont la croix en pierre date de 1629.

La Chapelle de Gazinet

Edifiée en 1907, elle abrite désormais des activités culturelles et artistiques.

Les chapelles privées

Deux exemples caractéristiques sont recensés sur la commune : celle du **domaine de l'Abbé Godin**, auprès de la **chartreuse Bellevue**, et celle de Saint Hubert, située à côté d'une maison en architecture bois. Toutes deux ont été construites et réservées aux adeptes de la chasse à courre.

Les croix de chemins et calvaires

Souvent en maçonnerie de pierre et en fer forgé, ces éléments marquent un croisement de voies, l'entrée d'un domaine (ex : Croix de Chapet devant le château Haussmann) ou d'une paroisse.

- **Le patrimoine végétal et paysager**

Cestas dispose d'un patrimoine végétal riche et dense s'appuyant sur une charpente paysagère diversifiée dans ses formes et ses essences.

➤ ***Parcs et garennes traditionnels***

Le paysage cestadais est rythmé par la **présence de garennes et de parcs** appartenant à de grandes propriétés foncières. Ils décrivent des **espaces lumineux et aérés** au sein de la pinède ou des hameaux, en contraste avec l'ambiance confinée des bois.

Ils dessinent des **espaces enherbés cernés d'une lisière de feuillus** (des chênes traditionnellement) et parfois plantés d'autres essences. Aux lieux-dits La Nigne, Gentien, Les Sources, Fontanelles, Le Haut du Ribeyrot,... on retrouve des exemples de ce paysage agropastoral traditionnel.

➤ ***Cordons et lisières boisées : une charpente végétale infiltrée***

Le tissu bâti de Cestas est imprégné d'une forte **présence végétale et boisée, faisant partie intégrante de la composition urbaine**. Elle prend la forme :

- de cordons boisés continus, le long des fossés et des cours d'eau comme au fil de l'Eau Bourde et du Ribeyrot, dont les ripisylves sont particulièrement lisibles dans le paysage,
- de masses boisées étirées entre les lotissements.
- de séquences de fonds de parcelles arborées ou jardinées, parfois aux allures de vastes parcs verdoyants,
- de lisières forestières formant un écran autour des quartiers pavillonnaires.

Ces structures végétales, filtrantes, « enrobantes », accompagnent les constructions et créent une **transition douce entre l'espace bâti et les espaces de nature alentour**. De ce fait, elles agrémentent les abords de l'enveloppe urbaine et équilibre le visuel des bâtiments et des infrastructures sur l'environnement. L'ensemble confère une **ambiance de ville-parc** pour les espaces urbanisés, et contribue à l'**identité villageoise de la commune et la qualité du cadre de vie**.



Quartiers Ouest : Lisières boisées cernant l'enveloppe urbaine, et filtrant les quartiers pavillonnaires (cordons boisés et ripisylves longeant l'Eau Bourde et le Ribeyrot)

➤ **Arbres repères**

La commune compte quelques **sujets remarquables** par leur essence, leur âge ou leur positionnement sur le territoire. Ces arbres isolés interpellent quant à **leur prestance et leur fonction de repère ou de signal** dans le paysage urbain ou rural. On pourra retenir entre autres :

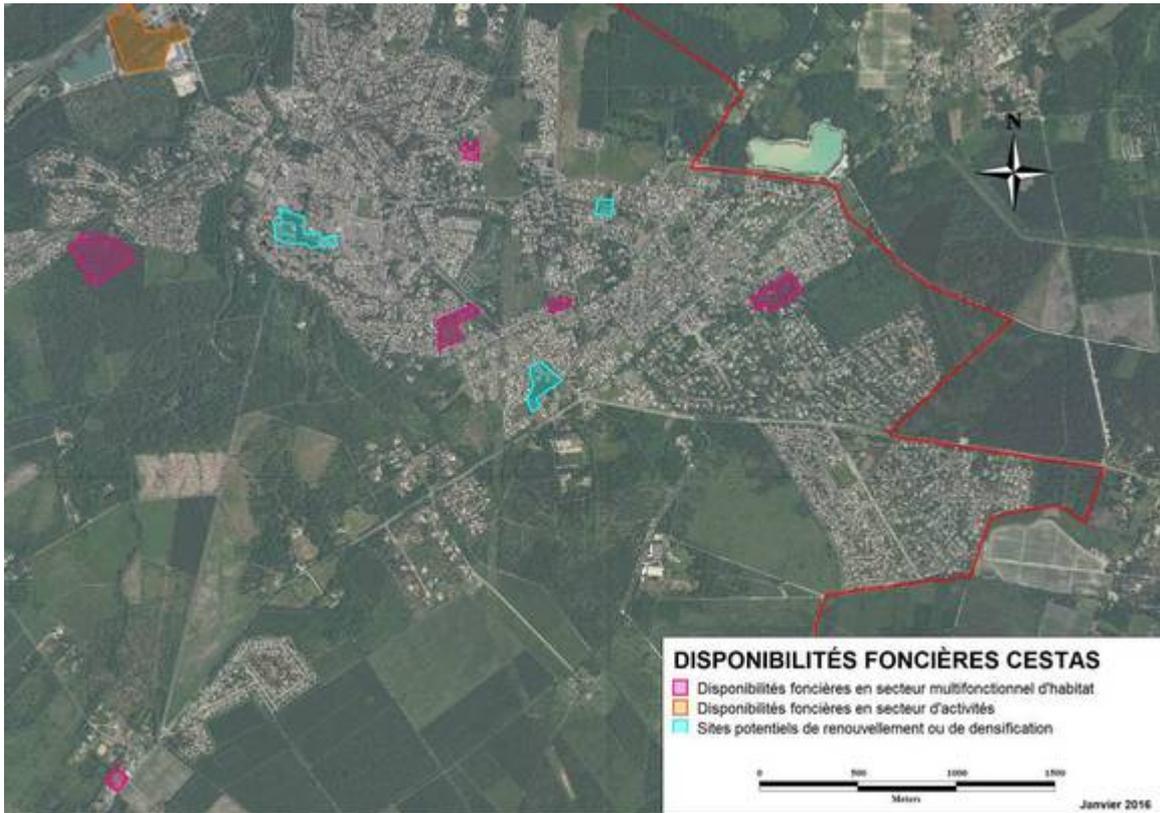
- le châtaignier de 400 ans à Cazeaux
- le chêne au bord du Ribeyrot, en centre-ville, planté vers le règne d'Henri IV .
- le peuplier importé de Caroline du Sud, sur la propriété du Couhours,
- le chêne bicentenaire à Gradis
- le cèdre du XVII^e siècle, au Château de Choisy
- les grands pins du Pré Cazeau, du Couhours, et du moulin de la Moulette
- le pin parasol de la propriété noble de Monsalut
- et les chênes de la Garenne à l'Ousteau Neuf et aux Fontanelles

1.6. Bilan des capacités urbanisables restantes au sein du document d'urbanisme (POS)

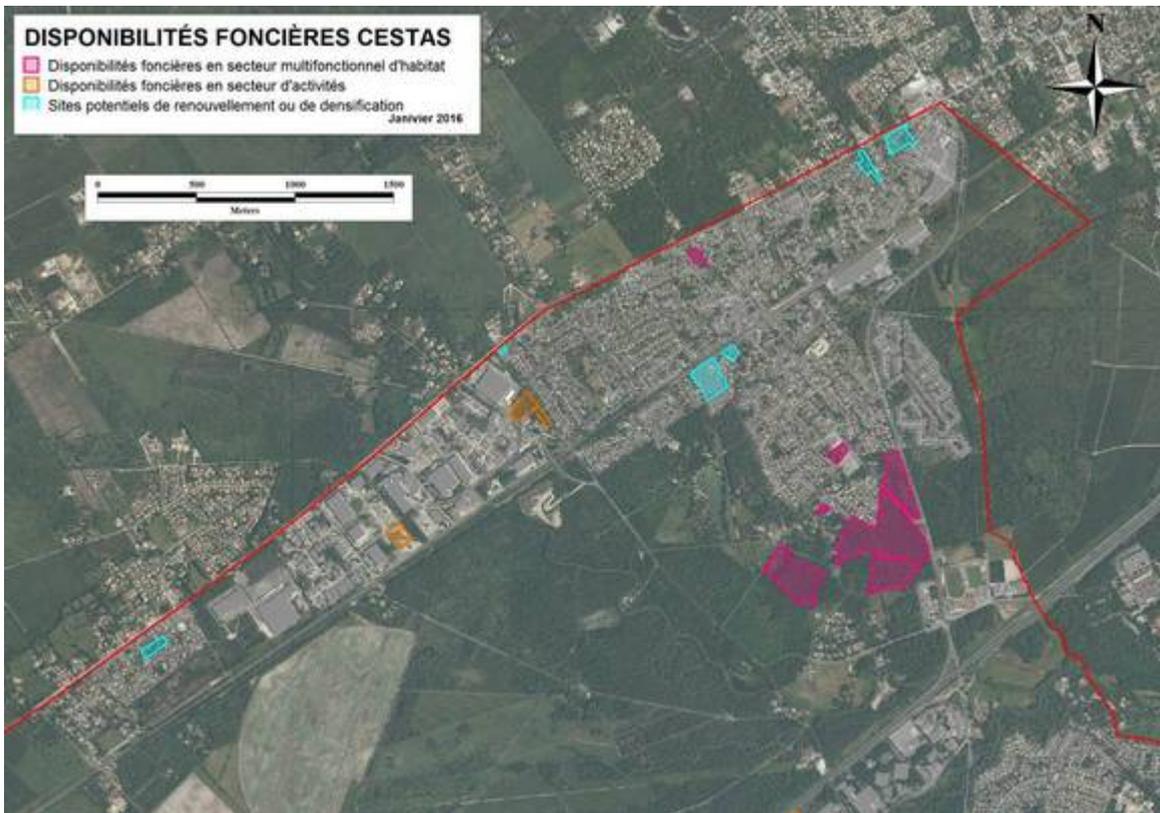
L'analyse des capacités urbanisables restantes au sein du POS fait état d'environ 144 ha, répartis de la manière suivante (données provisoires à rectifier après observations de la commune) :

Type de Zone	Zonage POS	Surface (m ²)	Surface/Type de Zone (Ha)	Surface /Secteur (Ha)
Disponibilités foncières en secteur multifonctionnel d'habitat	1UL	24679	4,04	32
	1UG	4567		
	UB	3506		
	NB	7686		
Disponibilités foncières en secteur multifonctionnel d'habitat	2NAa	19422	28,13	
	2NAb	5206		
	2NAb	1177		
	2NAb	28871		
	2NAb	90789		
	2NAb	32913		
	2NAb	46440		
	2NAe	50220		
2NAe	6260			
Disponibilités foncières en secteur d'activités	NAY	121871	78,04	
	NAYa	10397		
	NAYa	8848		
	NAY	70569		
	NAY	41263		
	NAY	16528		
	NAY	412816		
	NAY	98100		
Sites potentiels de renouvellement ou de densification	UB	5864	8,69	11
	UC	6294		
	UAc	30058		
	UAc	1613		
	UAc	21393		
	UAb	3422		
	UB	6333		
	UB	11925		
Sites potentiels de renouvellement ou de densification	2NAC	20556	2,06	

Secteurs du Bourg



Secteurs de Gazinet et Toctoucau



Secteurs de Jarry et Pot-au-Pin

