



DIAGNOSTIC POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE LES CHANTIERS

JUILLET 2023

Aménagement Durable des Stations à Lège-cap ferret



SOMMAIRE

Introduction	p.3
1. Les dispositifs et les apports de la concertation	p.6
2. Le positionnement touristique et l'offre de Lège-Cap Ferret	p.14
3. Une situation de «fréquentation» ou de «surfréquentation» ?	p.28
4. Les grands enjeux liés à la fréquentation touristique	p.42
• 4.1. Lège-Cap Ferret, destination nature!	p.43
• 4.2. L'économie et la vie à l'année	p.95
• 4.3. Le logement et la démographie	p.103
• 4.4 Les mobilités et les flux	p.112
5. Le positionnement touristique de Lège - Cap Ferret	p.132

INTRODUCTION

LA DÉMARCHE ADS

POURQUOI UEN ETUDE «AMÉNAGEMENT DURABLE DES STATIONS» ?

Dans le cadre de sa nouvelle mandature 2020-2026, la Commune de Lège – Cap Ferret a souhaité s'inscrire dans la démarche « **Aménagement Durable des stations et territoires touristiques littoraux de Nouvelle-Aquitaine** » (ADS) portée par le GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine.

La démarche ADS cherche à prendre en compte les équilibres écologiques et les grands enjeux environnementaux face aux pratiques touristiques. Le format même de cette étude constitue

pour la commune, l'outil adéquat pour enclencher une nouvelle étape vers l'aménagement durable de son territoire puisqu'elle lui permet de se doter à la fois d'une **vision de long terme** s'appuyant sur un positionnement stratégique renouvelé, et d'une feuille de route phasée et chiffrée des actions à mener pour enclencher ce réaménagement durable de son territoire.

Longue de 30 km disposant d'une configuration très particulière, la commune de Lège Cap Ferret située entre

océan, bassin et forêt, est une commune touristique certes très attractive mais qui fait face à des enjeux toujours plus forts.

La nécessité d'anticiper les effets du changement climatique sur un territoire fragile, la gestion d'une fréquentation permanente qui, en accroissant les pressions sur les milieux et ce cadre de vie remarquable mais de plus en plus fragilisé, interrogent le « bien-vivre » ensemble et le maintien de son authenticité.

La démarche ADS s'appuie sur un diagnostic prospectif constitué à partir de différentes briques (diagnostic communal, expertises thématiques, ateliers et dispositifs de concertation, partenaires institutionnels, comités de pilotage) pour décliner une stratégie et un positionnement du territoire à l'horizon 2040.

Cette réflexion a donc porté notamment sur les questions suivantes :

- **Comment penser l'accueil des populations (sédentaires ou estivales)**, faut-il abonder dans le sens du développement ou au contraire freiner et s'ouvrir au concept de décroissance touristique ?

- **Comment repenser les déplacements et la mobilité** au sein de la commune et avec ses territoires voisins, dans une logique d'apaisement, de diminution des impacts environnementaux et de sécurité, du sentiment de surfréquentation ?

- **Comment concilier authenticité et dynamisme ?** Y-a-t-il un juste milieu à trouver entre développement, attractivité et nécessité de maintenir une protection toujours plus accrue de nos espaces sensibles si chers aux habitants et visiteurs et soumis à des risques naturels majeurs ?

- **Faut-il et comment déterminer des seuils en matière de fréquentation touristique ?** Face au sentiment « d'hyper fréquentation », pour prévenir les risques et les incidences sur les milieux naturels. Quelles définitions, quels outils pour déterminer cet équilibre avec l'ensemble des acteurs et publics concernés ?



1

LES DISPOSITIFS ET LES APPORTS DE LA CONCERTATION

RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

LES ENTRETIENS AVEC LES ÉLUS ET LES ACTEURS LOCAUX

Entretiens individuels ou en petits groupes

L'ensemble de l'équipe municipale

« Notre priorité est l'accès au logement »

« Nous voulons mieux accueillir »

« La qualité de l'environnement est notre atout, l'attractivité est notre contrainte »

« La nouvelle trajectoire à engager doit être un projet fédérateur »

« Notre volonté de garder les jeunes du pays »

Acteurs locaux

BRGM
ONF
Association ARPEGE
Conservatoire du Littoral
SYBARVAL
DDTM
COBAN
GE2M
BA2E
SIBA
Office de Tourisme

VVF Lège-Cap Ferret
Rivages de France
Excelia
Chercheurs et maître de conférences en Economie et Tourisme
CG33
Clairsienne
Gironde Habitat

Un séminaire institutionnel en tables-rondes

10 décembre 2021



Balnéarisation et vie à l'année

- « Les ailes de saisons sont de plus en plus actives »
- « Il manque des logements abordables et des produits en location à l'année »
- « D'ici 2050, faut-il ramener plus d'activités sur le Cap-Ferret étant donné les risques naturels ? »

Mobilités et fréquentation soutenable

- « Les comportements et habitudes de déplacement s'adaptent à la forte fréquentation estivale »
- « Des aménagements cyclables incomplets avec des passages dangereux »

Authenticité et attractivité

- « Des paysages exceptionnels préservés »
- « La forêt, l'eau, les gens de la mer »
- « Ne pas avoir un mode de vie urbain »
- « Il faut conserver des ailes de saison calmes pour préserver l'écosystème »
- « Un attachement irrationnel »

RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

RENCONTRES AVEC LES HABITANTS



Micro-trottoir durant les fêtes de Noël

- « Grâce aux pins, le paysage est toujours vert »
- « Il faudrait plus d'activités pour les jeunes »
- « On aime le monde l'été, c'est vivant ! »
- « Quand il y a moins de monde, le paysage est plus beau »
- « Il ne faut pas jeter la pierre aux touristes, ils font notre qualité de vie à l'année »

Plus tard, j'imagine...

- « Il faudrait des navettes entre les villages et vers les plages »
- « Lège-Cap Ferret sans aucun changement »
- « Une presqu'île sans voiture »
- « ayant conservé un esprit familial, de villages »
- « qu'un train revienne »

Tables rondes avec le comité des associations et réservoir d'idées

- « On a un sentiment de saturation »
- « Les bouchons commencent dès Arès »
- « La pointe cumule tous les conflits d'usages de mobilités »
- « Il y a trop de ruptures dans les parcours vélos entre villages »
- « on se calfeutre chez nous l'été ou on adapte nos horaires de déplacements pour éviter les pics de bouchons »
- « Il faut dissuader les personnes voulant investir pour de la location de meublés touristiques »
- « On manque de commerces à usage des habitants sur la pointe »

« C'est la double peine de vivre ici à la fois l'été et l'hiver »

« Vivre au Cap Ferret, c'est aussi faire le choix d'une vie avec moins de services »

« Le territoire est jeune, fragile et fait par l'Homme »



RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

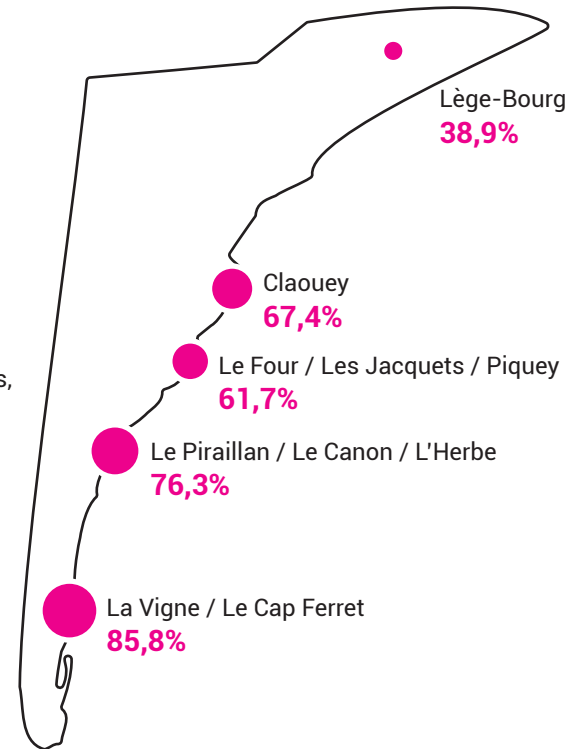
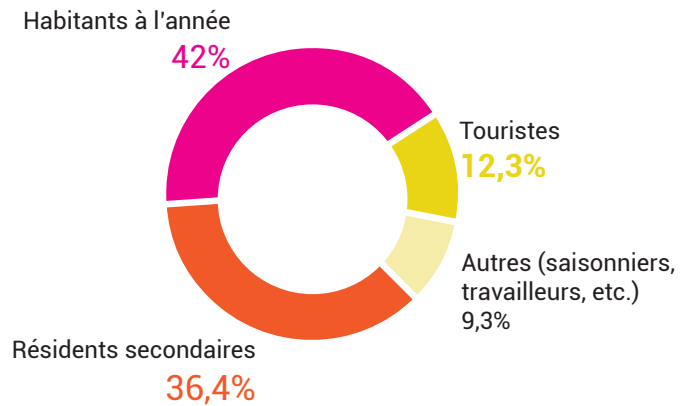
LES RETOURS DU QUESTIONNAIRE À DESTINATION DU GRAND PUBLIC (HABITANTS, TOURISTES, SAISONNIERS...)

1 597 réponses
24/12/2021 au 24/01/2022

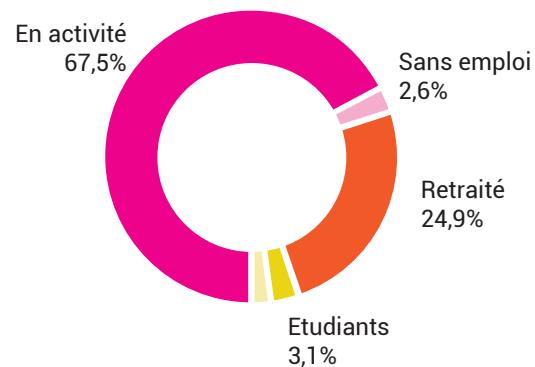
Une fréquentation progressive des villages en direction de la pointe

Une fréquentation équivalente des littoraux

Un vaste échantillon représentatif



mais une sur-représentation des actifs



Les activités à faire à Lège-Cap Ferret



Source : questionnaire mis à disposition en ligne du 23 décembre 2021 au 22 janvier 2022

RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

LES RETOURS DU QUESTIONNAIRE À DESTINATION DU GRAND PUBLIC (HABITANTS, TOURISTES, SAISONNIERS...)

LES ATOUTS DE LÈGE-CAP FERRET

UN SITE NATUREL



« Accès nature »

« fragilité »

« Tranquillité, calme, solitude »

« sauvage »

« calme et beauté »

UN CADRE DE VIE

« l'absence d'immeuble »

« identitaire »

« on a tout : la nature et les services »

« une forme d'insularité »

« Nous aimons le Cap Ferret nature et sauvage »

DES ACTIVITÉS DE PLEIN AIR



« Les multi-activités en saison et à l'inverse, le temps qui s'arrête hors saison : ce sont les deux grands avantages »

DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS



« une vie associative très dynamique »

RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

LES RETOURS DU QUESTIONNAIRE À DESTINATION DU GRAND PUBLIC (HABITANTS, TOURISTES, SAISONNIERS...)

LES DIFFICULTÉS DE LÈGE-CAP FERRET

UNE OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES À L'ANNÉE

« Certains commerces ferment trop souvent hors saison. Ils ne jouent pas le jeu alors que la clientèle est de plus en plus présente à l'année. »

SE DÉPLACER ET STATIONNER

« Prioriser les déplacements en vélo en saison »

« Trop de voitures à partir de Lège. »

« Besoin de trouver des logements annuels pour les travailleurs. »

« Le gros problème c'est les logements pour nos jeunes qui veulent rester ici »

TROUVER UN LOGEMENT

RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

LES RETOURS DU QUESTIONNAIRE À DESTINATION DU GRAND PUBLIC (HABITANTS, TOURISTES, SAISONNIERS...)

LES DÉFIS DE LÈGE-CAP FERRET

LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

« Limiter le tourisme pour préserver l'environnement »

« Garder une presqu'île la plus sauvage possible. »

« La maîtrise du tourisme conduit à la préservation de l'environnement et du cadre de vie. »

« Ne pas transformer la commune en village de vacances géant »



MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

« Limiter les déplacements en voiture au strict nécessaire, car une fois qu'on est posé, on peut tout faire en vélo. »

« Piétonniser le quartier Bélisaire du Cap Ferret en saison »



PRISE EN COMPTE DES RISQUES

« On n'a qu'une route, s'il y a un incendie de grande ampleur un jour on va tous y passer. »

« Le combat contre la montée des eaux »



L'HABITAT

« Les jeunes étant nés et ayant vécu au bassin sont obligés de partir [...] loin de leur famille et de leurs racines. »

« Quand on voit toutes ces maisons fermées je plains vraiment les locaux. »

« Freiner la spéculation immobilière »

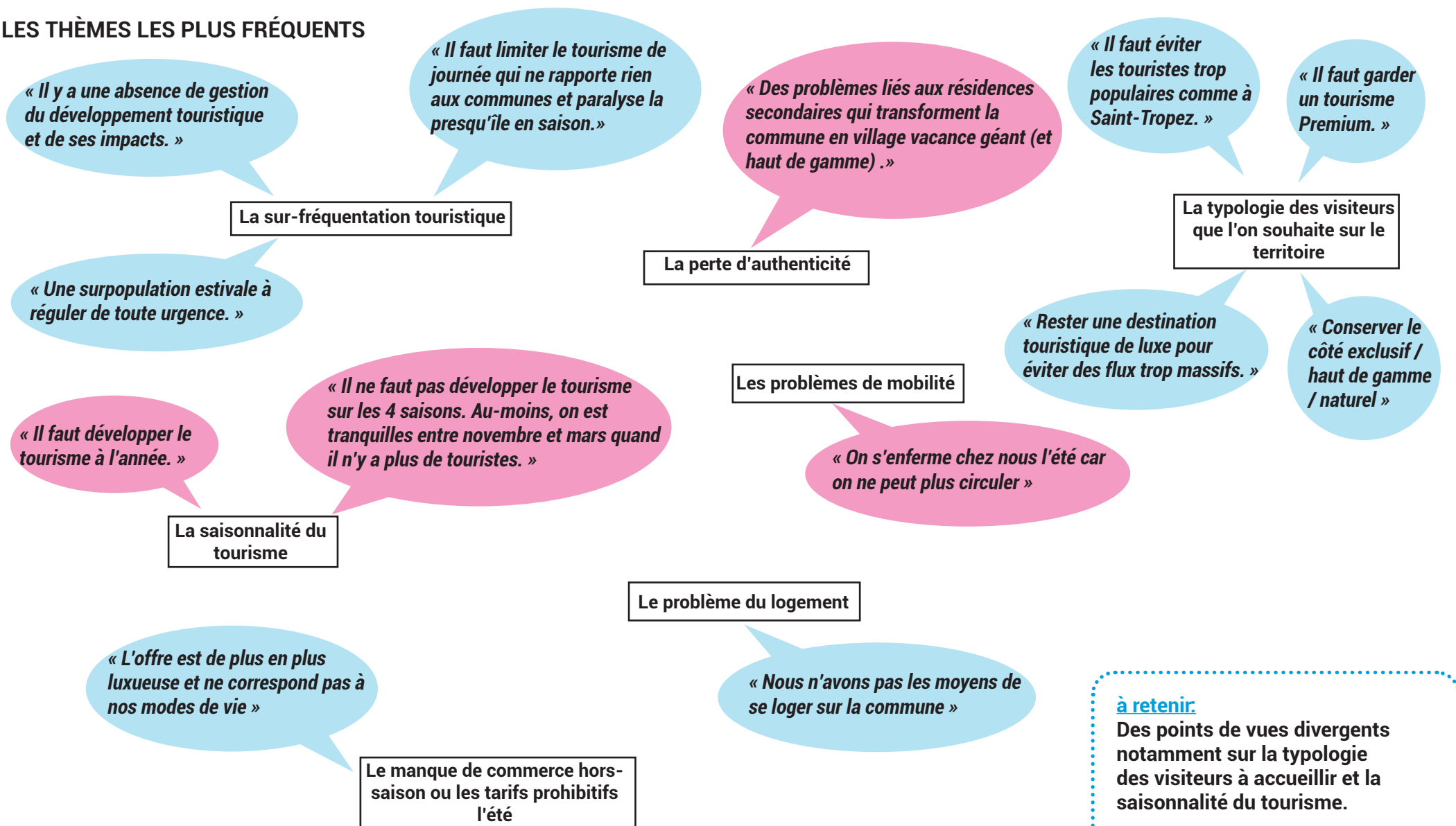
« La question est de savoir jusque quand sera t'on toujours émerveillé si tout est bétonné ! »



RETOUR SUR LES TEMPS D'ÉCHANGE ET DE CONCERTATION

DES POINTS DE VUES DIVERGEANTS SUR LA TYPOLOGIE DES VISITEURS ET LA SAISONNALITÉ

LES THÈMES LES PLUS FRÉQUENTS



à retenir

Des points de vues divergents notamment sur la typologie des visiteurs à accueillir et la saisonnalité du tourisme.

2

**LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE
ET L'OFFRE DE LÈGE-CAP FERRET**

2.1. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LÈGE-CAP FERRET À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

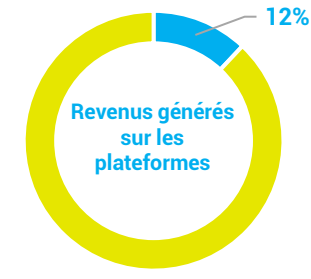
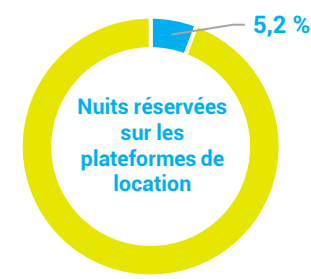
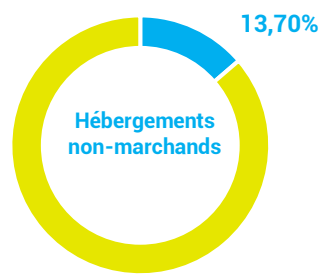
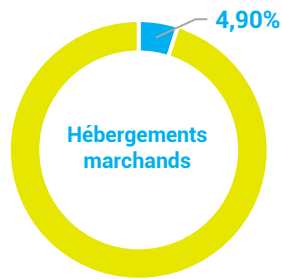
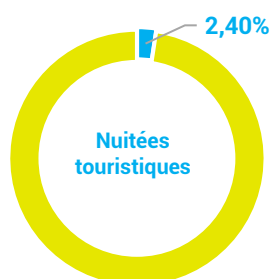
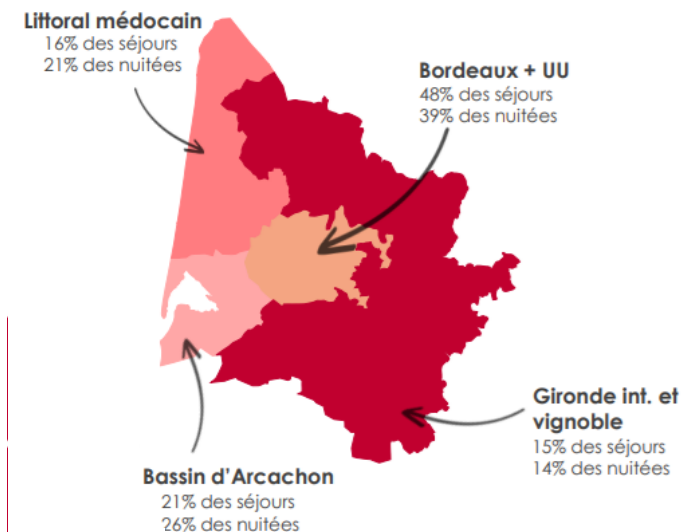
LÈGE-CAP FERRET, UNE DESTINATION DE POIDS MAIS NON PRÉDOMINANTE

DONNÉES CLÉS

- Plus de 42 millions de nuitées touristiques (2ème département touristique de Nouvelle-Aquitaine)
- Dans le Top 5 des destinations préférées des Français
- Des pôles d'attractivité majeurs avec des sites à forte notoriété nationale et internationale dont Bordeaux, le Bassin d'Arcachon, la Dune du Pyla (près de 2 millions de visiteurs annuels) et dans une moindre mesure les plages du littoral médocain.
- Lège-Cap Ferret est située à moins d'une heure (hors-saison) de ces zones touristiques.
- 26 % des nuitées du département sur le Bassin d'Arcachon

POIDS DE LEGE-CAP FERRET DANS LE TOURISME EN GIRONDE

Sources: Airdna, SIBA, OT de LCF, INSEE, Gironde Tourisme



à retenir.

- Une proximité géographique avec la métropole bordelaise et d'autres destinations touristiques prisées
- Une place non-négligeable dans l'économie touristique du département (notamment pour les revenus générés via des locations sur des plateformes de location) sans être prédominante.

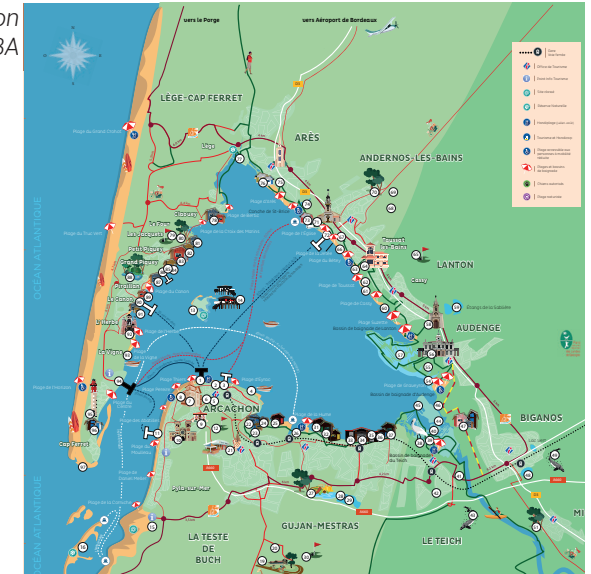
2.1. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LÈGE-CAP FERRET À L'ÉCHELLE DU BASSIN D'ARCACHON

LÈGE-CAP FERRET, UNE DESTINATION DE POIDS SUR LE BASSIN D'ARCACHON

DONNÉES CLÉS

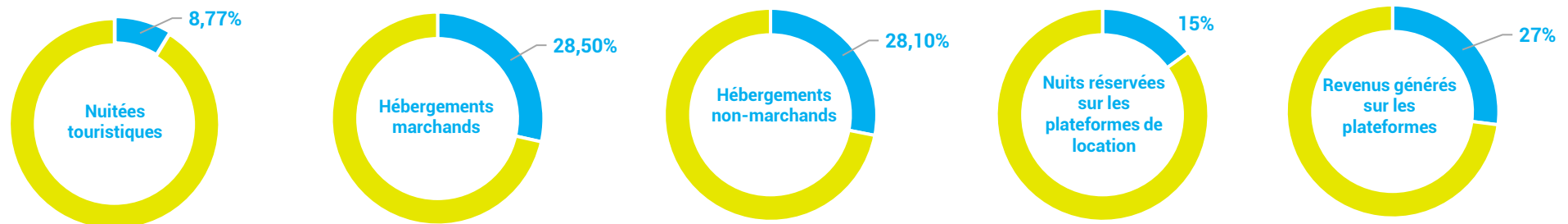
- Plus de 10,8 millions de nuitées touristiques (26% des nuitées de la Gironde)
- Dans le Top 5 des destinations littorales les plus connues des Français
- Lège-Cap Ferret est située à moins d'une heure de route (hors-saison) des autres villes du Bassin d'Arcachon.
- Possibilité de rejoindre le Cap Ferret en bateau depuis Arcachon (400 000 passagers par an)
- Un peu plus de 110 000 habitants sur le Bassin d'Arcachon (la population de Lège-Cap Ferret n'en représentant que 7,3 %) qui sont autant d'excursionnistes potentiels sur Lège-Cap Ferret

Carte touristique du Bassin d'Arcachon
Source : SIBA



POIDS DE LÈGE-CAP FERRET DANS LE TOURISME DU BASSIN D'ARCACHON

Sources: Airdna, SIBA, OT de LCF, INSEE, Gironde Tourisme



à retenir.

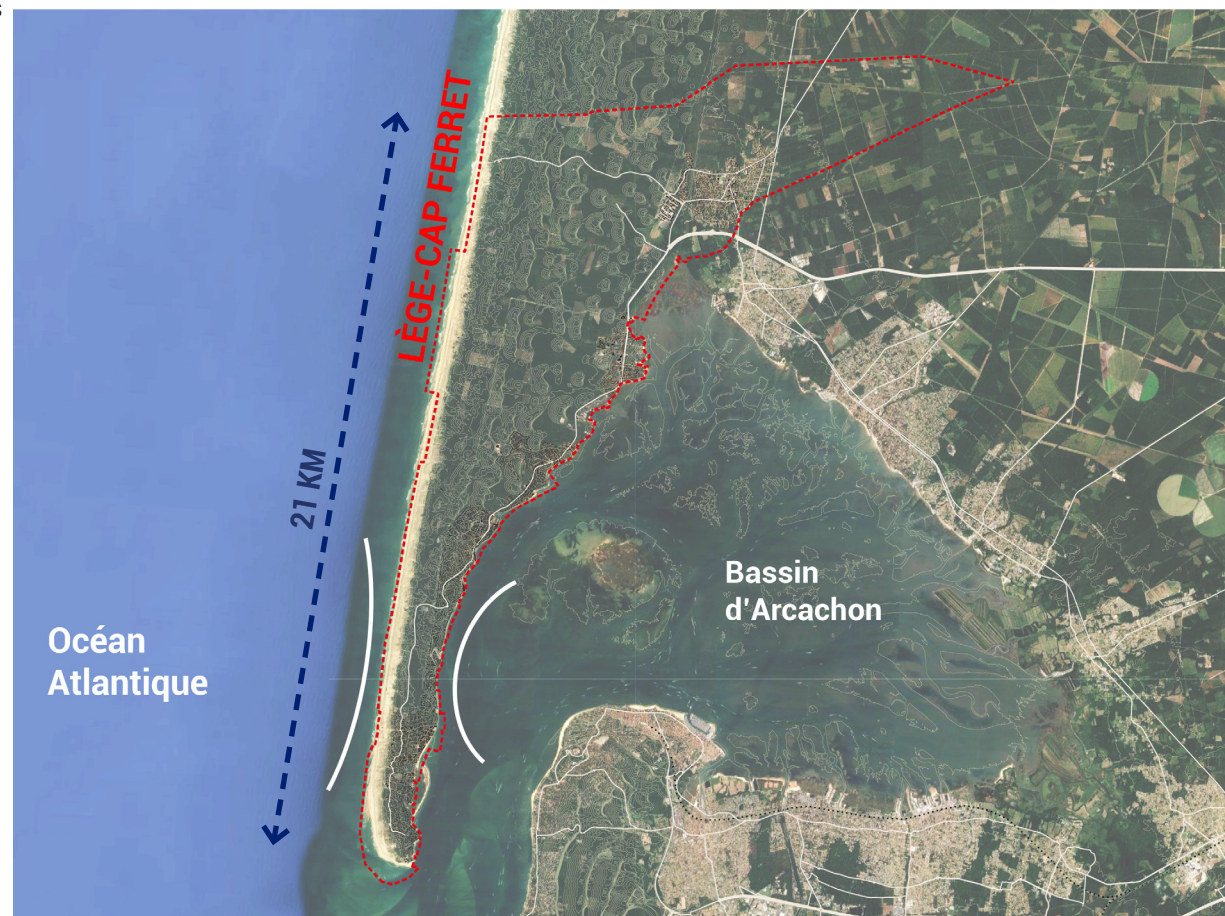
- Le Bassin d'Arcachon est un territoire très touristique dans lequel Lège-Cap Ferret a une place importante en terme de capacité d'hébergements et de revenus générés sur les plateformes de location.
- Une géographie particulière du Bassin d'Arcachon qui ne facilite pas les déplacements à l'intérieur de la destination.
- Des temps de trajets importants en été pour rejoindre les différents points d'intérêts du Bassin d'Arcachon.

2.1. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LÈGE-CAP FERRET À L'ÉCHELLE COMMUNALE

LE TOURISME À LÈGE-CAP-FERRET : UNE OFFRE ÉPARPILLÉE, UNE ACCESSIBILITÉ CONTRAINTE

Une Station de Tourisme avec de fortes spécificités géographiques et administratives :

- **Une superficie importante** (93 km²) comparable à celle de l'île de Ré (85 km²) et presque 2 fois plus grande qu'une métropole comme Bordeaux (49 km²) ou l'île de Noirmoutier (49 km²)
- **Un territoire très étiré** (21 km du Nord au Sud et jusqu'à 9 km d'Ouest en Est)
- **Un couvert forestier sur 75%** de la superficie
- **De multiples strates de protection de l'environnement**
- Un chapelet de **11 villages** pour une même commune tous répartis le long du même axe routier
- **Une presqu'île** avec, à son extrémité Sud, l'un des principaux points d'intérêts touristiques (pouvant être desservi par bateau)
- **Une seule route desservant la principale plage** (le Grand Crohot) et pouvant être fermé en cas de risque Incendies (niveau rouge)
- **Des places océanes et d'autres tournées vers le Bassin d'Arcachon** (multiplication des usages possibles, impact différent des marées selon les lieux...)



à retenir.

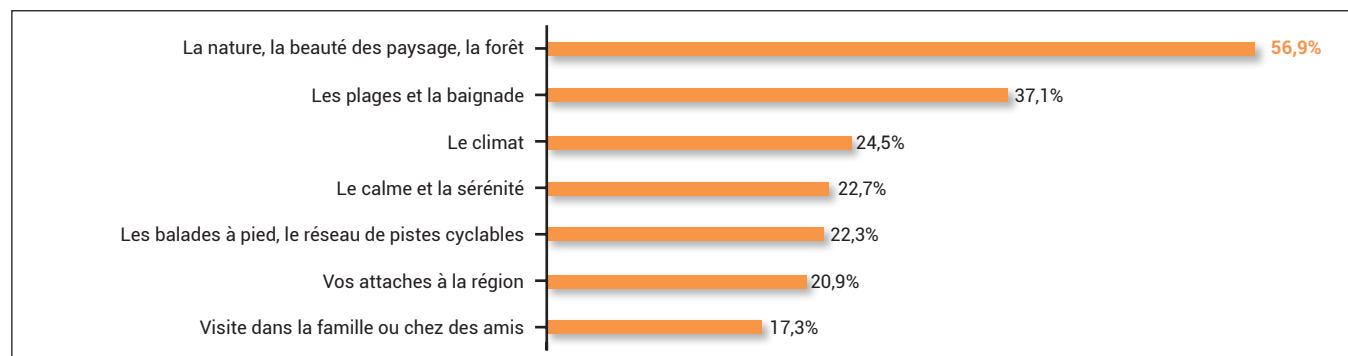
Des points d'intérêts touristiques éparpillés sur un grand territoire, mais desservis par peu de voies d'accès.

2.2. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE ACTUEL

UN POSITIONNEMENT DIFFÉRENCIANT AUTOUR DU CADRE NATUREL

Les motivations des visiteurs à venir sur le destination

- pas de données spécifiques sur Lège-Cap Ferret, mais des données sur l'attractivité du Bassin d'Arcachon (Bilan d'attractivité du Bassin d'Arcachon en 2015) et sur les plages océanes (issues du Plan Plage)



Sources: Bilan d'attractivité du Bassin d'Arcachon (2015)

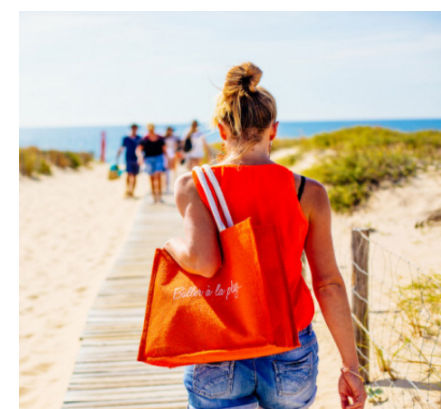
Un positionnement sur le thème des « vraies vacances » avec un territoire:

- dans un environnement naturel protégé et varié (forêts de pins, plages océanes, Réserve Naturelle des Prés Salés, Ile aux Oiseaux...)
- qui propose des activités sportives (plaisance, surf, vélo...) ou d'autres plus calmes (baignade, farniente, bien-être...)
- qui a su conserver son authenticité (villages ostréicoles toujours en activité)
- qui offre des produits locaux savoureux (dont les huîtres à déguster face au Bassin)

La promesse de se sentir, en vacances, comme un habitant de la presqu'île.

à retenir:

- Le cadre naturel est vraiment l'élément différenciant (nature préservée, presque « sauvage »), avec la baignade / les plages comme autre facteur de déclenchement de la venue.**
- Préserver le cadre naturel est donc également un enjeu pour préserver l'attractivité touristique de la destination.**



2.2. LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE ACTUEL

LA STRATÉGIE DU SIBA (2021-2026)

PLUSIEURS OBJECTIFS

- Tourner le dos au tourisme quantitatif
- Recherche d'équilibre pour assurer la pérennité et une meilleure acceptabilité des habitants
- Dégager le meilleur du territoire et construire une offre « qualitative », notamment mieux répartie sur toute l'année et une promesse d'un réceptif de qualité
- Communiquer auprès d'un « public choisi et non subi qui apporte un gain au territoire » et donc bénéficie à tous

STRATEGIE TOURISTIQUE

- faire séjourner une clientèle CSP++ (même s'ils doivent venir en avion)
- développer la clientèle MICE (tourisme d'affaires)
- développer le tourisme sur les 4 saisons

CIBLES GEOGRAPHIQUES PRIORITAIRES

- Métropoles françaises + Métropoles européennes (volonté marquée de s'appuyer sur l'accessibilité aérienne de Bordeaux pour les marchés européens)
- Profil: Éco-responsable, amateur de culture, de sciences, de cadres naturels préservés... ayant soif d'authenticité
- « *En tout état de cause, une clientèle de séjour... plutôt que d'excursionnisme* »

à retenir

- **Pas de stratégie affirmée concernant la gestion des flux de visiteurs qui entraînent des difficultés de circulation (pourtant identifiées comme la principale source de l'insatisfaction des visiteurs et des habitants)**
- **Un slogan qui pourrait renforcer l'image d'entre-soi du Bassin d'Arcachon (problème déjà identifié parmi les visiteurs n'ayant jamais séjourné sur le Bassin d'Arcachon)**
- **Une vision très négative de l'excursionnisme à un moment où le tourisme de proximité est en pleine expansion.**

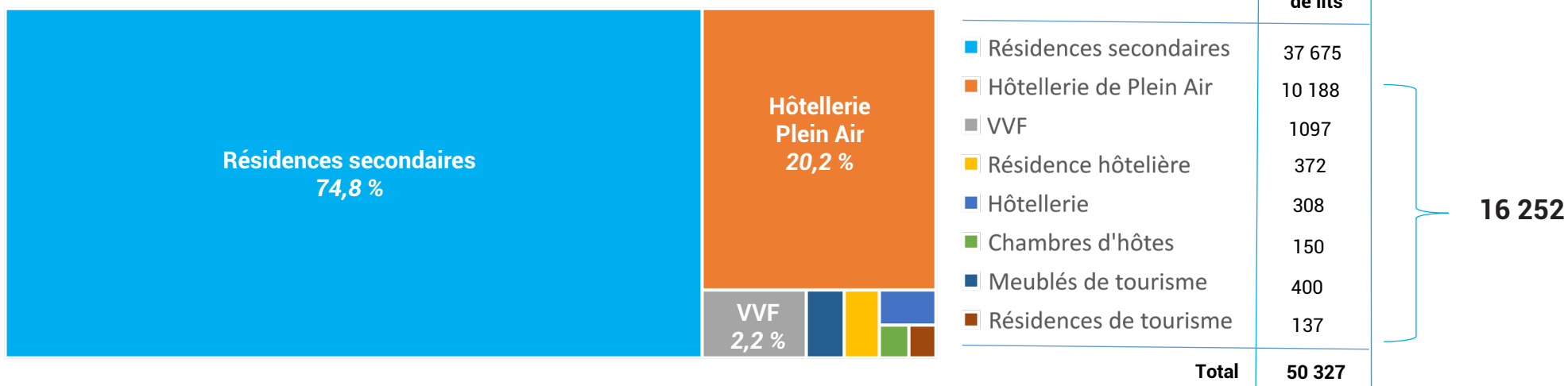
Un positionnement qui ne correspond pas forcément aux atouts de Lège-Cap Ferret et qui ne répond pas aux enjeux de la soutenabilité de la destination d'ici 2050.



2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

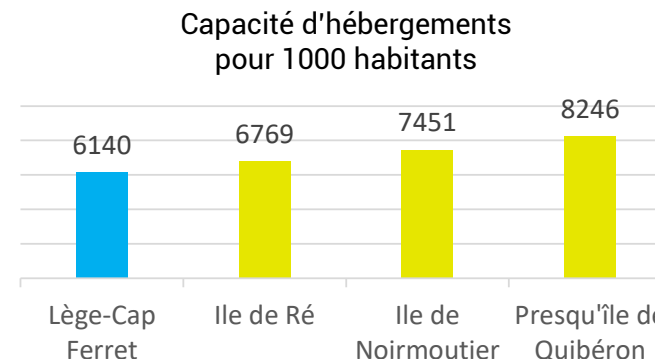
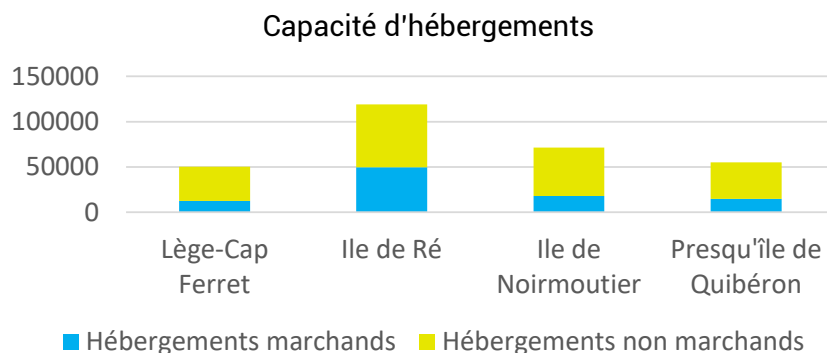
LA CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EST DOMINÉE PAR L'HÉBERGEMENT NON-MARCHAND

Répartition de la capacité d'accueil de Lège-Cap Ferret par type d'hébergement



Comparaison de la capacité d'accueil totale par rapport à d'autres destinations

Sources: PLUi de l'île de Ré, INSEE, CdC de Noirmoutier



à retenir

- Une capacité d'hébergements très largement dominée par l'hébergement non-marchand, puis par les campings.
- Une capacité d'hébergements moins importante à Lège-Cap Ferret que d'autres destinations touristiques. Sans action volontariste, la fréquentation touristique risque donc continuer à augmenter au vu de l'attractivité du territoire.

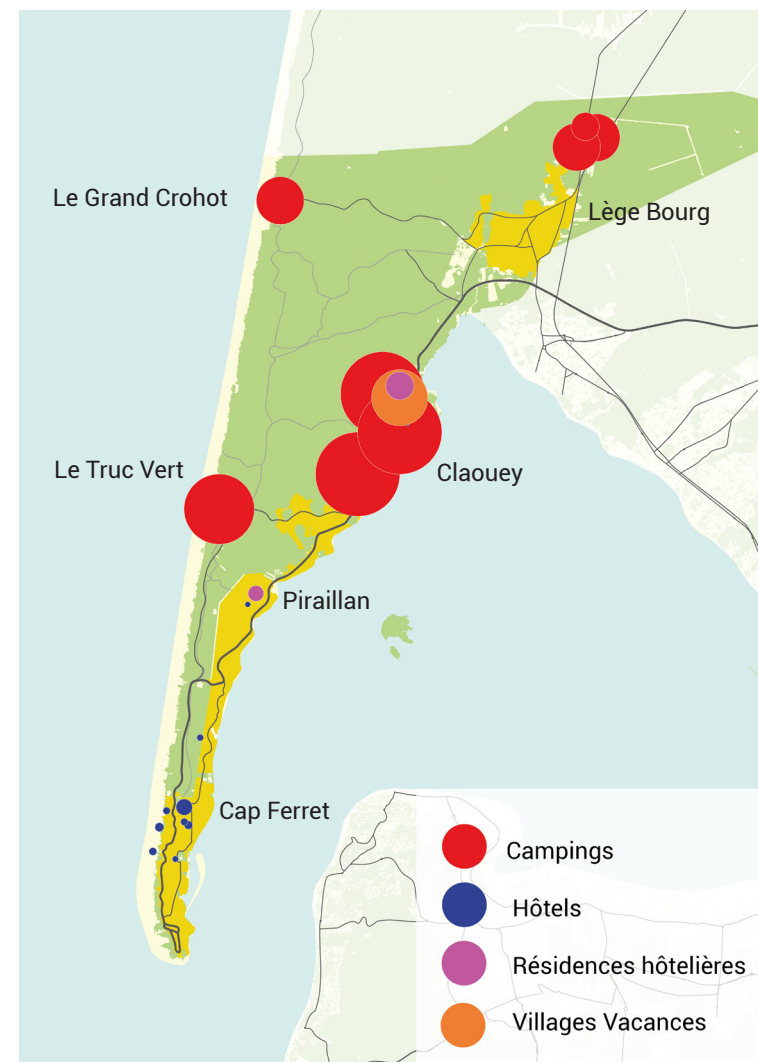
2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT MARCHANDS EST CONCENTRÉE À CLAOUEY

Classement	Non classés en nombre d'établissement	1*	2*	3*	4*
Hôtellerie	7		3	1	1
Hôtellerie de Plein Air		1	3	2	3
Chambres d'hôtes (épis)	75				
Résidence hôtelière	1				1
VVF	1				1
Meublés de Tourisme					
Résidences de Tourisme	2				

Sources: Dossier de classement Station de Tourisme de Lège-Cap-Ferret (2017), INSEE

- Quelques hébergements haut de gamme en hébergements marchands (projet d'un hôtel 5* en cours)
- Plusieurs établissements sans classement
- Seulement deux hébergements bénéficiant d'une certification en tourisme durable
- Une majorité d'hébergements fermés hors-saison: seulement 12,8 % de la capacité en lits disponibles entre novembre et mars.
- Des hébergements touristiques à proximité sur Arès et Andernos-les-Bains (environ 11 000 et 18 000 lits) qui, ajoutée aux habitants des 2 villes, influent sur la fréquentation de la plage du Grand Crohot et des villages de Lège-Cap Ferret.



à retenir

- environ 70% de la capacité totale d'hébergements marchands localisée sur Claouey, telle «une ruche»
- environ 80 % de la (faible) capacité hôtelière localisée Cap Ferret

2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

ZOOM SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME LOUÉS SUR LES PLATEFORMES

Localisation des meublés de tourisme en location sur les plateformes

Source: Airdna



à retenir:

- 43% des meublés mis en location sur les plateformes se trouvent sur le secteur du Cap Ferret (601 logements).

2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

ZOOM SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME LOUÉS SUR LES PLATEFORMES

	Nombre d'annonces actives		Nombre de jours réservés pour 100 habitants <i>Nombre de jours réservés</i>			Tarif moyen		Taux d'occupation (année / août)	Nombre de chambres	Nombre de personnes par meublé
	2021	Δ depuis 2019	2019	2021	Δ	Sur un an	En été			
Lège-Cap Ferret	1477	+ 7,3 %	1226 100 491	1638 134 291	+ 33%	258 €	309 €	52 % / 90 %	3,3	7,3
La Rochelle	3057	-1,8 %	383			86 €	93 €	64 % / 88 %	1,5	4
Biarritz	3192	-9,3 %	1168			117 €	148 €	58 % / 90 %	1,7	4,3
Saint Tropez	906	+ 6,6%	1249 53 772	1541 66 340	+ 23 %	262 €	306 €	43 % / 84 %	2,5	5,7
Arcachon	2290	+ 2%				113 €	132 €	52 % / 87 %	1,8	4,9

Source: Airdna

à retenir:

- Un nombre d'annonces qui augmente encore : désormais 12,5 % des logements de Lège-Cap Ferret mis en location touristique (20 % des Résidences Secondaires)
- Des annonces locatives pour des habitations avec de grandes capacités d'accueil
- Une augmentation de 33 % du nombre de jours réservés en deux ans = une partie de la hausse de la fréquentation est liée à la mise en location par les résidents secondaires (et des maisons des habitants ?) pour des séjournants.
- Un nombre de jours réservés important par rapport au nombre d'habitants
- Des tarifs de location très élevés
- Aucune procédure obligatoire d'enregistrement en mairie pour louer sa résidence principale / secondaire
- Aucune limitation du nombre de jours de location pour les résidences principales / secondaires

2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

L'OFFRE DE RESTAURATION EST SAISONNIÈRE ET FORTEMENT LOCALISÉE AU CAP-FERRET

Lieu de restauration répertoriés par l'Office de Tourisme en 2021:

- 58 restaurants
- 14 cabanes à huîtres répertoriées

1 seul restaurant dans le Guide Michelin (Pinasse Café)

3 restaurants dans le Fooding (La Cabane d'Hortense / La Canfouine / Mayzou)

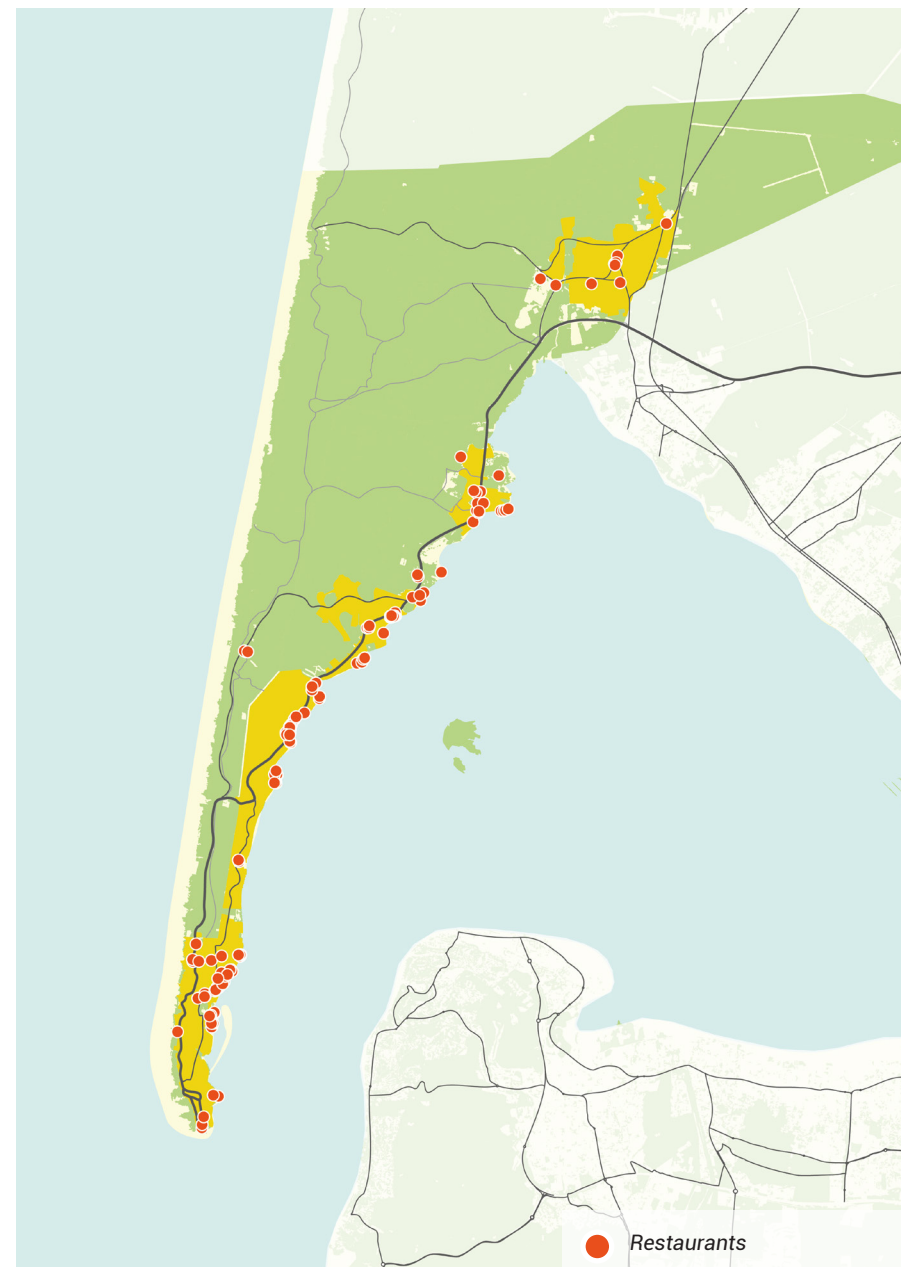
Aucun restaurant végétarien (certains avec des options végétariennes) sur Lège-Cap Ferret mais un restaurant étoilé prônant une cuisine végétale à Arès (ONA)

	Nombre de lieux de restauration	Ratio Lieux de restauration / visiteurs
Lège-Cap Ferret	72	1 pour 1159
Ile de Ré	104	1 pour 1442
Ile de Noirmoutier	101	1 pour 990
Presqu'île de Quibéron	24	1 pour 2000

Sources: Guide Pratique de l'Office de Tourisme de Lège-Cap Ferret (2021), sites Internet des Offices de Tourismes pour les autres destinations (île de Ré, île de Noirmoutier, Presqu'île de Quibéron)

à retenir.

- Une offre de restauration dans la moyenne en saison
- Un marqueur fort du territoire: mise en avant de produits locaux (notamment les huîtres dans les cabanes ostréicoles)
- Moins d'un tiers des lieux de restauration ouverts hors saison
- Près de la moitié de l'offre au Cap Ferret (47 %)



2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

L'OFFRE D'ACTIVITÉS DE LOISIRS EST ÉPARPILLÉE

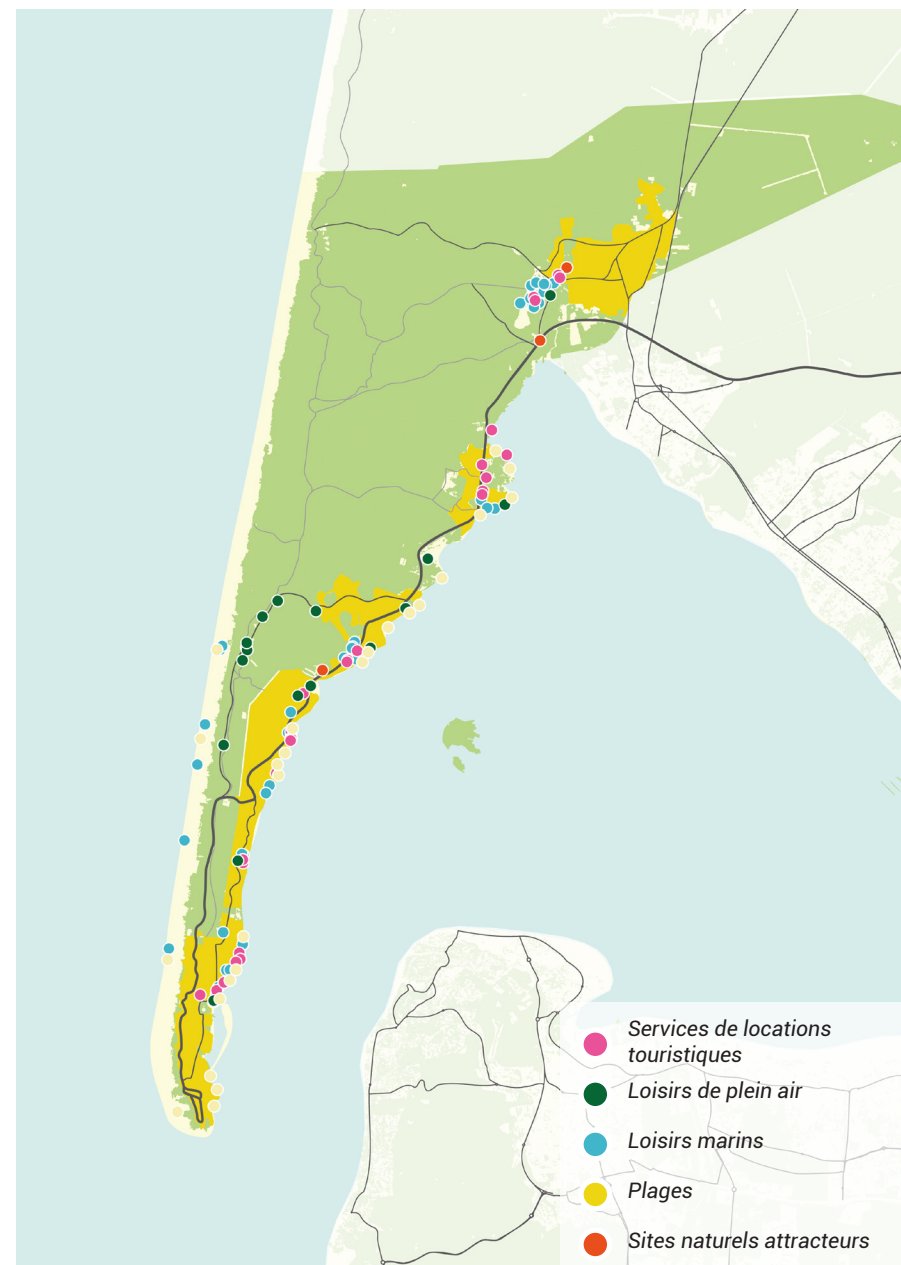
Activités / Services	Nombre
École de Surf	13
Location de bateaux et excursions	23
Location équipement sport nautique	15
Pêche en mer	6
Golf	1
Location vélo	14
Tennis	3
Restaurants	54
Cabanes Huites	34
Marchés	4

Source : SIRTAQUI Aquitaine

- De nombreux loueurs de vélos (assez bien répartis géographiquement)
- Peu d'activités de loisirs en dehors des activités liées aux sports de glisse et nautiques (qui ne concernent que peu de visiteurs)
- Un (petit) parc de loisirs
- Un train « touristique » qui sert surtout de moyen de transport pour rejoindre la plage depuis le débarcadère (environ 40 000 passagers par an entre avril et oct)
- Un seul site de visite avec une fréquentation significative (le Phare avec plus de 130 000 visiteurs: 48,7 % en juillet-août et 89 % entre avril et septembre). Dans le Top 10 des sites les plus fréquentés de Gironde.
- Absence de site marquant pour le territoire (Musée de France, complexe aquatique, Monument Classé...)
- Plusieurs espaces naturelles où se balader gratuitement (Réserve Naturelle Nationale des Prés Salés, Réservoirs de Pirailan...) avec une offre de visites guidée en saison (soumise à quotas et déjà en limite de capacité d'accueil).

à retenir.

Un éparpillement géographique des quelques activités sur tout le territoire



2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

LES FILIÈRES PRINCIPALES

FILIERE	POINTS POSITIFS	PROBLEMATIQUES
FILIERES PRINCIPALES (<i>marqueurs d'identité du territoire et motivations principales d'un séjour</i>)		
BALNEAIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Offre diversifiée (Océan et Bassin) - Environnement naturel préservé (plage sans bétonisation avec un aspect « sauvage », forêt de pins, dunes...) - Surveillance de plusieurs plages océanes - Stratégie des Plans Plages déjà engagée 	<ul style="list-style-type: none"> - Fréquentation très (trop ?) importante (surtout au Grand Crohot): augmentation des risques (incendie, noyade...), de la production de déchets, risque d'insatisfaction des visiteurs (= pbe d'image). - Des difficultés d'accès (éloignement du Grand Crohot à vélo, une seule route en voiture, pas de TC...) - Coûts d'entretien élevés pour la commune - Conflit d'usages sur la plage et sur les parkings - Plusieurs strates administratives (ONF, Conservatoire du Littoral...) - Les plages du Bassin peu identifiées, de petites tailles et soumises aux marées - Des aménagements déjà en place, mais encore perfectibles
PATRIMOINE MARITIME (ostréiculture et pêche)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Les seuls villages ostréicoles du Bassin encore en activité</i> - <i>Dégustation d'huitres face au Bassin directement dans les cabanes ostréicoles (sentiment d'authenticité)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Prestation assez chère et peu adaptée à une clientèle familiale</i> - <i>Activité de visite / rencontre uniquement en saison</i>
PLAISANCE	<ul style="list-style-type: none"> - Accès à certains sites uniquement par bateau (banc d'Arguin, Ile aux Oiseaux) - Filière identitaire - Nombreux loueurs de bateaux avec ou sans marin 	<ul style="list-style-type: none"> - Fréquentation importante sur le Bassin et sur les débarcadères - Réduction obligatoire du nombre de corps morts - Pollution en lien avec la qualité des eaux - Conflits d'usage - Stationnement des bateaux anarchiques sur certains lieux

2.3. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE TOURISTIQUE

LES FILIÈRES SECONDAIRES ET ÉMERGENTES

FILIERE	POINTS POSITIFS	PROBLEMATIQUES
FILIERES SECONDAIRES (<i>éléments complétant l'offre de la destination sans être une motivation de visite à part entière</i>)		
GLISSE (surf, paddle...)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombreuses écoles de surf - Plusieurs magasins de location de matériel (mais pas forcément à proximité immédiate des lieux de pratique) 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas réellement identifiée comme une destination glisse incontournable - Difficulté d'accès des plages océanes en été en voiture
VELO	<ul style="list-style-type: none"> - Passage de la Vélodyssée sur la destination - Un réseau de pistes cyclables déjà existants - Possibilité de prendre un vélo sur la navettes depuis Arcachon - Nombreux loueurs de vélos 	<ul style="list-style-type: none"> - Des ruptures de continuité dans le réseau (certaines parties non sécurisées) et des pistes vieillissantes - Fréquentation en hausse - Utilisation des voies de secours - Distance importante entre certains sites - Des difficultés pour stationner les vélos au Cap Ferret - Pas de stationnement à l'entrée de la Presqu'île pour continuer ensuite à vélo
ECOTOURISME	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs sites de grand intérêt (Prés Salés, Réservoirs de Pirailan, forêt domaniale, Ile aux Oiseaux, Bassin, Océan...) - Un environnement préservé qui est un des marqueurs du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Certains sites en accès libre déjà très fréquentés - Conflits d'usages (kayak, fat-bike...) - Valorisation inégale des sites - Présence surprenante de puits de pétrole - Pas encore une filière principale
FILIERES EMERGENTES (<i>qui pourraient être amenées à se développer</i>)		
BIEN ÊTRE	<ul style="list-style-type: none"> - Une destination qui offre des espaces peu fréquentés (forêt), notamment hors saison - Des spécialités locales saines et diététiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'offres Spa / Thalasso / Soins

3

**«FRÉQUENTATION» OU
«SURFRÉQUENTATION» TOURISTIQUE ?**

3.1. LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE EN TERME DE NUITÉES

UNE AUGMENTATION DES NUITÉES DÉCLARÉES DEPUIS 2015

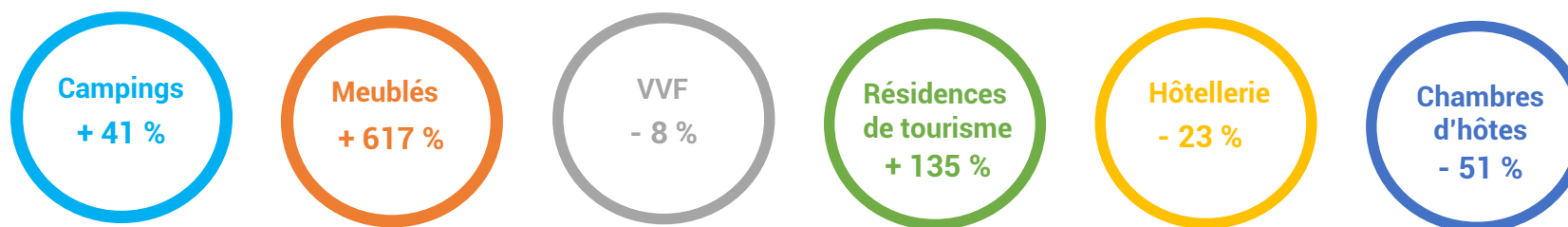
NOMBRE DE NUITÉES

Source: OT de Lège-Cap Ferret

- **947 590 nuitées déclarées en 2021** (certainement un peu plus, car de nombreux hébergeurs ne déclarent pas correctement le nombre de nuitées en n'indiquant pas les moins de 18 ans).
- Evolution du nombre de nuitées déclarées: + 85 % depuis 2015 (mais déclaration des nuitées directement depuis les plateformes que depuis 2019) / **+ 15,7 % par rapport 2019** (+ 32 % pour les meublés de tourisme et + 22,6 % pour les campings)

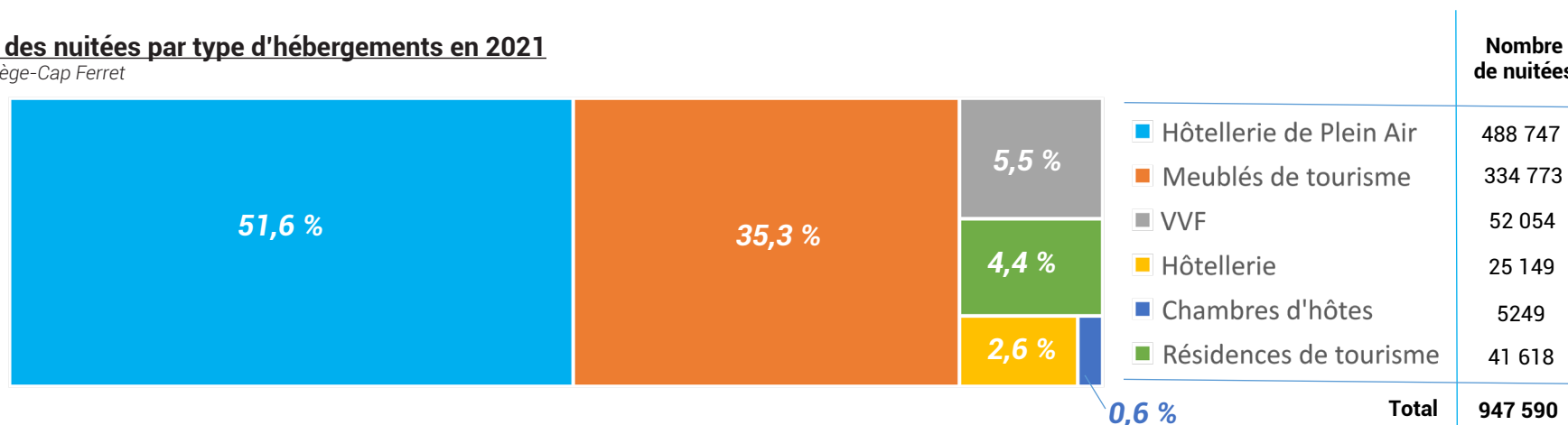
Evolution du nombre de nuitées par type d'hébergement entre 2015 et 2021

Source: OT de Lège-Cap Ferret



Répartition des nuitées par type d'hébergements en 2021

Source: OT de Lège-Cap Ferret



à retenir.

Une forte augmentation du nombre de nuitées touristiques déclarées depuis 2015, notamment dans les campings et les meublés de tourisme, de loin les 2 typologies d'hébergements les plus utilisés par les séjournants sur Lège-Cap Ferret.

3.1. LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE PAR LE PRISME DES VISITEURS

LES DONNÉES SUR LES VISITEURS

NOMBRE ET TYPOLOGIE DE VISITEURS

Rappel: la catégorie des visiteurs est constituée des séjournants et des excursionnistes.

- Peu de données sur l'origine géographique des visiteurs (métropole bordelaise ? habitants de la COBAN ? touristes du Bassin d'Arcachon ?...), ni sur leurs habitudes.
- Des chiffres de visiteurs présents sur la destination qui varient entre 88 000 et 100 000 en pics de saison selon les études.

	Eté (15/07 au 20/08)			Week-end			Avant et après saison		
	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale
LÈGE-CAP FERRET	52 000	15 000	67 000	20 000	10 000	30 000	13 000	2 000	15 000

Source: Schéma de cohérence touristique du Pays Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre - 2007

Ratio Séjournants / Excursionnistes parmi les visiteurs de Lège-Cap Ferret (en 2007):

- 77,6 % de séjournants en été (66,6 % pour Arcachon)
- 66,6 % de séjournants en week-end (69,2 % pour Arcachon)
- 86,6% de séjournants hors-saison (85% pour Arcachon)

QUELQUES DONNÉES ISSUES DU QUESTIONNAIRE ENVOYÉ EN DÉCEMBRE 2021

Activités les plus fréquentes parmi les excursionnistes:

- 93 % se baladent
 - 88 % se rendent à la plage
 - 71 % déjeunent au restaurant
 - 69 % dégustent des huîtres
- } participation à la vie économique des villages

Les sites naturels sont l'atout numéro 1 pour les excursionnistes et les séjournants (cités à 98 % et 96 %), suivis des activités de plein air (dont la baignade).

3.1. LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE SOUS L'ANGLE DES ÉTUDES PLANS PLAGE

LES DONNÉES SUR LES USAGERS DES PLAGES

FOCUS SUR LES ÉTUDES DES PLANS PLAGE

« **Le combien est incertain et incomplet et le qui est quasi inconnu (de façon objective et complète).** »

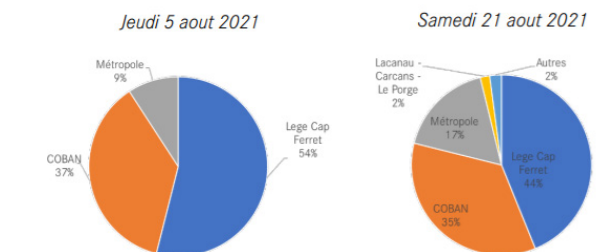
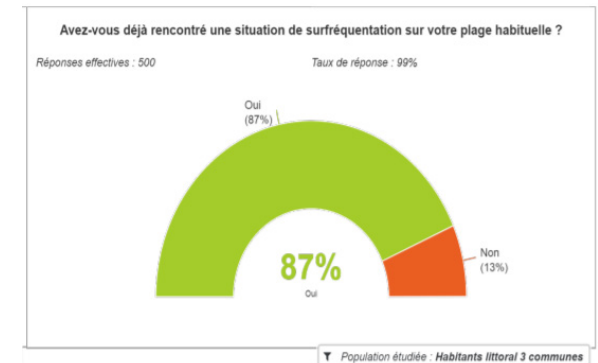
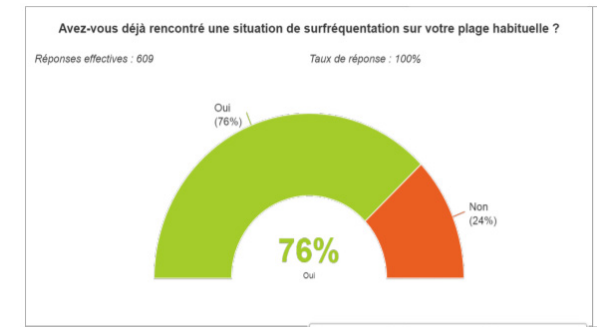
- En 4 mois (de juin à fin septembre), estimation de 826 500 visiteurs sur les 3 plages océanes de Lège-Cap Ferret (hors Plage de l'Horizon).
- **Sur la période 2015-2020: augmentation de 52% de la fréquentation sur le Grand Crohot, 38% sur le Truc Vert et 35% sur La Garonne.** *Source : Bilan FOEX ONF 2020-2015*
- **Une vingtaine de jours avec des tensions de fréquentation au Grand Crohot** (systématiquement les dimanche ou jours fériés, même hors saison) avec des pics à plus de 8709 véhicules maximum.
- 60% de la fréquentation en été.
- **Une très grande majorité de visiteurs a déjà été confrontée à une situation qualifiée de « surfréquentation »** (avec un seuil de perception moins élevé chez les locaux).

Un double enjeu issu des diagnostics des Plans Plage:

- Une mesure plus rigoureuse de la fréquentation et des impacts associés
- Une contribution à l'économie locale et touristique à clarifier

Dernière étude avec une approche qualitative en août 2021 avec 2 enquêtes :

- les visiteurs du site du Grand Crohot proviennent quasi exclusivement des communes du Nord-Bassin, à savoir Lège, Andernos et Arès (seulement 9% de métropolitains vs 16% à la plage du Porge)
- la part des métropolitains augmentent le samedi à 17% le samedi (vs 69 % pour la plage du Porge)



à retenir:

- **Un manque de données précises pour donner une image fidèle de la fréquentation touristique** (enquête sur les visiteurs de la plage du Grand Crohot prévue en 2022)
- **Des visiteurs peut-être finalement majoritairement issus de la COBAN en été**
- **Une hyper-fréquentation sur une vingtaine de jours sur la plage du Grand Crohot**

3.1. LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE PAR RAPPORT À D'AUTRES DESTINATIONS

UNE INTENSITÉ TOURISTIQUE À NUANCER

Le taux de fonction touristique (également appelé indicateur d'intensité touristique) est le rapport entre la capacité en hébergements touristiques des communes (nombre de lits touristiques) et leur population résidente à l'année (nombre de lits pour 100 habitants). Il s'agit d'un indicateur de pression touristique permettant de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique. Les communes sont classées en 5 catégories en fonction de leur taux de fonction touristique (la classe 5 étant la plus élevée avec les communes avec un taux > à 1000).

La densité touristique (nombre de lits touristiques par km²) est un des indicateurs complémentaires souvent utilisés pour estimer la pression exercée par la fréquentation touristique.

	Taux de fonction touristique	Densité touristique
Lège-Cap Ferret	614 (classe 4)	541
Ile de Ré	677 (classe 4)	1401
Ile de Noirmoutier	> à 1000 (classe 5)	1456
Presqu'île de Quiberon	> à 1000 (classe 5)	6253

Indicateurs complémentaires

	Nombre de nuitées	Nombre de nuitées / habitant	Nombre estimé de visiteurs en pic de saison	Visiteurs par km ² en pic de saison
Lège-Cap Ferret	995 524	121	88 000	940
Ile de Ré	2 000 000	133	150 000	1765
Ile de Noirmoutier			100 000	2040
Presqu'île de Quiberon	923 000	132	80 000	9060

à retenir:

- **Des indices d'intensité touristique importants sans être exceptionnels par rapport à d'autres destinations très touristiques.**
- **L'impression de densité touristique peut toutefois être plus importante, car la fréquentation touristique est polarisée sur une superficie limitée (pour rappel, 75 % de couverts forestiers sans bâti)**

3.1. LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DU POINT DE VUE DE LA SAISONNALITÉ

UNE SAISON TOURISTE ESTIVALE QUI A TENDANCE À S'ÉTIRER

LES RÉSERVATIONS DANS LES HÉBERGEMENTS

- 2/3 des nuitées sur juillet-août-septembre
- 47,8 % des hébergements marchands ouverts entre novembre et mars, mais cela ne représente que 12,8 % de la capacité d'hébergements

LA FRÉQUENTATION DES PLAGES

Sources: compteurs ONF, Stratégie d'accueil des plages de Gironde soumises à pression métropolitaine

- 60% de la fréquentation des plages océanes en été
- En 4 mois (de juin à fin septembre), estimation de 826 500 visiteurs sur les 3 plages océanes (Horizon, Garonne, Truc Vert).
- Sur la période 2015-2020: augmentation de 52% de la fréquentation sur le Grand Crohot, 38% sur le Truc Vert et 35% sur La Garonne (avec une ouverture d'une zone de baignade surveillée).

Conclusion de l'étude « Stratégie d'accueil des plages de Gironde soumises à pression métropolitaine » de 2021:

« Une fréquentation et des pics de surfréquentation croissants : la certitude d'une augmentation à venir des usagers des plages »

à retenir:

- Une fréquentation encore très concentrée sur la période estivale
- Mais des pics de visiteurs et de séjournants de plus en plus fréquents sur les ailes de saison, voir hors-saison si les conditions météo sont bonnes qui participent à allonger les périodes où la fréquentation touristique est ressentie comme trop importante par les habitants.

LA FRÉQUENTATION DES SITES TOURISTIQUES

Navettes UBA

400 000



Phare du Cap Ferret



131 671
(2019)

RNN des Prés salés

environ 45 000
(2021)



3.1. QUELS INDICATEURS POUR MESURER LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE ?

PRÉCISIONS AUTOUR DES NOTIONS DE SEUIL DE FRÉQUENTATION SOUTENABLE ET DE DÉCROISSANCE

Trois points admis par les chercheurs sur la notion de « **sur-fréquentation touristique** » :

- Il n'y a **pas de cause à effet linéaires ou proportionnelles entre une forte quantité d'utilisation et les impacts**: de faibles pratiques équestres impactent plus qu'un usage très important d'un même sentier par des randonneurs piétons.
- La « **capacité de charge** » est un **concept** produit par un jugement de valeur: ce n'est pas un pur produit de calcul mécanique entre rapport de fréquentation et les ressources naturelles, il y a une intervention politique / **une part de subjectivité**.
- Il n'est **pas possible de définir un seuil de fréquentation soutenable en nombre de visiteurs**, car ce seuil dépendrait des indicateurs qu'on mettrait en face et qui sont dynamiques entre eux.

L'économiste Jason Hickel définit la **décroissance** comme « une réduction planifiée de l'utilisation de l'énergie et des ressources visant à rétablir l'équilibre entre l'économie et le monde du vivant, de manière à réduire les inégalités et à améliorer le bien-être de l'Homme. »

La **décroissance**, c'est penser qu'on peut faire avec moins, mais aussi et surtout avoir la conviction qu'on peut faire autrement. Elle suppose alors de **redéfinir les indicateurs de développement** de nos sociétés et de ne plus considérer la croissance économique comme seul objectif.

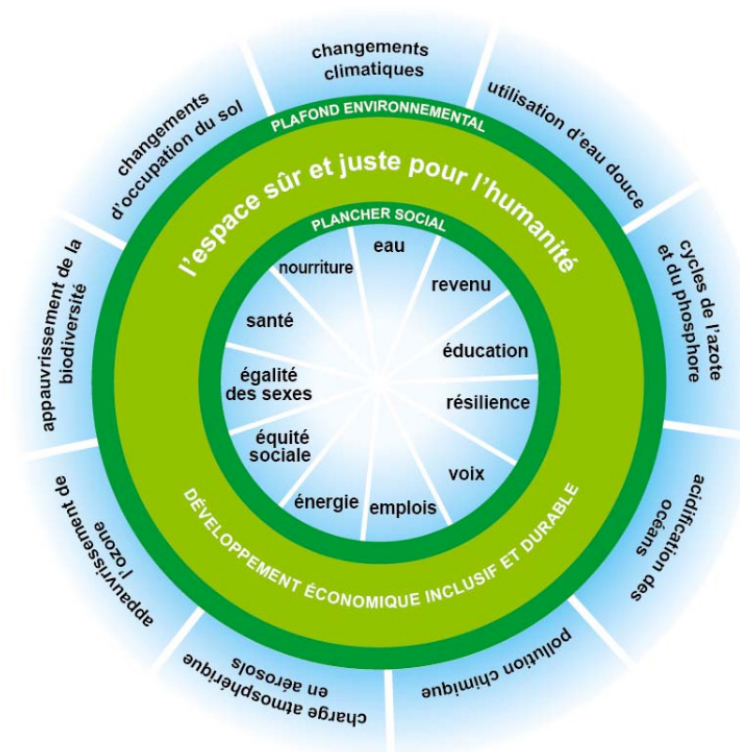
La **théorie du donut** de l'économiste Kate Raworth, est intéressante dans ce contexte et a déjà été utilisée comme outils de pilotage par des collectivités comme Amsterdam ou Bruxelles.

Au cœur du donut, se retrouvent des personnes dont leurs besoins vitaux essentiels ne sont pas assurés. L'économiste définit ainsi 12 besoins de bases dont personne ne devrait manquer (alimentation, santé, éducation, eau potable, logement, accès à un travail digne, égalité des genres, une voix politique, etc). Ce premier cercle vert est un « **plancher social** » : il constitue le but à atteindre pour assurer l'épanouissement de chacune et chacun.

Mais cet épanouissement ne peut se faire au-delà d'un cercle extérieur, ce que Kate Raworth appelle le « **plafond environnemental** ». Collectivement, nous ne pouvons utiliser les ressources de manière trop intensive, au risque de soumettre l'équilibre de la planète à une trop grande pression. La théorie du donut définit alors 9 limites planétaires parmi lesquelles les changements climatiques, la perte de biodiversité, l'acidification des océans, la pollution chimique.

à retenir

- **tendre vers une fréquentation soutenable nécessite d'en définir les indicateurs selon des critères environnementaux et sociaux**



3.1. ETAT DES LIEUX DU TOURISME À LÈGE-CAP FERRET

SYNTHÈSE

CE QUE L'ON SAIT	CE QUE L'ON NE SAIT PAS
<ul style="list-style-type: none"> - Une capacité d'hébergement centrée sur Claouey (pour les hébergements marchands) et le Cap Ferret (pour les résidences secondaires mis en tourisme). - Une offre d'hébergements qui augmente en nombre par la mise en tourisme de résidences secondaires. - Des meublés de tourisme avec de grande capacité d'accueil et ciblant une clientèle aisée. - Des espaces naturels balnéaires « sauvages », la possibilité de faire de la plaisance et de déguster la gastronomie locale sont les 3 principaux facteurs d'attractivité de la destination: les préserver participe à la durabilité de l'activité touristique. - Une augmentation marquée de la fréquentation de la plage du Grand Crohot depuis 5 ans. - Une très forte saisonnalité de la fréquentation touristique, mais des pics de fréquentation de plus en plus fréquents sur les ailes de saison (et même en hiver selon la météo). - Un sentiment d'hyper-fréquentation « ponctuelle » résultant principalement des problèmes de mobilité et de stationnement. - Une forte fréquentation sur le Cap Ferret notamment facilitée par la desserte en bateau depuis Arcachon et par une capacité d'hébergements en augmentation via les meublés de tourisme en location sur les plateformes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de nuitées en hébergement non-marchand (famille, amis...). - La répartition précise entre séjournants et excursionnistes. - Les habitudes des excursionnistes (provenance, activités, dépenses journalières, mode de transports...). - La durée moyenne de séjours sur Lège-Cap Ferret. - La répartition habitants / séjournants / excursionnistes sur les routes en été. - Une saisonnalité liée à l'absence d'offres hors-saison ou une absence d'offres par absence de fréquentation. - Qui sont les excursionnistes : des habitants du bassin ? des bordelais ?

3.2. LES IMPACTS LIÉS À L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

DE MULTIPLES IMPACTS SUR LE TERRITOIRE

La stratégie d'accueil des plages de Gironde soumises à pression métropolitaine (2021) indique **37 impacts liés à la fréquentation touristique identifiés sur Lège-Cap Ferret** par les techniciens de la commune (sur 70 impacts proposés dans une liste). Pour précision, l'étude portait uniquement sur la plage du Grand Crohot et si la question initiale avait eu une dimension à l'échelle globale du territoire, il est possible que les réponses auraient été différentes. Néanmoins, cette étude permet toutefois d'avoir des premières tendances.

Impacts sur l'environnement

- Impact sur la faune (diminution, modification d'habitats...)
- Pollution due aux mobilités / émission de GES

Impacts risques et sécurité

- Accentuation des phénomènes d'érosion
- Augmentation du risque d'incendie (comportements, difficulté accès des véhicules de secours...)
- Augmentation des incivilités et de la délinquance
- Croissance du sentiment d'insécurité
- Augmentation des coûts liés à la sécurité

Impacts sociaux

- Accroissement de la fréquentation sur des périodes spécifiques
- Hausse du coût du foncier et de l'immobilier
- Problème d'accès au logement résidentiel
- Développement de tensions sociales entre habitants et visiteurs
- Développement de nouvelles pratiques de loisirs et sportives
- Réglementation des nouvelles pratiques
- Développement des conflits d'usage entre activités
- Augmentation de la demande d'infos par les usagers
- Augmentation du besoin de sensibilisation des usagers

Impacts politiques et gouvernance

- Renforcement du besoin de concertation entre acteurs publics
- Besoin de faire évoluer les modes de gouvernance
- Besoin d'élargir territorialement les partenaires
- Mise en place de dispositifs d'observation
- Mise en place d'indicateurs d'évaluation

Impacts infrastructures

- Saturation des espaces de stationnement voitures
- Saturation des espaces de stationnement vélos
- Création de cheminements piétons sauvages
- Congestion automobile sur site
- Congestion automobile sur voie d'accès
- Saturation des toilettes
- Apparition de zones de toilettes sauvages
- Dégradation du mobilier urbain
- Augmentation des dépôts sauvages
- Augmentation de la collecte des déchets
- Augmentation du traitement des déchets
- Augmentation du besoin d'entretien des espaces
- Augmentation du nettoyage des plages

Impacts économie

- Impact positif sur le CA des professionnels locaux
- Impact positif sur l'emploi saisonnier- dans les entreprises

à retenir.

- **Le tourisme est perçu comme une activité qui a de nombreux impacts négatifs sur le territoire pour seulement 2 impacts positifs (sur l'économie).**

*Stratégie d'accueil des plages de Gironde soumises à pression métropolitaine.
Rapport intermédiaire Phase 1 - Juillet 2021
Annexe 3: La grille de mesure des impacts (p 85 à 91)*

3.2. LES IMPACTS LIÉS À L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

DE MULTIPLES IMPACTS SUR LE TERRITOIRE

Il est intéressant de lister également les impacts non identifiés par les techniciens de la commune (réalité des impacts ou risque de survenance).

Impacts sur l'environnement

- Pas d'impact sur la flore (espèces envahissantes, diminution...)
- Pas d'impact sur le paysage (dégradation, modification...)
- Pas d'artificialisation des sols
- Pas de dégradation de la qualité des sols
- Pas d'atteinte à la ressources quantitative en eau
- Pas d'impact sur la qualité des eaux de baignade

Impacts risques et sécurité

- Pas d'augmentation de risques liés à la baignade
- Pas d'augmentation des risques routiers (accidents entre véhicules, avec piétons...)

Impacts sociaux

- Pas d'accroissement de la fréquentation générale sur le long-terme
- Pas de dégradation de l'attractivité sur les usagers
- Pas de dégradation du niveau de satisfaction des visiteurs
- Pas de hausse des impôts communaux
- Pas de coût supplémentaire pour le stationnement
- Pas de hausse des coûts des services et prestations

Impacts économie

- Pas d'impact sur l'emploi permanent dans les entreprises

Impacts infrastructures

- Pas de saturation des espaces de stationnement des autocars
- Pas de saturation des espaces de stationnement des véhicules hors-gabarit
- Pas de dégradation des espaces de stationnements
- Pas de dégradation des chemins piétons existants
- Pas besoin de créer de nouveaux aménagements
- Pas de hausse d'investissements pour les aménagements (création ou entretien)
- Pas d'inadaptation des services aux camping-cars
- Pas d'inadaptation des réseaux d'eau et d'électricité
- Pas besoin de créer de nouveaux équipements
- Pas de hausse des investissements sur les équipements ou sur leur entretien
- Pas de hausse des dépenses liés à la gestion des déchets / à la propreté

Impacts politiques et gouvernance

- Pas de besoin de croissance de concertation entre acteurs
- Pas de renforcement du besoin de concertation entre acteurs publics et privés
- NSP sur les conflits d'intérêts entre acteurs
- Pas de conflit politique

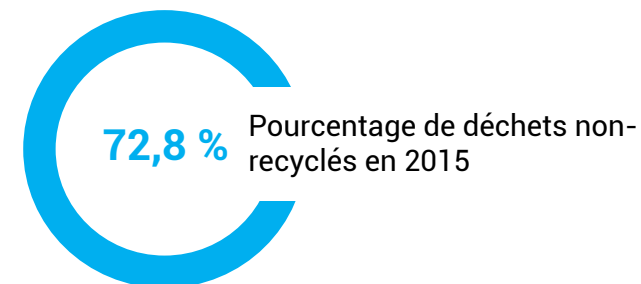
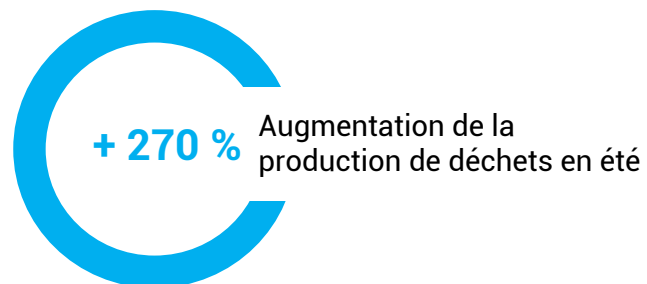
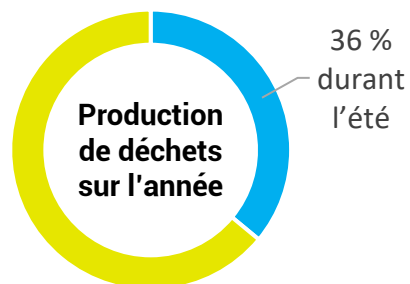
à retenir.

- **Le tourisme n'est pas perçu comme une activité qui pourrait menacer la capacité de la commune à gérer les ressources (eau, électricité, déchets, artificialisation des sols), malgré les augmentations de consommation/production liées à l'activité touristique.**
- **La fréquentation actuelle n'est pas perçue comme une menace à la satisfaction des visiteurs.**
- **Il n'est pas ressenti le besoin de renforcer la concertation entre acteurs publics et privés.**

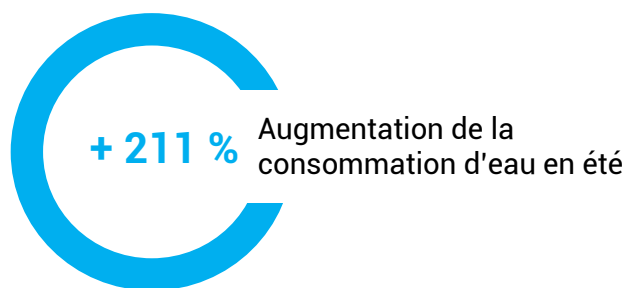
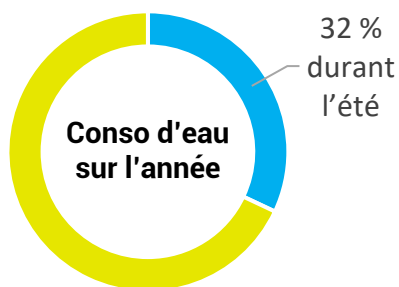
3.2. LES IMPACTS LIÉS À L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

DONNÉES ÉCONOMIQUE DU TOURISME

GESTION DES DÉCHETS



GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU



ARTIFICIALISATION DES SOLS

- pas d'artificialisation de sols possible à l'extérieur des zones déjà constructibles
- mais une artificialisation quand même effective avec la construction sur des surfaces autrefois utilisées comme jardins.

3.2. LES IMPACTS LIÉS À L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

ZOOM SUR L'EMPREINTE CARBONE DU TOURISME

BILAN CARBONE DU TOURISME EN FRANCE

Ademe – 2021

Le secteur du Tourisme est à l'origine de 11% de l'inventaire national des émissions de GES de la France. Il est donc amené à jouer un rôle de premier plan dans la mise en œuvre de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui vise à atteindre la neutralité Carbone d'ici 2050 avec une réduction des émissions de GES de 75% par rapport au niveau de 1990.

Rappel de données

Émission moyenne d'un touriste:

44 kg eq CO₂ par nuitée pour un touriste français vs 175 pour un touriste étranger

Emission moyenne d'un excursionniste: 124 kg CO₂ par journée*

* L'intensité Carbone d'un excursionniste est plus élevée que celle d'un Touriste (que ce soit pour motif personnel ou professionnel), car à l'inverse de celui-ci, les émissions de transport aller/retour ne sont réparties que pour une seule journée.

EXTRAPOLATION DU BILAN CARBONE DU TOURISME A LCF EN 2021

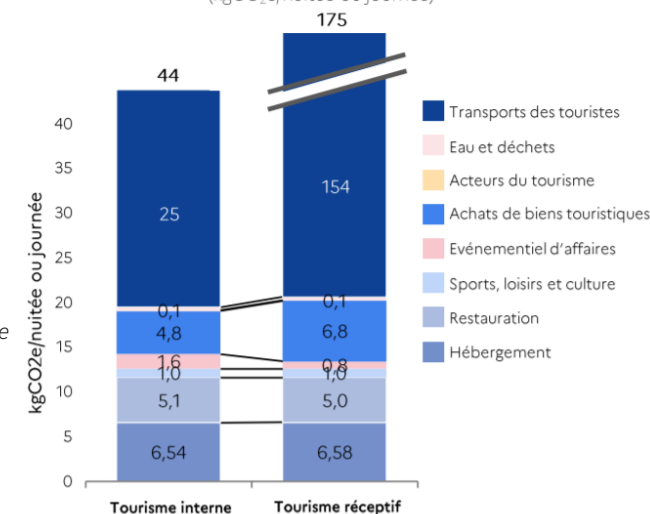
Si l'on se base sur la typologie des visiteurs datant de 2007, l'extrapolation de l'empreinte Carbone actuelle du tourisme à LCF serait à un peu moins de **100 000 tonnes eq CO₂**.

EXTRAPOLATION DE LA SNBC SUR LE TOURISME A LCF

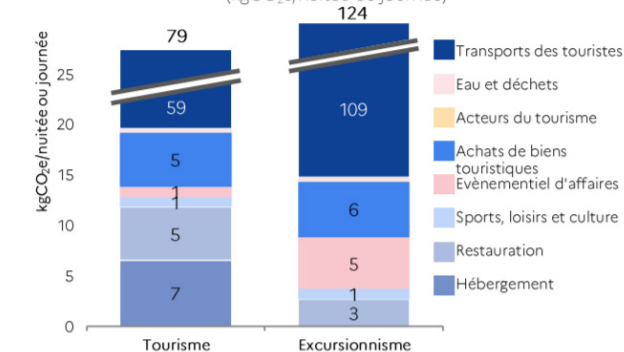
Il ne s'agit pas ici de données des chiffres précis, mais des ordres de grandeur de ce qu'implique le respect de la SNBC à l'échelle du tourisme à LCF.

	Fréquentation en 2021	Dont international	Emissions théoriques 2021 (t eq CO ₂)	Emissions théoriques 1990 (t eq CO ₂)	Budget Carbone divisé par 4 en 2050 par rapport à 1990 (t eq CO ₂)
Nuitées	947 590	12 %	93 899	87 758	21 939
Excursionnistes	300 881	-			

Comparaison de l'intensité carbone par type de tourisme
(kgCO₂e/nuitée ou journée)



Comparaison de l'intensité carbone des touristes et excursionnistes
(kgCO₂e/nuitée ou journée)



à retenir:

- Pour respecter les objectifs de la SNBC, il y a plusieurs options, mais qui nécessitent toutes de profonds changements de paradigme: diviser le nombre de visiteurs par 4 par rapport au niveau de 1990, augmenter la durée de séjours sur place des touristes, limiter la fréquentation touristique international, favoriser les mobilités douces...

3.3. LES ÉVOLUTIONS TOURISTIQUES D'ICI 2050

LES ÉVOLUTIONS QUI VONT IMPACTER LE TOURISME

POINTS FORTS EN 2022	OPPORTUNITES D'ICI 2050	MENACES D'ICI 2050
Une nature préservée avec 75 % de couverts forestiers, des plages océanes, un Parc Naturel Marin...	<ul style="list-style-type: none"> - La recherche de « beaux paysages » restera une des premières motivations de choix d'une destination - Essor du retour à la Nature comme motivation de choix d'une destination - Une acceptation des politiques de mise en place de quotas journaliers pour les espaces naturels sensibles - Sanctuarisation possible des puits de carbone (marais, forêts...) - Développement de l'écotourisme et d'un tourisme plus responsable 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, tempêtes, orages, canicules...) = augmentation des risques Incendie - Une augmentation possible de la venue d'excursionnistes en été sur les plages avec l'augmentation de la fréquence des jours de canicule (jusqu'à 20 jours / an en 2050) et l'essor du tourisme de proximité - Une augmentation possible du nombre de RS mises en tourisme = augmentation de séjournants - Un tourisme qui se développe sur les 4 saisons, sans laisser de « temps de repos » à la Nature
Une gastronomie centrée sur les produits de la mer locaux (dont les huîtres)	<ul style="list-style-type: none"> - Essor de la volonté des visiteurs de consommer des produits sains et locaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des températures de l'océan = les chercheurs de l'IRD prévoient une mortalité d'huîtres adultes en France à hauteur de 25 à 30 % d'ici 2035, soit les mortalités exceptionnelles de ces dix dernières années.
Un climat agréable	<ul style="list-style-type: none"> - Des journées agréables même hors saison (même en hiver) qui renforcent la possibilité d'un tourisme sur les 4 saisons 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du nombre de jours de canicule (de 8 à 20 par an) - Augmentation des autres phénomènes météorologiques extrêmes (inondations, tempêtes, orages, canicules...)
L'image d'un territoire avec une identité forte, un certain « art de vivre »	<ul style="list-style-type: none"> - Essor du besoin des visiteurs à se sentir en vacances « comme un local » - Recherche d'expériences touristiques au contact des habitants - Mise en place éventuelle d'une DMS obligatoire de plusieurs semaines pour s'intégrer au-mieux à la vie locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Disparition de l'authenticité si impossibilité pour les locaux de continuer à habiter sur place
Des équipements suffisants pour gérer les ressources (eau, électricité, déchets)	<ul style="list-style-type: none"> - Essor d'une prise de conscience de la nécessité d'une transition énergétique = travaux pour améliorer l'efficacité énergétique des habitations / prise de conscience sur l'utilisation en eau et la production de déchets... 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des besoins énergétiques (notamment pour les climatisations) dans un contexte de difficultés d'approvisionnement électrique local - Pression sur l'accès à l'eau (stress hydrique) - Possible augmentation de la production de déchets si augmentation du nombre de visiteurs

3.3. LES ÉVOLUTIONS TOURISTIQUES D'ICI 2050

LES ÉVOLUTIONS QUI VONT IMPACTER LE TOURISME

POINTS FAIBLES EN 2022	OPPORTUNITES D'ICI 2050	MENACES D'ICI 2050
Une forte proportion de résidences secondaires	<ul style="list-style-type: none"> - Développement du télétravail et des formations à distance qui sédentarisent les résidents secondaires plus longtemps dans l'année - Développement du télétravail avec des touristes en recherche de biens confortables sur de longue période 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des difficultés pour les habitants à acquérir des logements (si augmentation de l'attractivité de la destination)
Une mobilité compliquée avec une forte empreinte Carbone	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des mobilités douces au sein de la destination - Développement des véhicules électriques - Développement de transports en commun - Essor du tourisme en itinérance douce (vélo, marche à pied) - Mise en place éventuelle de Permis Carbone (quotas de kms autorisés à parcourir par an) 	<ul style="list-style-type: none"> - Des difficultés d'approvisionnement en électricité - Une augmentation possible de la fréquentation qui crée des difficultés toujours plus importante sur les routes et au niveau des stationnements
Une saisonnalité marquée avec une fréquentation concentrée en été	<ul style="list-style-type: none"> - Des pratiques de tourisme déjà en progression sur les 4 saisons 	<ul style="list-style-type: none"> - Incertitude sur l'évolution des conditions météorologiques hors-saison (augmentation de la fréquence des intempéries par exemple ?)
Une offre d'hébergements concentrée sur les résidences secondaires mises en tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure connaissance des loueurs possible pour travailler avec eux - Législation contraignante si nécessaire - Création / déplacement de nouvelles offres marchandes ailleurs qu'à Claouey 	<ul style="list-style-type: none"> - Une tendance à la mise en tourisme de résidences secondaires qui peut continuer avec une augmentation de la fréquentation touristique
Un sentiment d'hyper-fréquentation en été pour les habitants (et dans une moindre mesure pour les visiteurs)	<ul style="list-style-type: none"> - Développement du télétravail et des formations à distance qui sédentarisent les résidents secondaires plus longtemps dans l'année - Une législation qui permet de mieux contrôler la mise en tourisme de résidences secondaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation possible de la venue d'excursionnistes en été sur les plages avec l'augmentation de la fréquence des jours de canicule (jusqu'à 21 jours / an en 2050) et l'essor du tourisme de proximité - Une augmentation possible du nombre de RS mises en tourisme - Un tourisme qui se développe sur les 4 saisons - Des visiteurs qui recherchent des destinations à l'écart des foules

a retenir

- Des menaces qui pèsent sur les principaux critères d'attractivité de la destination, en premier lieu sur les espaces naturels.
- Il faut adapter au plus vite la stratégie touristique à ces évolutions pour que Lège-Cap Ferret continue d'être attractive tout en assurant une qualité de vie à ses habitants et en préservant son identité.

4

**LES GRANDS ENJEUX LIÉS
À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE**

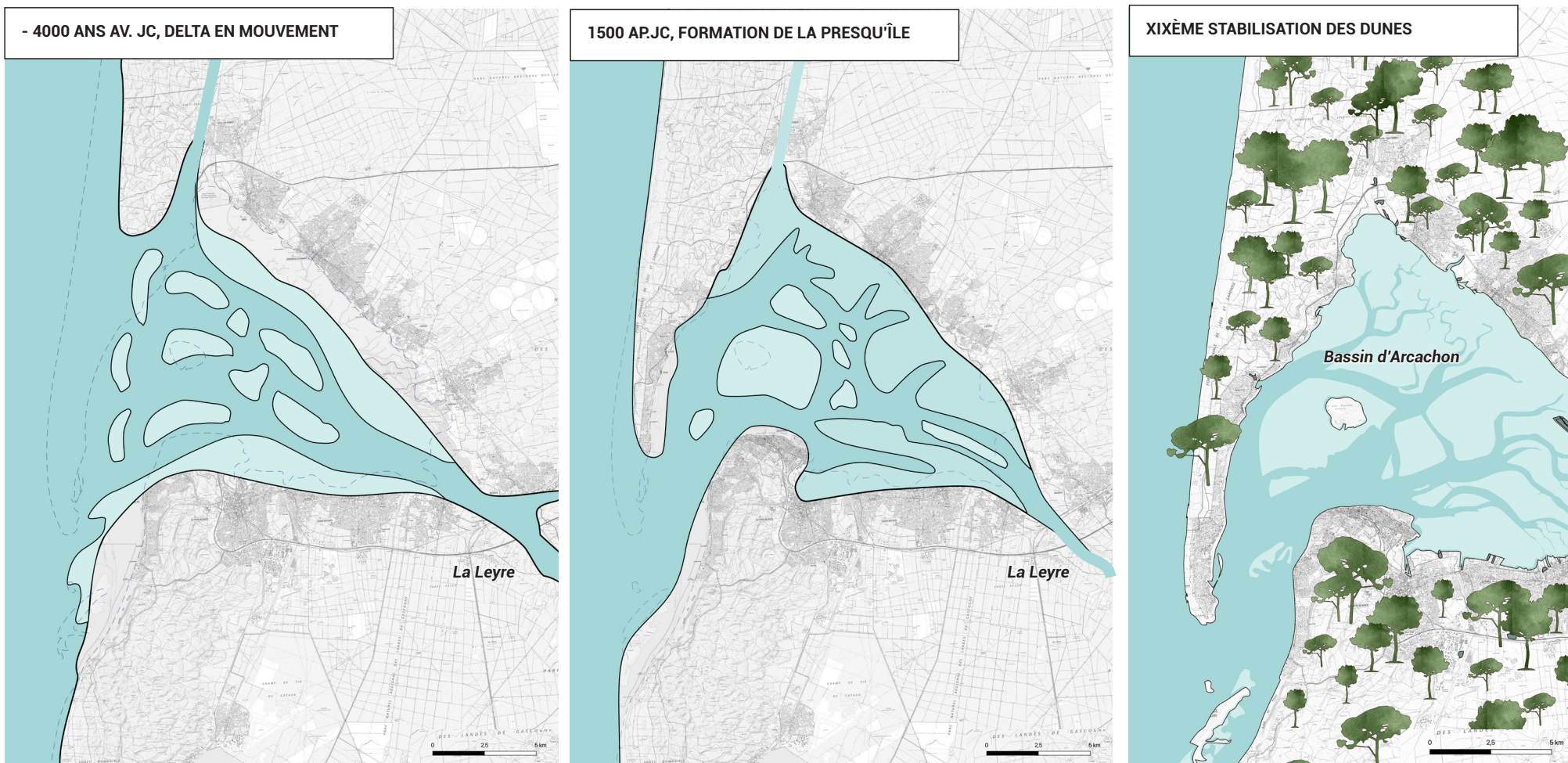
4.1

LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

LÈGE-CAP FERRET, DESTINATION NATURE!

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE

UN TERRITOIRE MOUVANT ET UNE OCCUPATION RÉCENTE DE LA PRESQU'ÎLE



- Un territoire jeune en termes géologique
- Une formation intrinsèquement liée à la formation du bassin d'Arcachon et à l'embouchure du cours d'eau de la Leyre
- Une évolution rapide et conséquente des contours de la presqu'île depuis sa formation

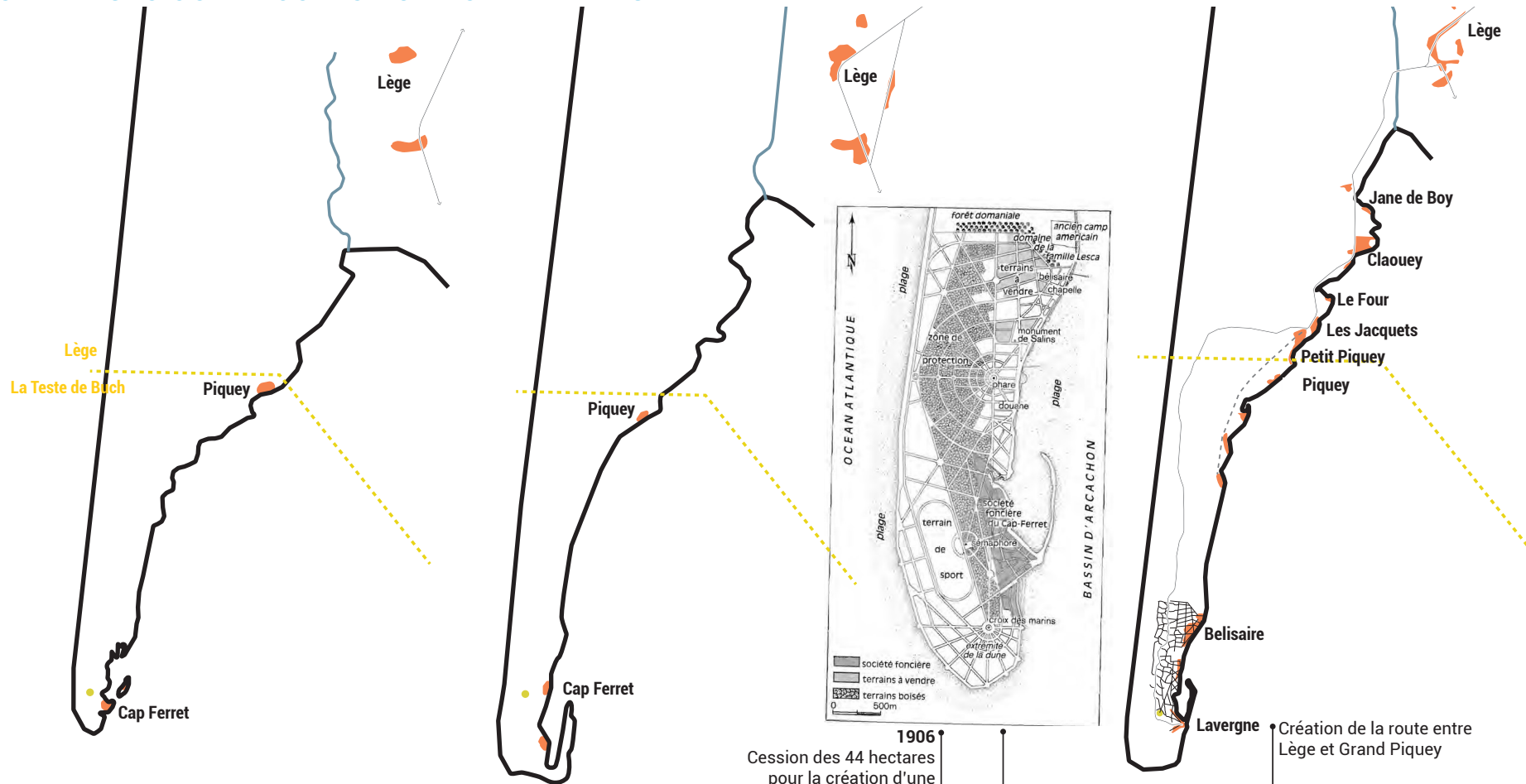
- Des grands travaux sous Napoléon III pour fixer les dunes et assainir les terres marécageuses : plantations de pins + creusement de fossés drainants

à retenir

Un territoire stabilisé et en équilibre instable grâce à la forêt

Source : @atelierclap
d'après Wikipédia et « diagnostic démarche ADS final de juin 2021 »

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE DES VILLAGES OSTRÉICOLES AU DÉSIR DE RIVAGE



1906
Cession des 44 hectares pour la création d'une station balnéaire

Création de la route entre Lège et Grand Piquey

Origine rurale, Lège-bourg entité la plus ancienne, en lien avec l'exploitation sylvicole du plateau landais

1810

Sur la presqu'île, en l'absence de route, forme d'«entre soi» avec des baraquements pour pêcheurs.

1860

Essor de la culture ostréicole : création de nombreux hameaux ostréicoles autour du Bassin. L'UPA 4 en compte 10 : ils sont très denses (300-400 lits /ha), construits en bois, implantés sur le domaine maritime public.

1935

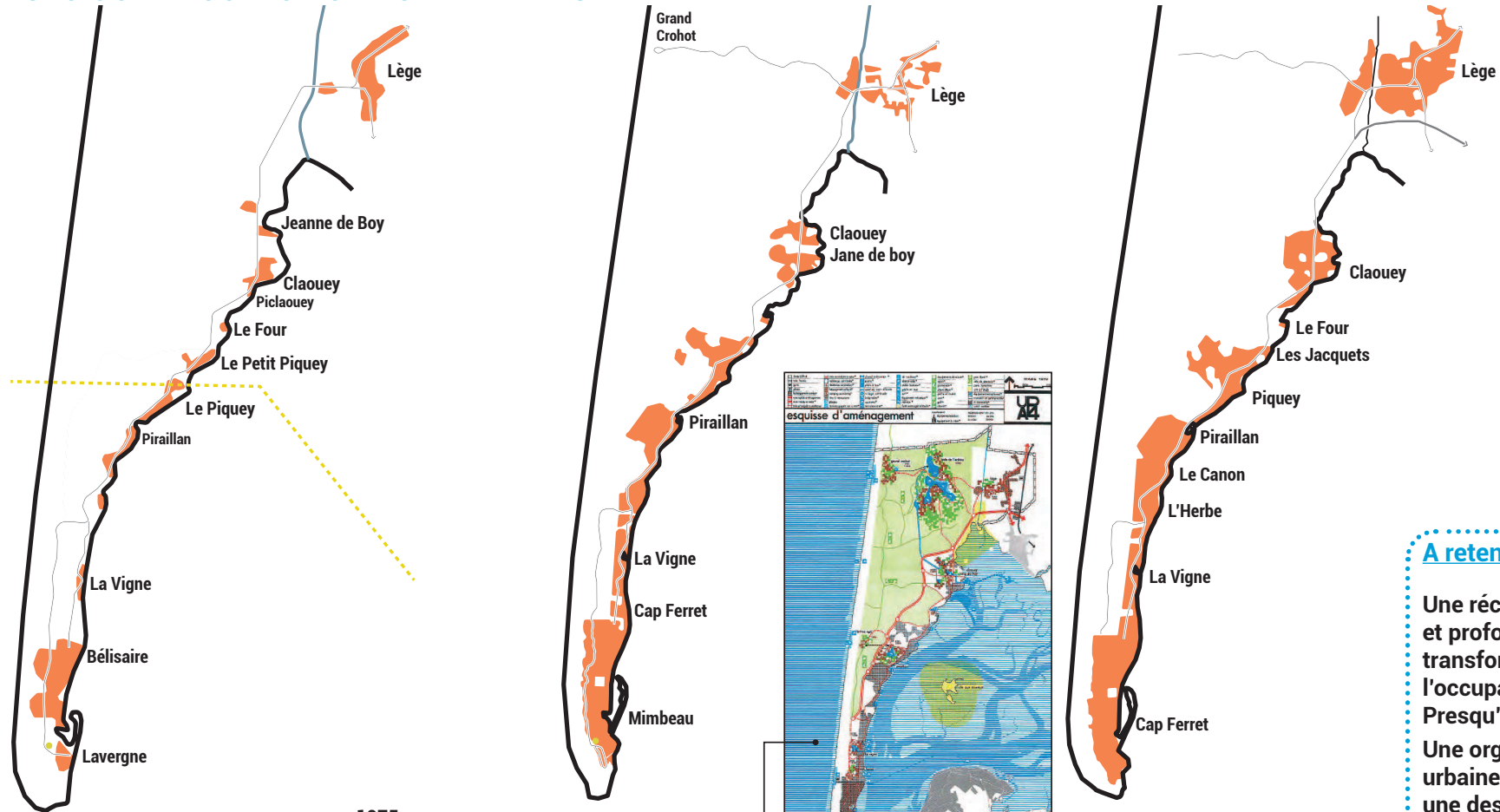
La création de la CD 106 donne une forte impulsion à la construction d'une première vague de résidences secondaires qui s'implantent le long du Bassin, en arrière du domaine ostréicole et selon une densité moyenne (50-80 lits /ha). Elle s'accompagne de l'installation de commerces.

LA TESTE DE BUCH ET LÈGE : DEUX COMMUNES RURALES ET AGRICOLES

URBANISATION ET BALNÉARISATION

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE

DES VILLAGES OSTRÉICOLES AU DÉSIR DE RIVAGE



2^{ème} phase d'urbanisation avec des résidences secondaires construites derrière les précédentes et dans les zones côtières encore libres, selon une densité plus faible qu'avant 1950 (25-50 lits /ha).

1960

1975
Rattachement du Cap-Ferret à la commune de Lège

MIACA (1967-1992)
Approbation du POS 1981
+ création UPA + SEN.

1982

2020

A retenir

- Une récente et profonde transformation de l'occupation de la Presqu'île.
- Une organisation urbaine pensée comme une destination de villégiature et non comme un station
- Une urbanisation qui dégrade le modèle originel de la ville sous les pins

URBANISATION ET BALNÉARISATION

LÈGE-CAP FERRET : UNE STATION BALNÉAIRE ÉTABLIE, UN POSITIONNEMENT À RENOUVELER

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DE 1950 À NOS JOURS

→ Lège : développement urbain en lisière forestière, sur d'anciens champs cultivés



Source : Remonter le temps, <https://remonterletemps.ign.fr>

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DE 1950 À NOS JOURS

→ Le petit piquey : passage de cabanons dans une pinède à un tissu pavillonnaire arboré



Source : Remonter le temps, <https://remonterletemps.ign.fr>

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DE 1950 À NOS JOURS

→ L'Herbe : passage de grandes pinèdes vierges d'habitation à un tissu pavillonnaire arboré



Source : Remonter le temps, <https://remonterletemps.ign.fr>

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DE 1950 À NOS JOURS

→ La pointe du Cap ferret : une installation humaine dans paysage en fort mouvement



Source : Remonter le temps, <https://remonterletemps.ign.fr>

«L'extrémité Sud de la Pointe a connu une érosion quasi continue depuis 1977, avec un rythme de recul de l'ordre de 9m/an sur les dix dernières années, entraînant une dégradation globale des milieux dunaires.»

Extrait de l'étude «diagnostic démarche ADS final de juin 2021»

4.1. HIER : LA CONQUÊTE DE LA PRESQU'ÎLE ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DE 1950 À NOS JOURS

→ La flèche de Mimbeau : une installation humaine dans un paysage en fort mouvement



Source : Remonter le temps, <https://remonterletemps.ign.fr>

4.1. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES DYNAMIQUES NATURELLES ÉROSION ET DE MONTÉE DES EAUX

Exposition
du littoral à
l'élévation du
niveau marin
(0,21m à 2050)

Sensibilité du
littoral au recul
du trait de côte à
l'horizon 2050

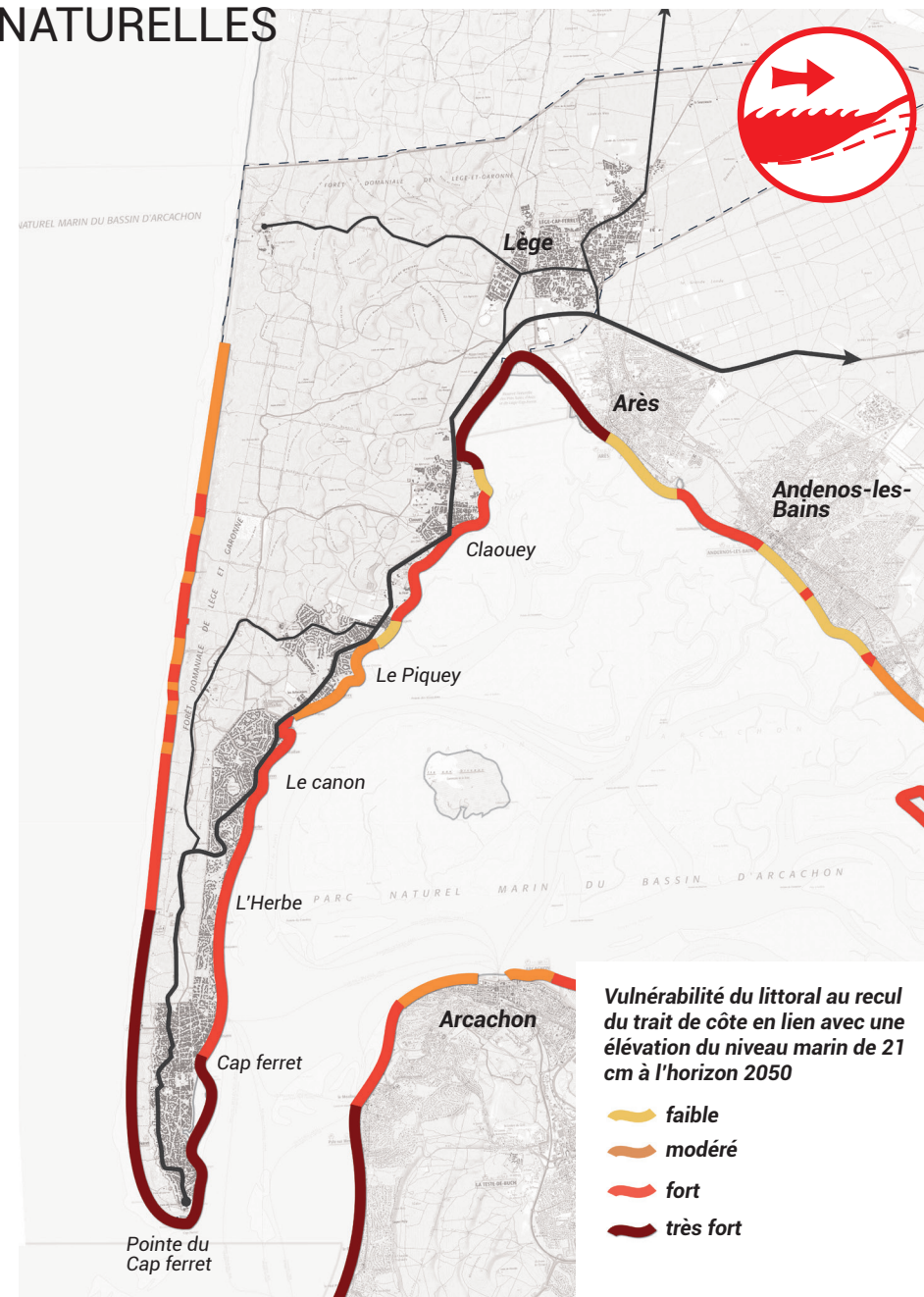
	faible	modérée	forte
inférieure à 30 m	faible	modérée	forte
30 à 60 m	modérée	modérée	forte
60 à 90 m	forte	forte	très forte
supérieure à 90 m	très forte	très forte	très forte

Source : BRGM «étude de vulnérabilité du littoral au recul du trait de côte dans un contexte de changement climatique à l'échelle du bassin Adour-Garonne» Décembre 2017

Extrait de l'étude «diagnostic démarche ADS final de juin 2021»

«La côte girondine est soumise aux phénomènes naturels d'érosion marine et d'avancée dunaire ; Lège-Cap Ferret, et particulièrement à l'extrême Sud de la commune, ces phénomènes sont majeurs. L'extrémité Sud de la Pointe a connu une érosion quasi continue depuis 1977, avec un rythme de recul de l'ordre de 9m/an sur les dix dernières années, entraînant une dégradation globale des milieux dunaires.

Côté Bassin, l'érosion est essentiellement liée aux évolutions naturelles du fonctionnement hydraulique du bassin d'Arcachon. À ce titre, les premières lignes d'habitations du rivage Est sont aujourd'hui particulièrement exposées au phénomène d'érosion marine et d'avancée du littoral. Depuis Hortense jusqu'à l'extrémité Sud de la Pointe, plusieurs ouvrages privés de protection ont été aménagés, néanmoins sans étude d'impact. Ces ouvrages ont conduit à une modification des courants, qui ont aujourd'hui une incidence forte sur le fond du chenal, remettant en cause leur stabilité à long terme.»



Vulnérabilité du littoral au recul du trait de côte en lien avec une élévation du niveau marin de 21 cm à l'horizon 2050

faible
modéré
fort
très fort

Source : BRGM «étude de vulnérabilité du littoral au recul du trait de côte dans un contexte de changement climatique à l'échelle du bassin Adour-Garonne» Décembre 2017

4.1. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES DYNAMIQUES NATURELLES

LE RISQUE DE SUBMERSION (PPRI)

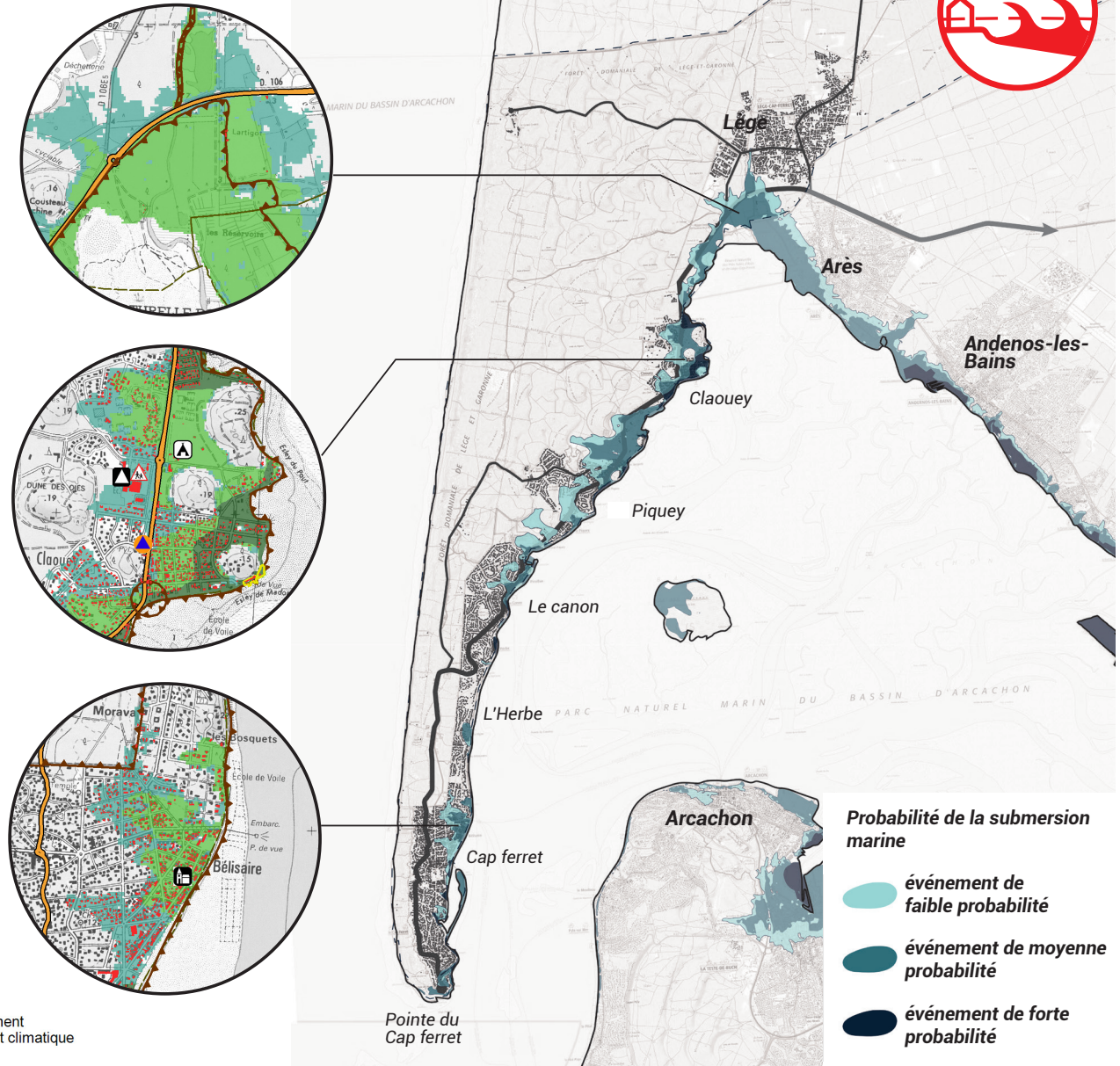
Extrait de l'étude «diagnostic démarche ADS final de juin 2021

«Depuis une dizaine d'années, la côte atlantique est régulièrement touchée par des phénomènes climatiques d'exception, en particulier des tempêtes dont les conséquences ont parfois été extrêmement violentes. La tempête Xynthia (février 2010) a particulièrement souligné la sensibilité du bassin d'Arcachon au risque de submersion marine. La concomitance de vents violents et d'un fort coefficient de marée a eu un impact majeur aussi bien pour la sécurité des personnes que sur les activités et l'environnement (chutes d'arbres, dégâts sur l'habitat, sur les ports, etc.). La tempête Xynthia a eu deux conséquences principales :

- une accélération des processus d'érosion se traduisant par un amaigrissement des plages et la formation de quelques entailles marines. Sur la propriété du Conservatoire du Littoral à l'extrême pointe du Cap Ferret, l'érosion a été particulièrement forte provoquant un recul de l'ordre de 15/20 mètres sur un linéaire d'environ 400 mètres. À la Pointe, sur la façade atlantique, on a observé un amaigrissement de la plage et une érosion de l'avant-dune avec présence d'une falaise vive ;
- un accroissement des risques de submersion marine : les enrochements protégeant le Domaine des 44 hectares ont été submergés. Tous les villages ostréicoles ont été touchés de manière plus ou moins importante.»

Probabilité de la submersion marine

- Événement de faible probabilité = Événement de moyenne probabilité avec changement climatique
- Événement de moyenne probabilité
- Événement de forte probabilité (*)



Source : Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer

TRI du Bassin d'Arcachon - Commune de Lège-Cap-Ferret Directive inondation - carte des risques

4.1. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES DYNAMIQUES NATURELLES

REMONTÉES DE NAPPES

Extrait de l'étude «diagnostic démarche ADS final de juin 2021

«On appelle zone sensible aux remontées de nappes, un secteur où la faible profondeur de l'aquifère conjuguée à la forte amplitude du toit de la nappe entraîne ponctuellement une émergence de la nappe au niveau du sol, provoquant ainsi une inondation spontanée. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés.

Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, des fissurations, des remontées de canalisations enterrées...

Les désordres peuvent se limiter à de faibles infiltrations et à quelques suintements.

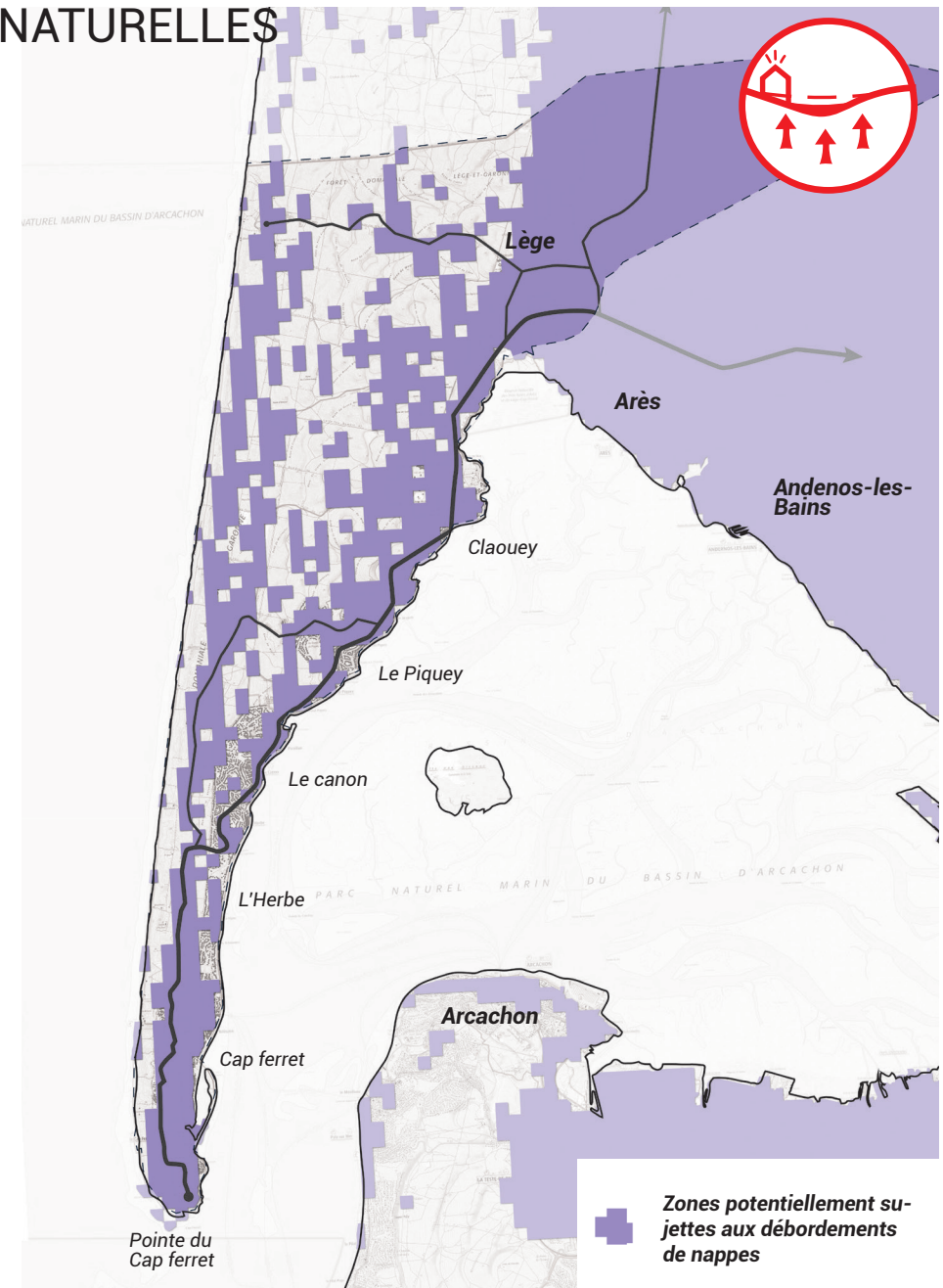
Lège-Cap Ferret dispose d'un socle géologique particulièrement sensible aux phénomènes de remontées de nappes. En effet, plusieurs nappes de formations sédimentaires circulent dans les roches meubles essentiellement constituées de sables. Ces nappes, n'ayant aucune couche imperméable les séparant de la surface du sol, réagissent très rapidement aux eaux de pluie qui s'infiltrent et les alimentent. L'aléa concerne donc aussi bien les zones naturelles que les secteurs d'ores et déjà urbanisés.

En hiver, plusieurs dépressions humides se forment lors d'affleurement de la nappe, en particulier : entre les dunes de Piquey, à l'Est de Claouey et le long de la route départementale RD106 entre la Pignada et le stand de tir.»

à retenir

Des risques naturels qui concernent l'ensemble de la commune et qui font l'objet de mesures de préventives et curatives.

Une accentuation des aléas naturels et de l'exposition des personnes aux risques avec le changement climatique et l'élévation du niveau de l'océan.



Source : BRGM - zones potentielles de remontées de nappes

4.1. UN TERRITOIRE SOUMIS À DES DYNAMIQUES NATURELLES

LE RISQUE DE FEUX DE FORÊT

«95 % des feux de forêts sont dus à un départ à moins de 200 m de zones anthropisées»
Source ONF

Extrait de l'étude «diagnostic démarche ADS final de juin 2021

« En Gironde, la forêt couvre près de la moitié de la superficie du département (45 %). Cet ensemble forestier est essentiellement constitué de forêts privées (96 %). Les forêts du littoral, très fréquentées en été et où le relief rend difficiles les interventions, sont particulièrement sensibles au départ de feu. La commune de Lège-Cap Ferret est en ce sens exposée au risque. À ce titre, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2004. Le territoire communal n'est pas officiellement concerné par un plan de prévention des risques feux de forêts approuvé. Compte tenu cependant de son classement en aléa fort au sein de l'atlas départemental du risque incendie feux de forêts en date de 2004 et de son inscription à l'arrêté préfectoral de 2005 régissant les mesures de prévention et de lutte contre l'incendie (règles de débroussaillage), une attention particulière devra être portée quant à l'adaptation de la constructibilité. Pour lutter contre les départs de feux de forêt, la commune dispose d'une défensabilité correcte :

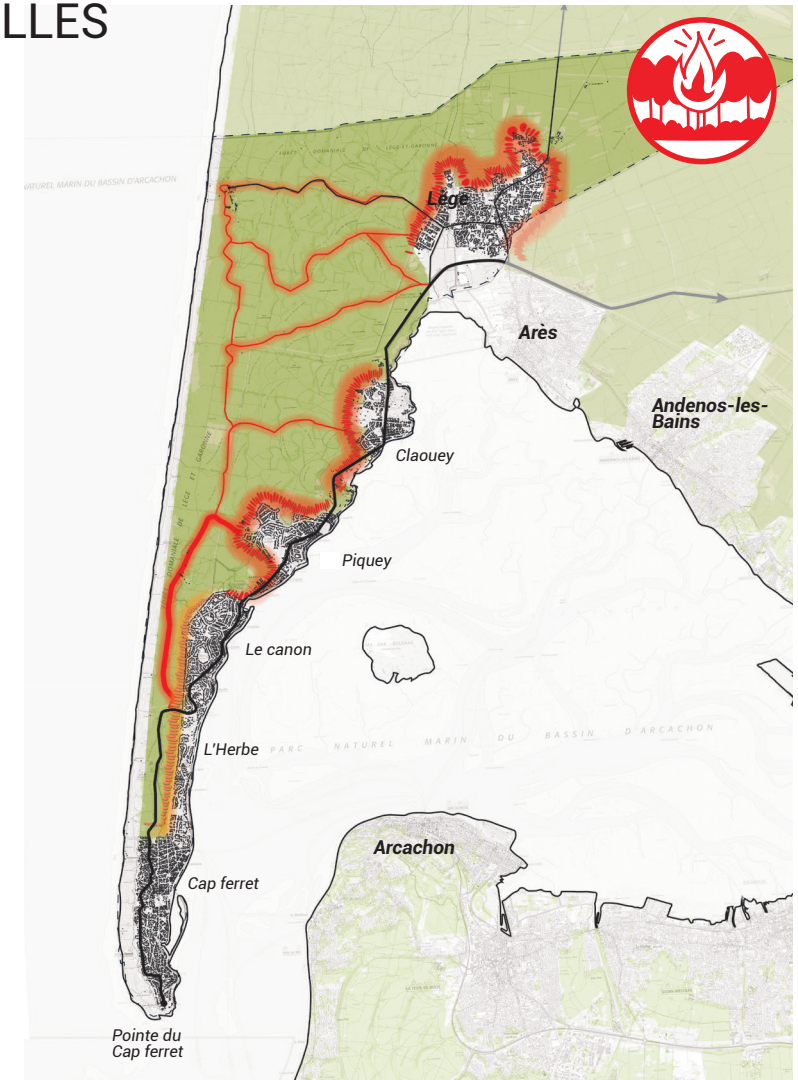
Sur le plan de l'accessibilité du massif forestier, la commune dispose de :

- 911 km de pistes en sol naturel,
- 74 km de piste gravée
- 11 garde-feux positionnés tous les km, plus 3 gardes feux privés,
- 1 garde-feu central
- 1 voie de secours Nord/Sud indépendante des voiries départementales (réservée prioritairement aux secours) Ces infrastructures facilitent la rapidité d'intervention des moyens de lutte des deux centres de secours, du Cap Ferret au Nord, et d'Arès/Lège au Sud, ainsi que des renforts supplémentaires. L'attaque des feux naissant le plus précocement possible est ainsi privilégiée.

Sur le plan des ressources en eau sont implantés sur le territoire de la commune :

- Au niveau de la DFCI : 7 réserves de 60 m³, 27 puits forêts,
- Au niveau urbain : 450 poteaux d'incendie»

Source : carte sensible des risques incendies liés à la proximité des boisements à l'urbanisation et/ou à la présence d'infrastructures de mobilités traversant les espaces boisés



A retenir

Un couvert forestier fragile qui nécessite d'être entretenu (débroussaillage, travaux forestiers notamment hors saison).

Un aléa feux de forêt fort sur l'ensemble de la commune, lié aux routes forestières, aux activités de loisirs dans la forêt et au contact avec l'urbanisation
Intégrer le risque feu de forêt dans les projets d'aménagement urbain (lisières)

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UN TERRITOIRE FRAGILE FORTEMENT PROTÉGÉ



RÉSERVE NATURELLE

Cette aire présente un enjeu particulier au regard de son milieu naturel. Elle vise généralement à soustraire le milieu aux impacts directs d'activités humaines susceptibles de le dégrader ou porter atteinte aux espèces qui l'occupent.



PROPRIÉTÉS DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL



NATURA 2000

Les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité. Ils sont désignés pour protéger certaines espèces et certains habitats. Les activités humaines restent possibles. Toutefois les projets pouvant avoir une incidence doivent être soumis à évaluation préalable



ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) DE TYPE I ET II

«L'inventaire des ZNIEFF vise la connaissance aussi exhaustive que possible des espaces naturels régionaux les plus remarquables, dont l'intérêt repose tant sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes que sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

- Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs généralement plus limités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- Les ZNIEFF de type 2 correspondent à des ensembles naturels riches et peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes.»



ESPACE NATUREL SENSIBLE

Les ENS visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Ils ont pour objectifs :

- de préserver la qualité de sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ;
- d'être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.



PARC NATUREL MARIN DU BASSIN D'ARCACHON

Créé par décret le 5 juin 2014 pour mettre en œuvre une gestion concertée en faveur de la protection des milieux marins. Il a pour mission de répondre à trois objectifs fondamentaux :

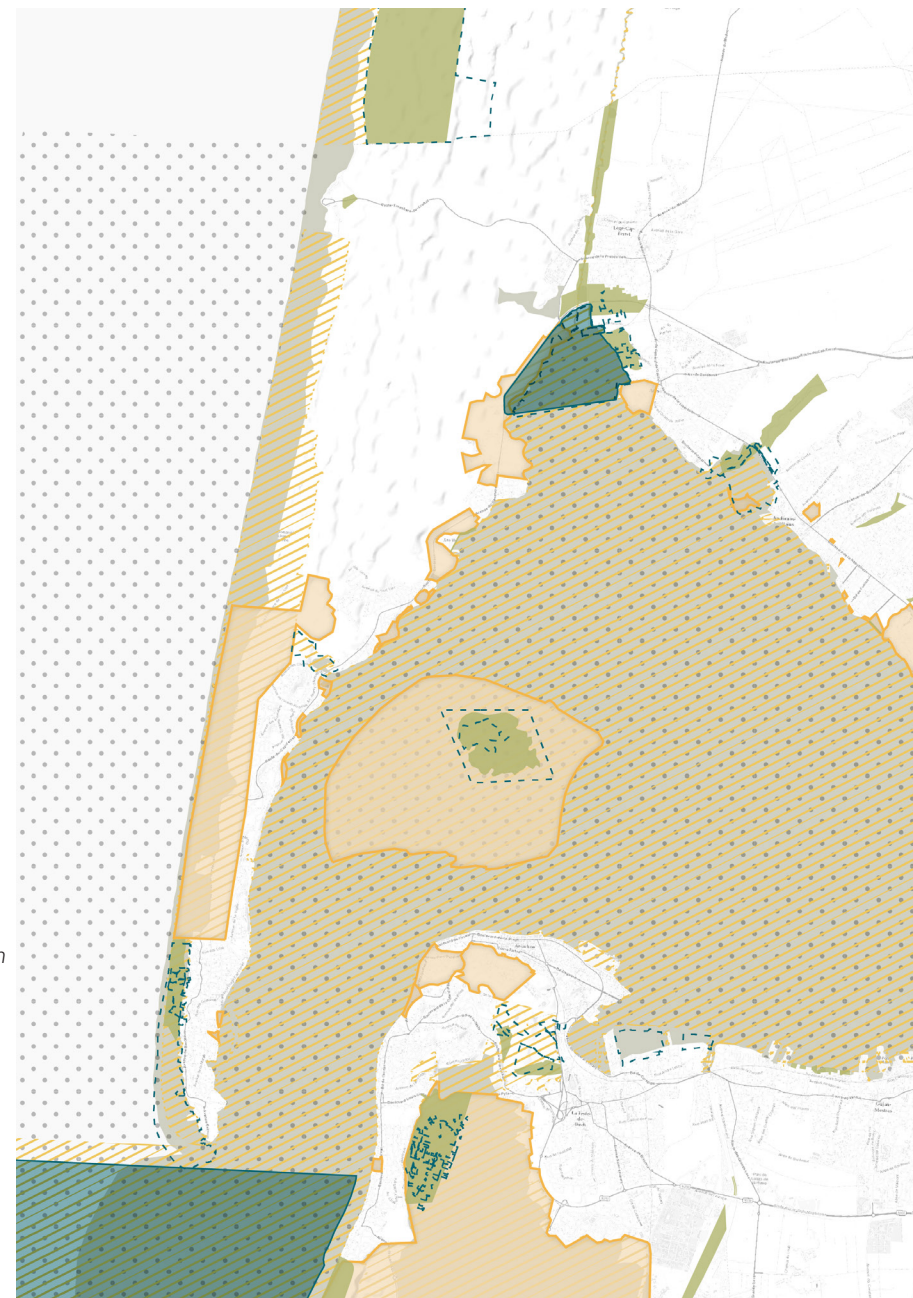
- préserver les richesses naturelles et culturelles ;
- améliorer la connaissance du milieu marin ;
- favoriser le développement durable des activités liées à la mer.



SITES CLASSÉS / INSCRITS

La protection au titre des sites inscrits ou classés vise à préserver les espaces de qualité et remarquables à l'échelle du paysage.

- Concernant les sites classés, «tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du Préfet du département.»
- La protection au titre des sites inscrits s'avère moins restrictive : «l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.»



4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UNE GESTION RENFORCÉES DES TERRITOIRES FRAGILES

PLAN PLAGE

Aménagement du littoral destiné à organiser l'accueil sécurisé du public, en relation avec l'activité balnéaire.

Mise en place d'un comptage en temps réel des places de parking

PLAN DE GESTION FORÊT D'EXCEPTION

Organiser et réguler le stationnement des véhicules à usage d'habitation et de loisir.

PLAN DE GESTION DES DUNES DU CAP FERRET

Volonté de préserver et d'accueillir

STRATÉGIE LOCALE DE GESTION DE LA BANDE CÔTIÈRE

Accompagnement du processus naturel sur la façade océanique, le Mimbeau et la pointe.
Lutte active sur les secteurs densément bâtis.

PLAN DE GESTION DES MARAIS D'AGAÇATS ET LAC DE BÉNÉDICTE

Gestion du risque des dispersions des espèces exotiques envahissantes

PLAN DE GESTION DE LA RÉSERVE NATURELLE NATIONALE DES PRÉS SALÉS

Mise en place de sentiers balisés pour minimiser l'impact sur le milieu et les espèces.

PLAN DE GESTION DU PARC NATUREL MARIN

Sensibilisation des acteurs aux bonnes pratiques relatives à leur activité et contribution au respect de la réglementation.

Maintenir les laisses de mer hors des espaces aménagés à forte vocation balnéaire en période estivale.

A retenir :

Des milieux fragiles dont la gestion prend en compte la question de la fréquentation touristique.

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UN PLAN LOCAL D'URBANISME PROTECTEUR DU TERRITOIRE ET DE LA VILLE SOUS LES PINS



ZONE NS

Zone naturelle à protéger strictement, en raison de la qualité des sites ou des paysages (dunes littorales, massifs forestiers, espaces à fort enjeu écologiques)



ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger



ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol est interdit.



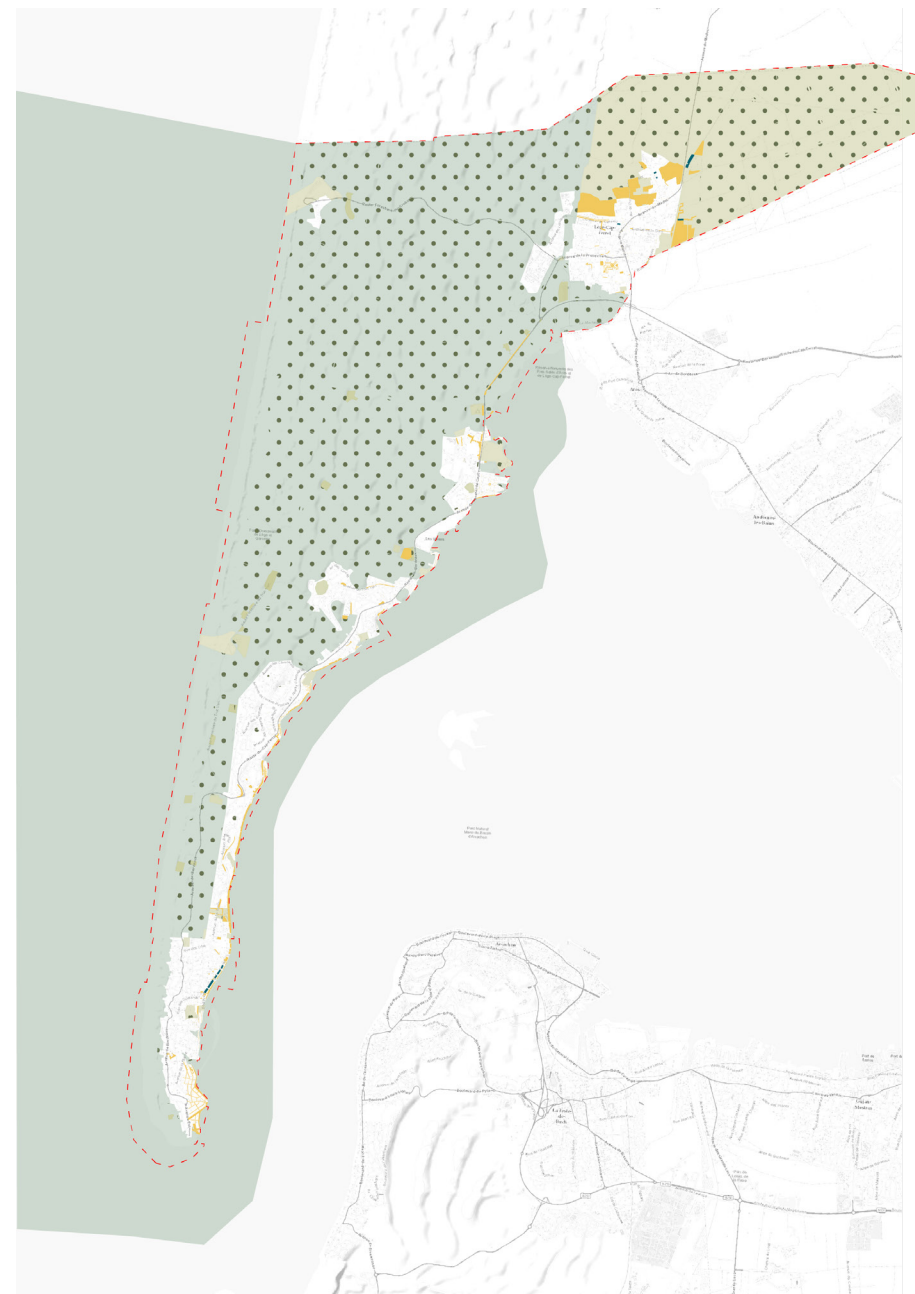
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, archéologique ou écologique : espaces paysagers protégés, alignements, d'arbres, etc.



à retenir :

Des outils et des plans de gestion qui permettent de concilier fréquentation touristique et préservation des espaces naturels les plus fragiles



4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UNE STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE PROTECTRICE

ZONE UB

La superficie d'espaces verts en pleine terre peut représenter jusqu'à 60% de la superficie totale du terrain selon la destination de la construction.

ZONE UK

« Toute opération doit comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain (résineux ou feuillus) réparti sur l'ensemble de l'opération. Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies), une partie zone tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. L'obtention du permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes »

EN ZONE UB, UC ET UD

« Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante. »

ZONE UA

La superficie d'espaces verts en pleine terre peut représenter jusqu'à 35% de la superficie totale du terrain selon la destination de la construction.

ZONE UC

La superficie d'espaces verts en pleine terre peut représenter jusqu'à 75% de la superficie totale du terrain selon la destination de la construction.

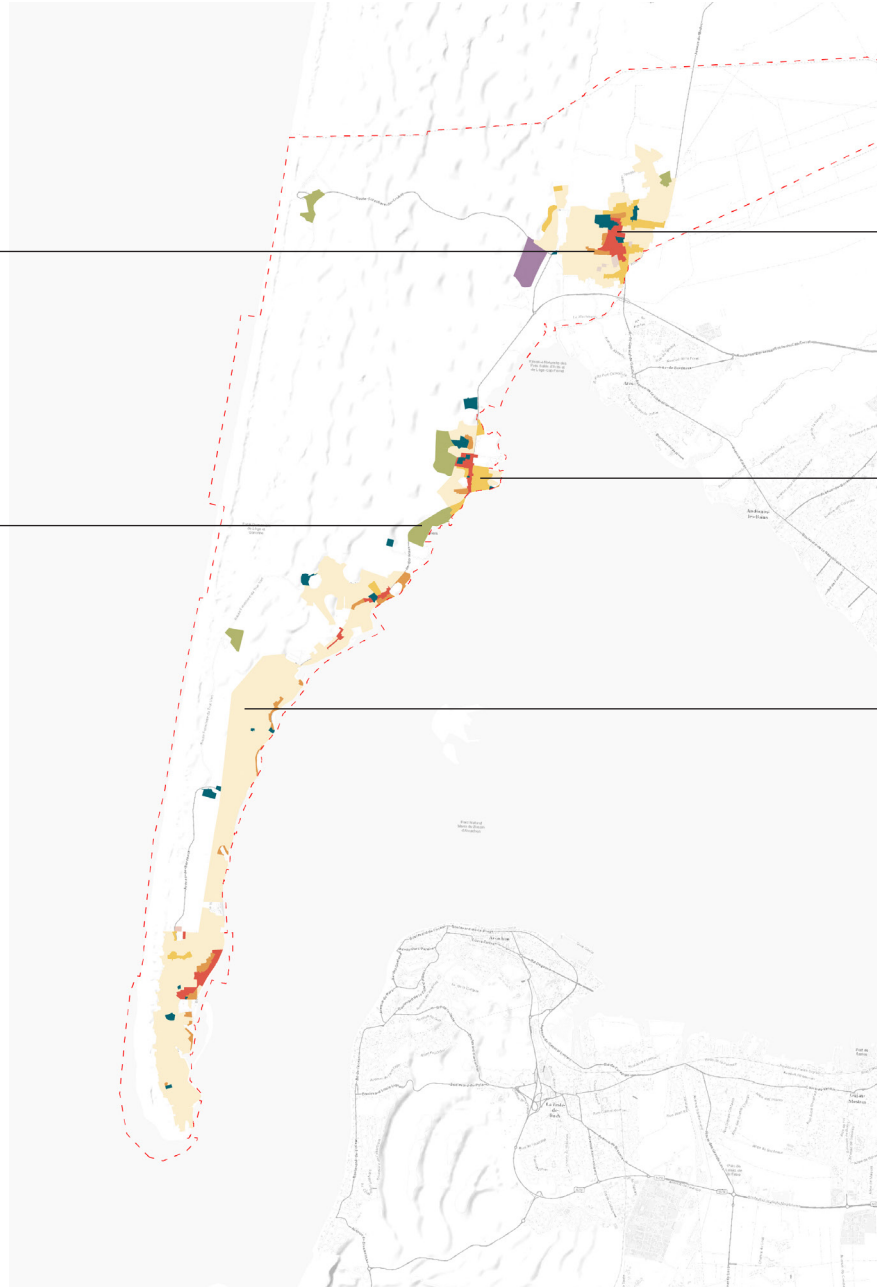
ZONE UD

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 70% de la superficie totale du terrain.

à retenir :

Le PLU de Lège-Cap Ferret déploie de nombreuses outils pour conserver le caractère boisé de la presqu'île.

La poursuite de la densification des espaces habités les plus exposés aux risques naturels devra être interrogée à terme.



4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UN SITE AUX PAYSAGES MULTIPLES, VECTEUR D'ÉMOTIONS



Marais, estrans et prés-salés

1%

Dunes littorales

7%

Urbanisation

16%

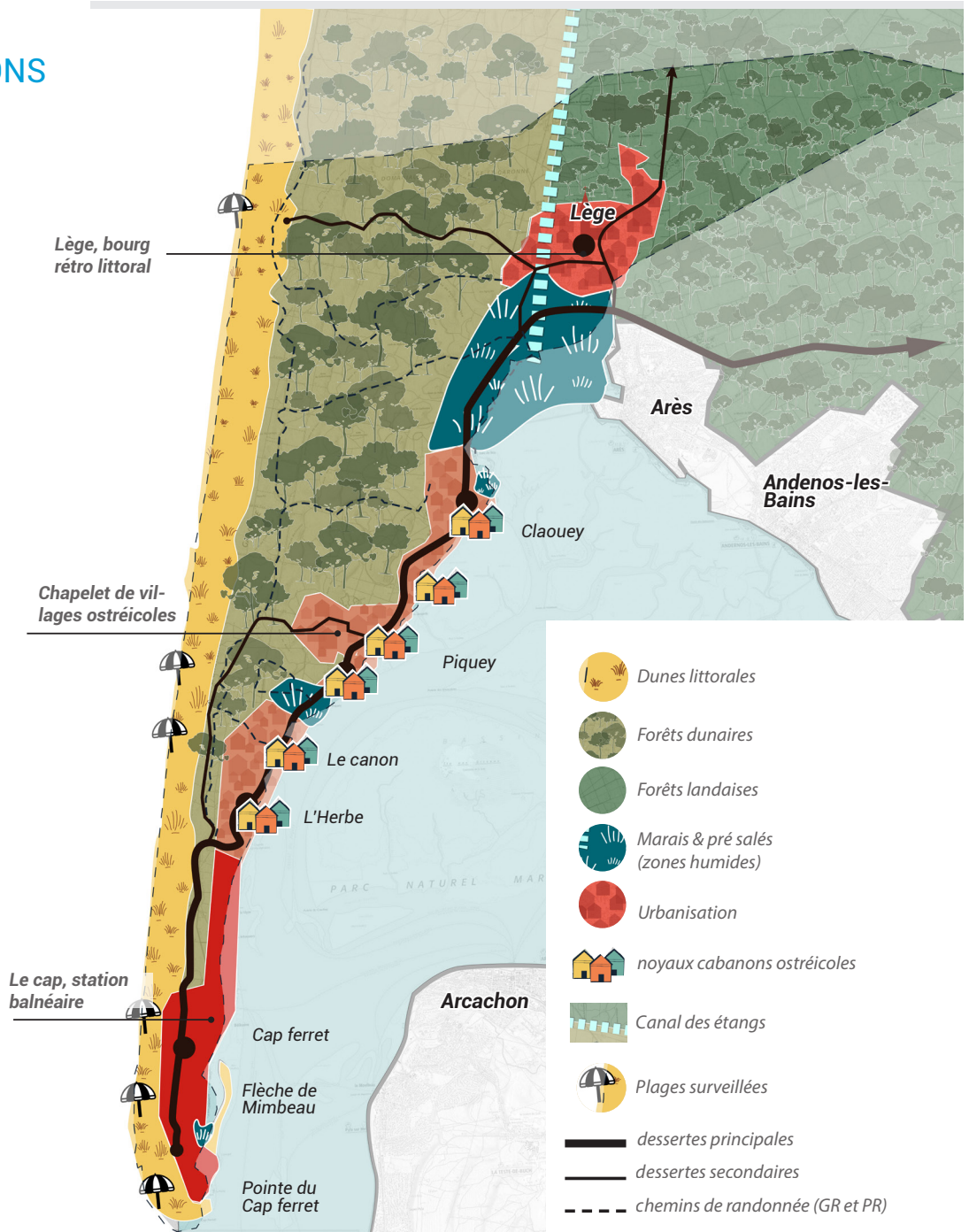
Forêts landaises

20%

Boisements dunaires

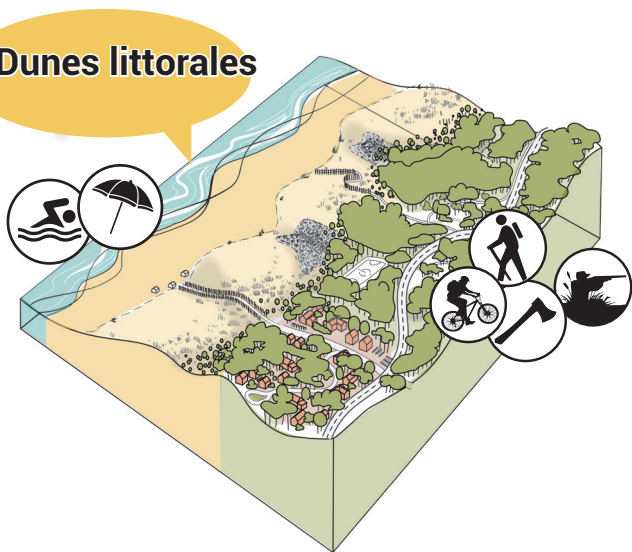
56%

Source : « diagnostic démarche ADS final de juin 2021 »

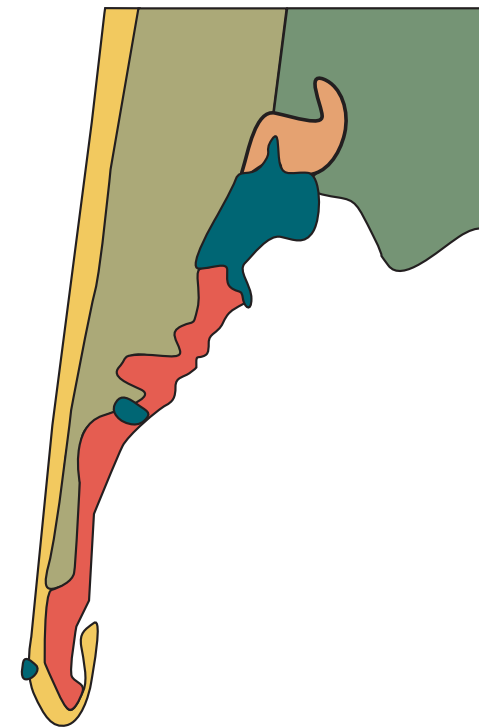
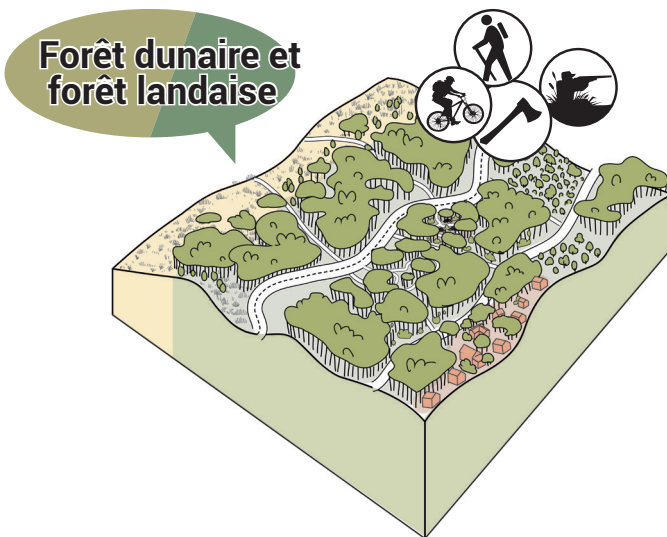


4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

Dunes littorales



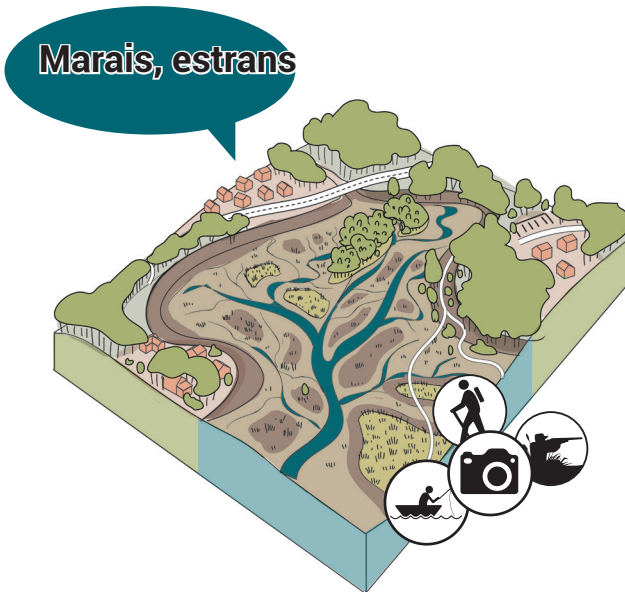
Forêt dunaire et forêt landaise



Bords de bassin urbanisés



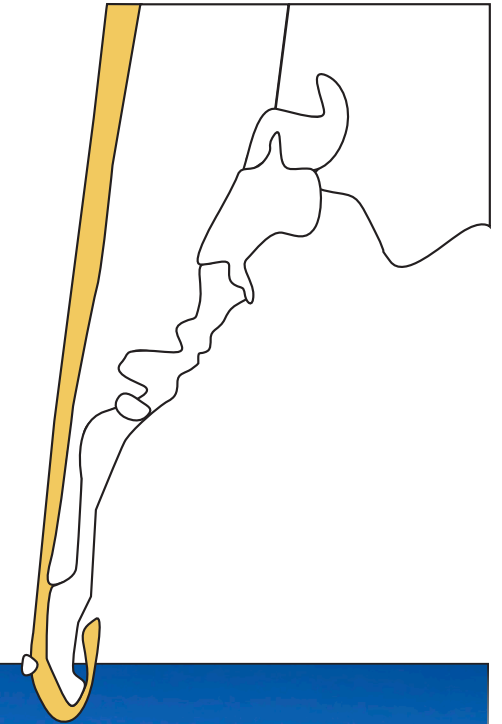
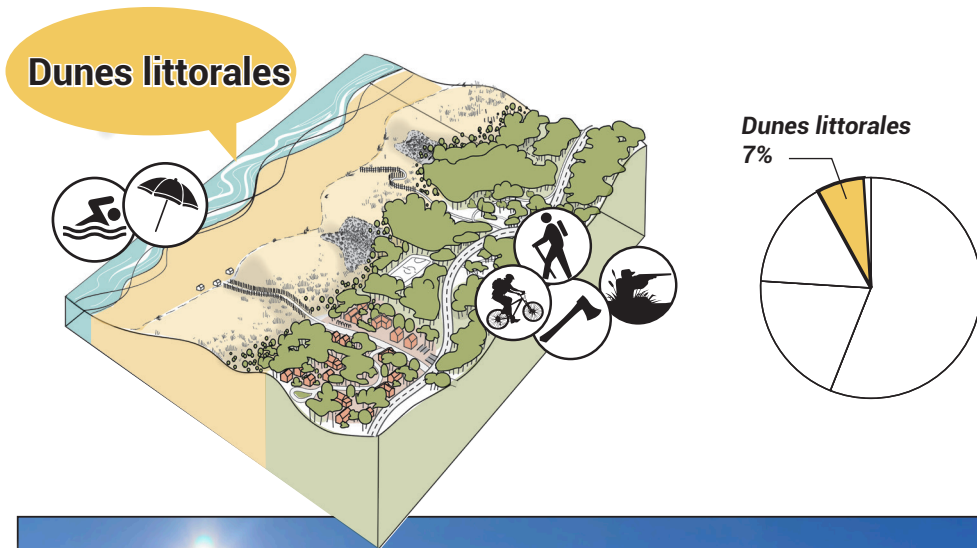
Marais, estrans



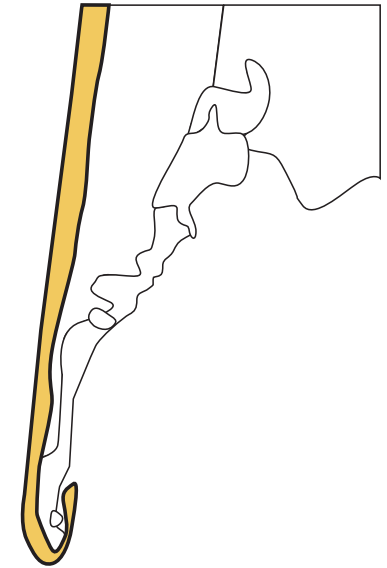
Lège et ses lisières forestières



4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »



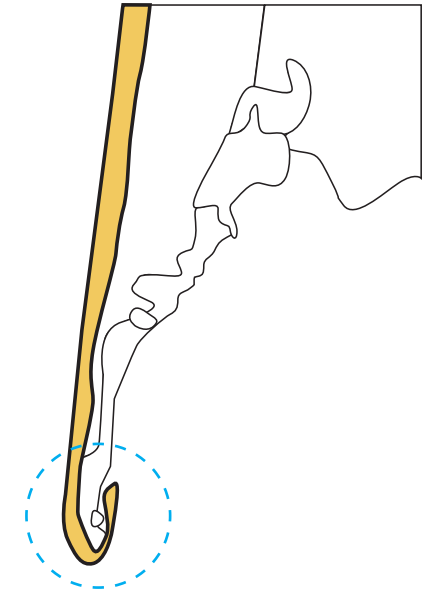
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES AMÉNAGEMENTS LÉGERS, ADAPTABLES



à retenir :

Des plans de gestions des plages
prenant en compte la nécessité de
réversibilité des aménagements

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES INFRASTRUCTURES PLUS IMPACTANTES



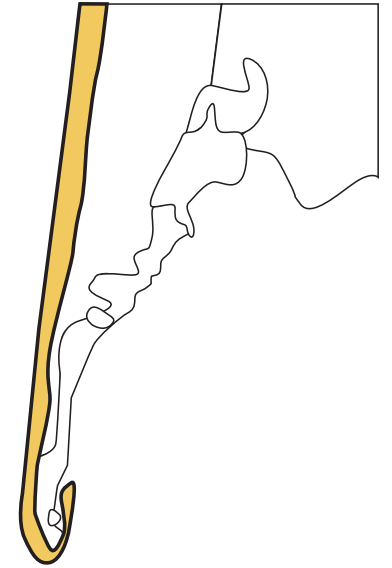
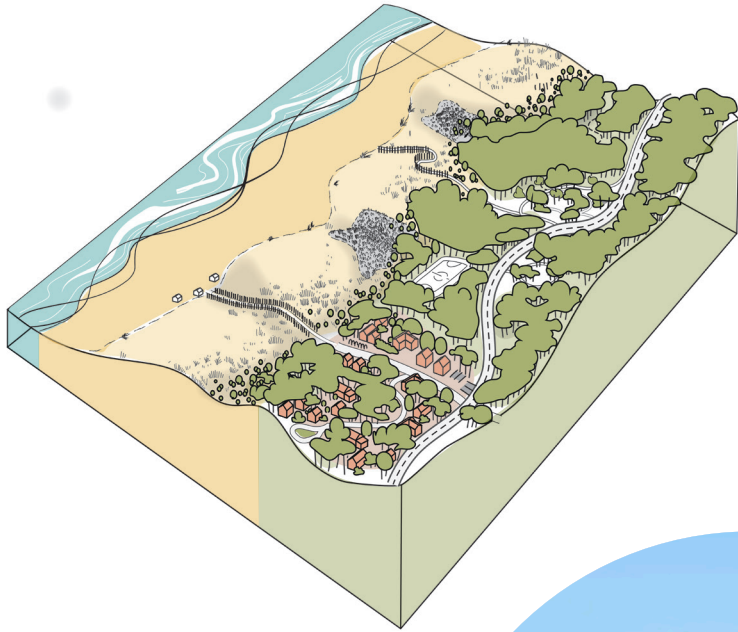
à retenir :

Une pression de l'urbanisation à réduire sur la partie Sud de la presqu'île et des aménagements à adapter face aux dynamiques naturelles d'érosion

Un accueil du public à réorganiser

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UN PAYSAGE EN MOUVEMENT ET DES DYNAMIQUES NATURELLES À METTRE EN SCÈNE



à retenir :

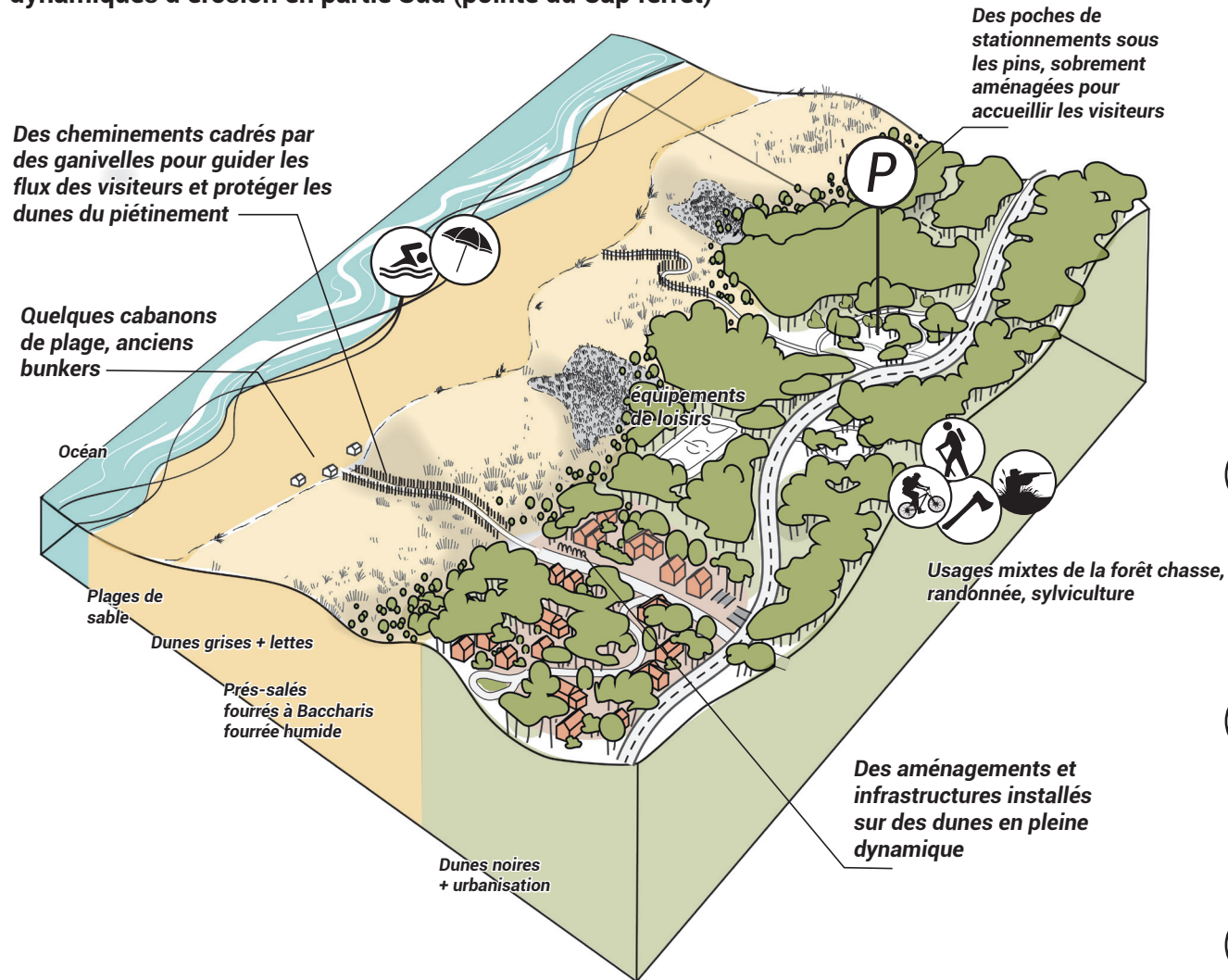
Une dynamique à accompagner (et non pas à contrer)

Tirer parti des dynamiques naturelles pour en faire un levier de projet de territoire

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

LES DUNES LITTORALES, UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

Un système dunaire en mouvement, soumis à des dynamiques d'érosion en partie Sud (pointe du Cap ferret)



à retenir :



Atouts :

- Une politique de gestion respectueuse de l'environnement, allant vers l'aménagement léger et réversible, le cadrage de la fréquentation ainsi que le repli de certains équipements



Dysfonctionnements :

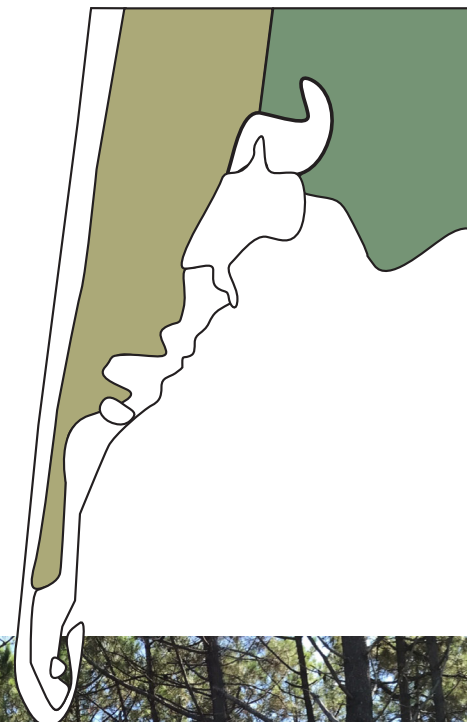
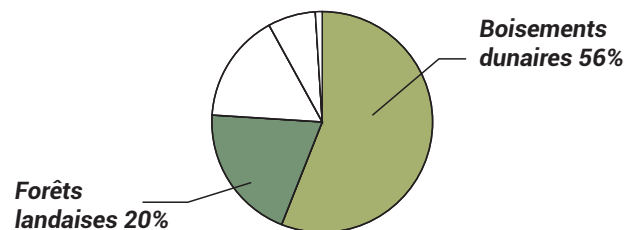
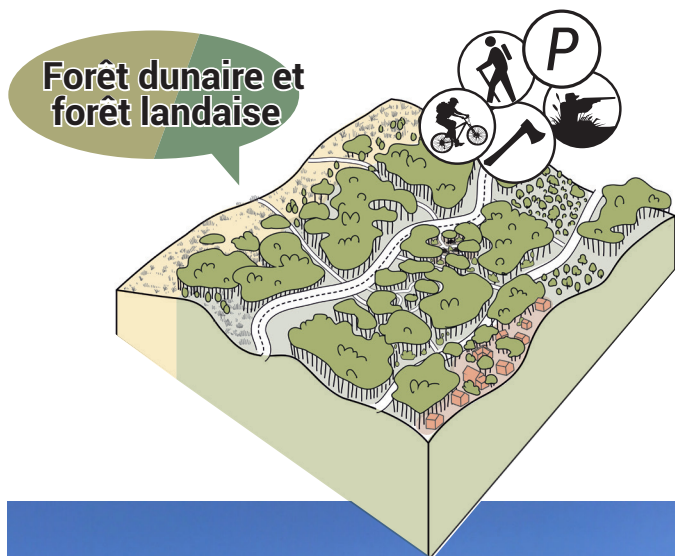
- Une pression urbaine en partie sud, rentrant en conflit avec la dynamique naturelle d'un système dunaire en mouvement



Leviers en questionnement :

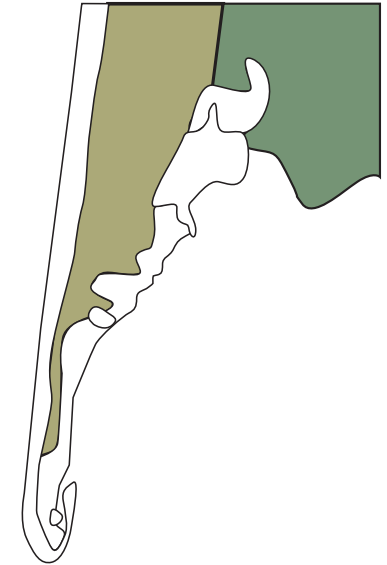
- Un paysage mouvant, sans cesse changeant, pouvant être vanté comme un nouvel intérêt touristique

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »



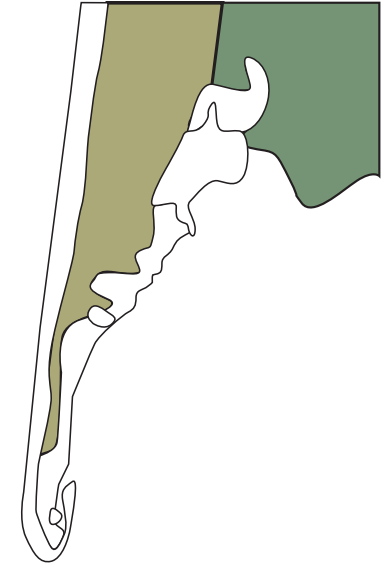
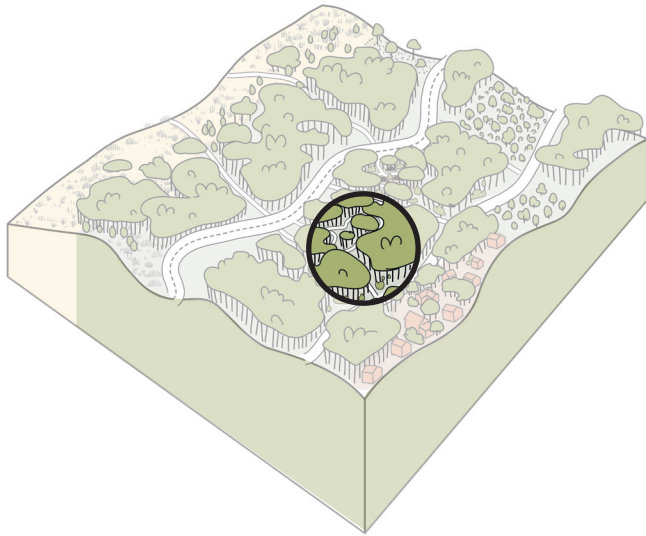
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

DES BOISEMENTS FIXANT LES DUNES, SUPPORTS DE MULTIPLES USAGES



à retenir :
Des usages multiples à concilier
Une sensibilisation du public sur l'intérêt de la protection couvert forestier

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES ÉQUIPEMENTS PLUS OU MOINS IMPACTANTS

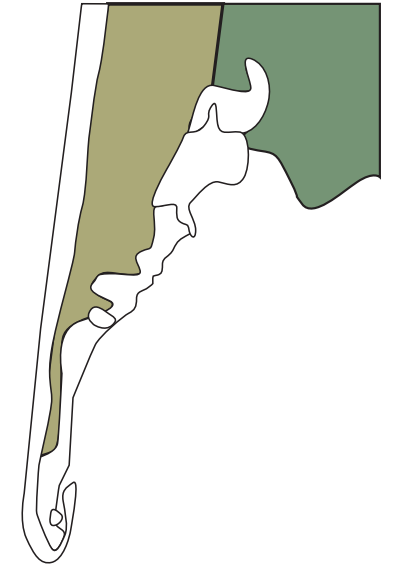


à retenir :

Des équipements et/ou infrastructures d'accueil à limiter en nombre + des seuils de fréquentation à fixer

Une imperméabilisation des sols à réduire / limiter

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UNE PROXIMITÉ DIRECTE DES BOISEMENTS AVEC L'URBANISATION

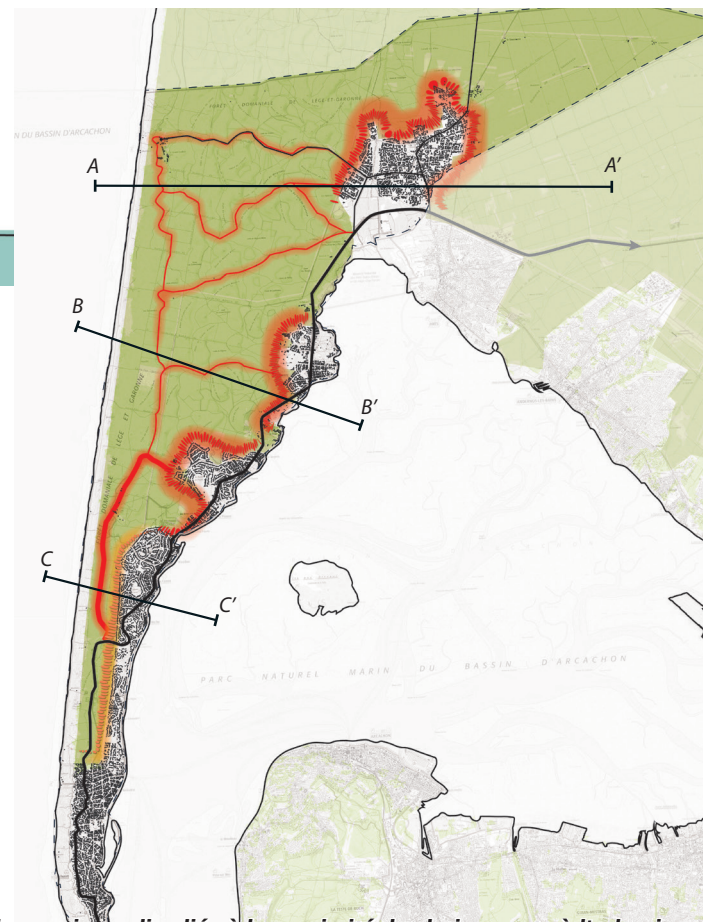
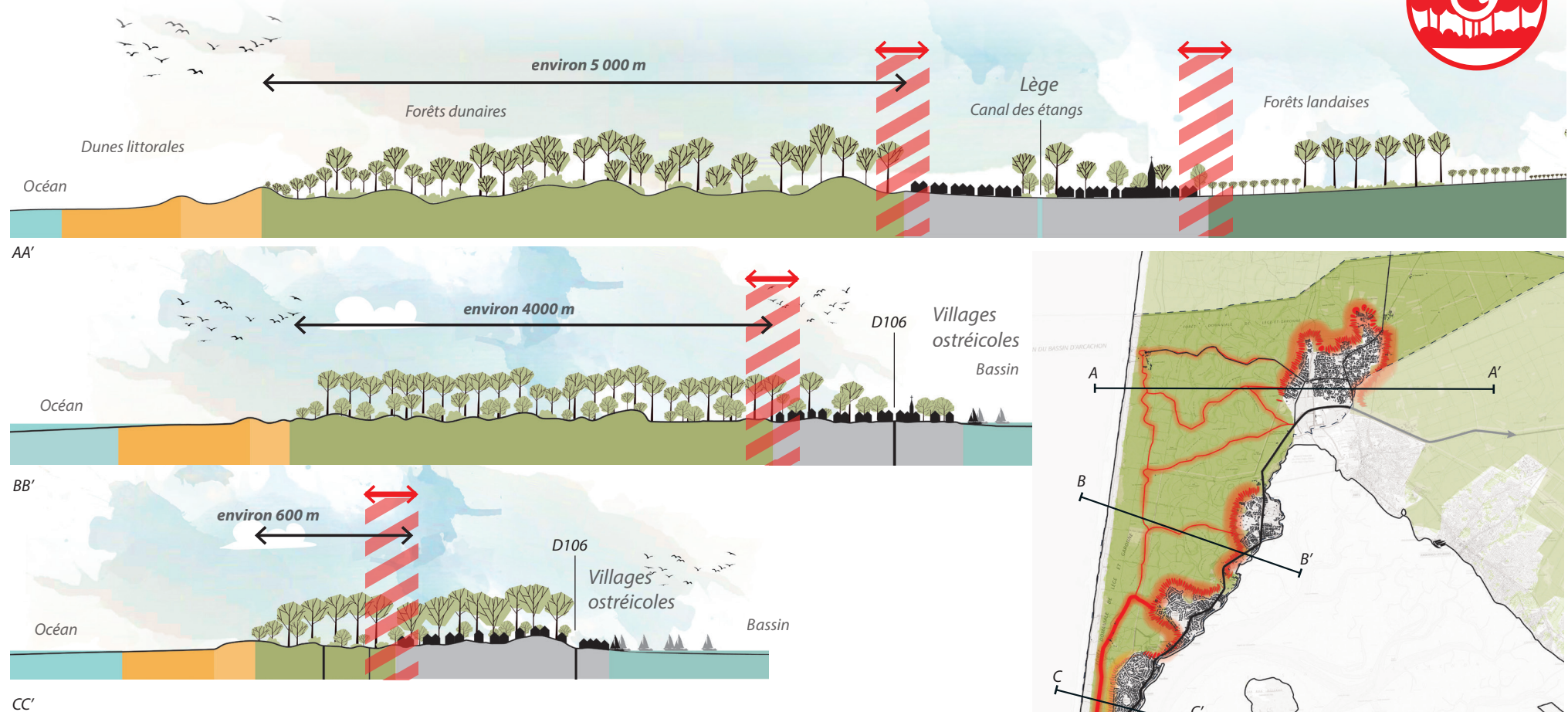


à retenir :

Un contact franc des parcelles privées avec les boisements et/ ou un séparation via une bande coupe-feu

Un risque d'incendie craint par l'ensemble des acteurs, élus, gestionnaires et habitants

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UN ENJEU DE TRAITEMENT DES LISIÈRES, AU CONTACT DE L'URBANISATION



à retenir :

Une réflexion à mener sur les franges urbaines et le contact avec les boisements, lieux de transition support de nouvelles cultures (verger, autres) ?

Carte sensible des risques incendies liés à la proximité des boisements à l'urbanisation et/ou à la présence d'infrastructures de mobilités traversant les espaces boisés

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

LES BOISEMENTS DUNAIRES

Un rôle de fixation des dunes

Pinède et forêt mixte (pins, chênes, arbousiers avec strate arbustive de genets, d'ajoncs et de bruyère)

+ un lieu de biodiversité

Une route départementale traversant les boisements + des cheminements d'accès aux plages

P Parkings et aires de pique nique sous les pins

Piste DFCI

Dunes grises et lettes

Une proximité directe à l'urbanisation

forêt Dunaire
Dunes noires + urbanisation

Des boisements fréquentés, multiusages :
- productifs
- loisirs

Usages mixtes des boisements à concilier : chasse, randonnée, accès plages, campings, + sylviculture

Boisements dunaire 56%

à retenir :



Atouts :

- Un rôle de fixation de l'ensemble du système dunaire (condition même de l'occupation humaine de la presqu'île)

- Un boisement multi-usage, à la fois support de biodiversité, mais aussi de productivité et d'usages de loisirs

- Une politique de gestion permettant le maintien et le renouvellement naturel du couvert arboré



Dysfonctionnements :

- Des risques de conflits d'usages entre les différentes saisonnalités

- Un risque d'incendie inquiétant les habitants, les gestionnaires et les acteurs politiques

- Une adaptation de la gestion sylvicole à anticiper par rapport au changement climatique



Leviers en questionnement :

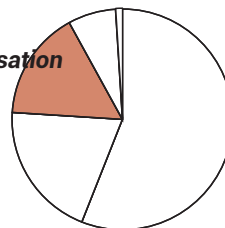
- Une réflexion à mener sur les franges urbaines et leur contact avec les boisements pour limiter le risque incendie par des lieux de transitions (vergers, autres) ?

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

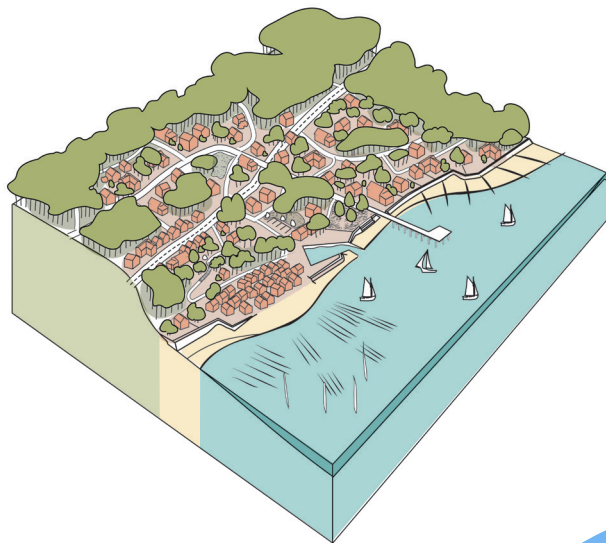
Bords de bassin urbanisés



Urbanisation
16%



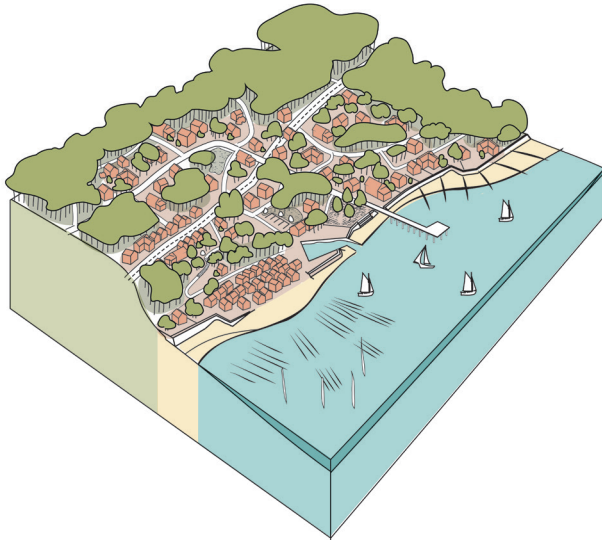
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UNE IDENTITÉ ARBORÉE «LA VILLE ET LES PINS»



à retenir :

Une identité boisée très forte, que cela soit dans les espaces publics et/ou dans les espaces privés

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES AMÉNAGEMENTS ALLANT DANS LE SENS D'UN ESPRIT NATURE



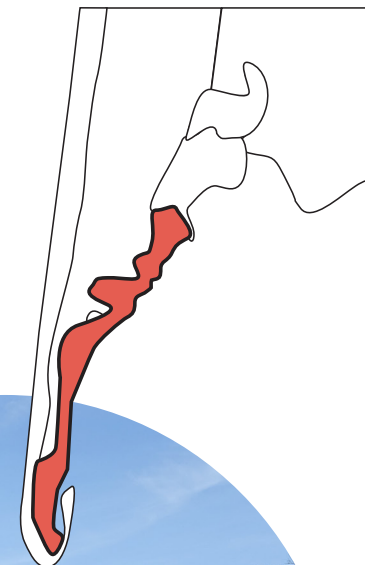
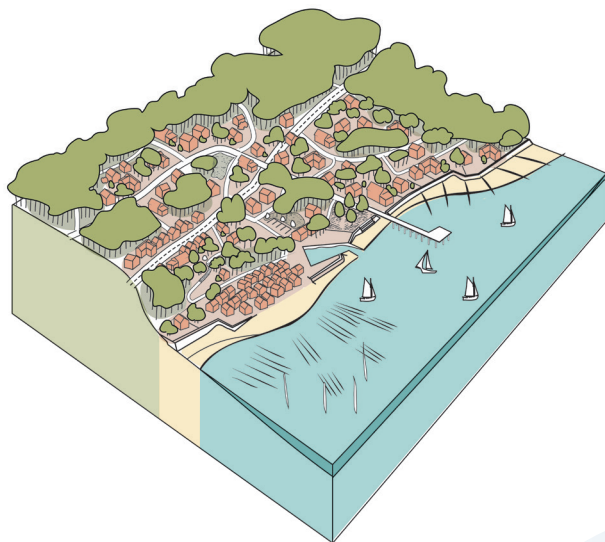
2000 arbres = 50 000 m²
(25m² par arbre)



à retenir :

- Des espaces publics reflètent de l'esprit nature du territoire, notamment via des accotements souvent enherbés ou ensablés
- Une politique communale encourage la replantation par le don de 2000 à 3000 arbres par an aux particuliers. Action pédagogiquement positive, qui apporte toutefois des effets immédiats assez modérés.

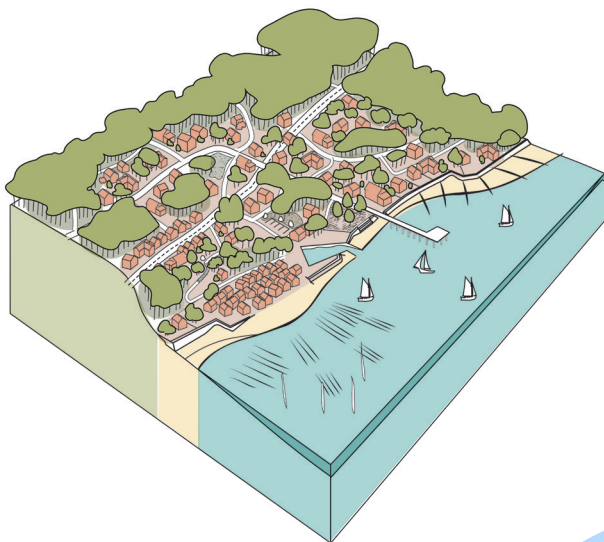
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES ESPACES PUBLICS FAGOCITÉS PAR L'USAGE DES VÉHICULES



à retenir :

- Un encombrement général généré par la voiture
- Des usages intenses en période estivale (flux voiture, vélo, piétons) donnant lieu à des conflits d'usages (cf. problématique mobilité)

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES GABARITS ET UN VOCABULAIRE ROUTIER PARTICIPANT À LA BANALISATION DES ESPACES PUBLICS

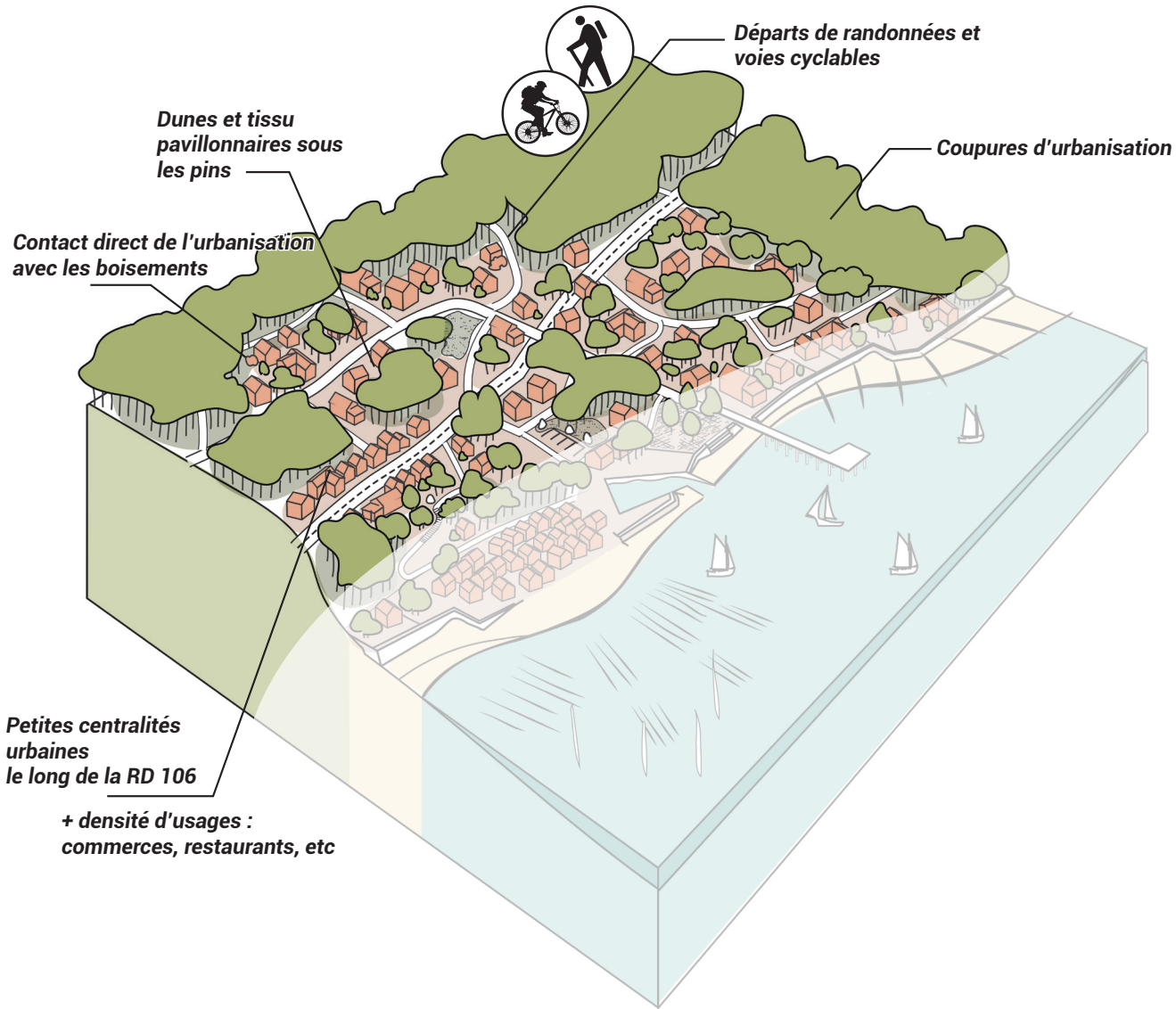


à retenir :

- Des carrefours parfois surdimensionnés
- De grandes surfaces de sols imperméabilisés avec un traitement en enrobé, mais une politique communale mettant en oeuvre des travaux de désimperméabilisation

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

BORDS DE BASSIN URBANISÉS (LA VILLE ET LES PINS)



à retenir :



Atouts :

- Une identité arborée, esprit nature du tissu pavillonnaire



Dysfonctionnements :

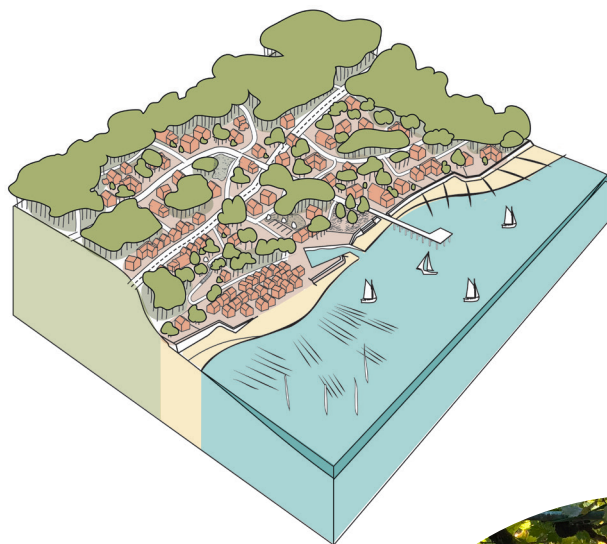
- Une identité fragilisée par la fragmentation du couvert arboré + un couvert arboré non renouvelé
- Des aménagements d'espaces publics parfois banalisants



Leviers en questionnements :

- Une stratégie de replantation massive à mettre en place sur les espaces publics et privés, en parallèle d'une désimperméabilisation
- Le développement d'une identité nature à poursuivre dans l'aménagement des espaces publics

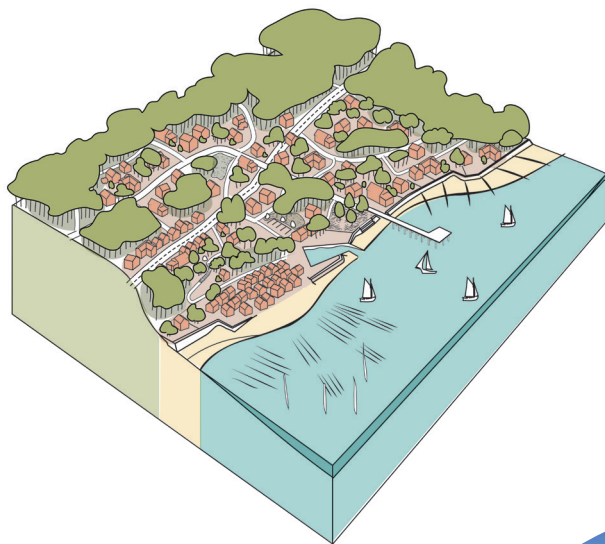
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES NOYAUX OSTRÉICOLES PITTORESQUES, À LA FOIS EXOTIQUES ET AUTHENTIQUES



à retenir :

- Des accès aux plages confidentiels
- Un exotisme lié à la frugalité des lieux, au caractère léger et réversible des constructions, aux gabarits étroits des venelles, au débordement du privé sur le public, à la luxuriance de la végétation dans certaines venelles, au coloris et matérialité variées

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES NOYAUX OSTRÉICOLES PRODUCTIFS, SUPPORT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE

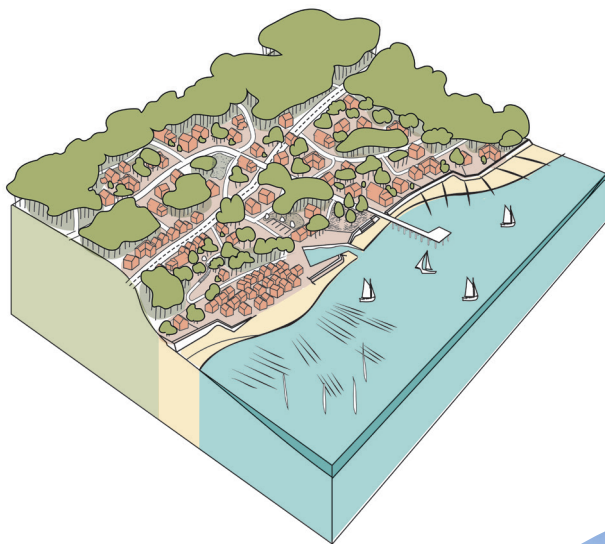


à retenir :

Une authenticité véhiculée par la vie productive des lieux, le matériel ostréicole, l'activité de pêche, les dégustations des huîtres, etc

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

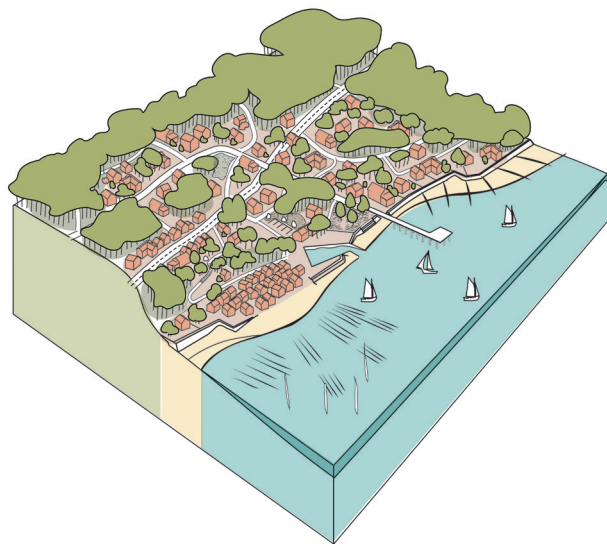
UN MAILLAGE DE VENELLES FIN, RAPIDEMENT SATURÉ PAR LA PRÉSENCE DE LA VOITURE



à retenir :

- Un attrait certain pour l'authentique, générant du flux véhicules jusqu'aux bords du bassin
- Les espaces de stationnements sont rapidement saturés en saison, impliquant un stationnement sauvage et anarchique, impliquant problèmes de manœuvre, conflits d'usages et détérioration visuelle du paysage visité

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » DES PLAGES À RECHARGER SANS CESSE POUR LUTTER CONTRE LES PHÉNOMÈNES D'ÉROSION

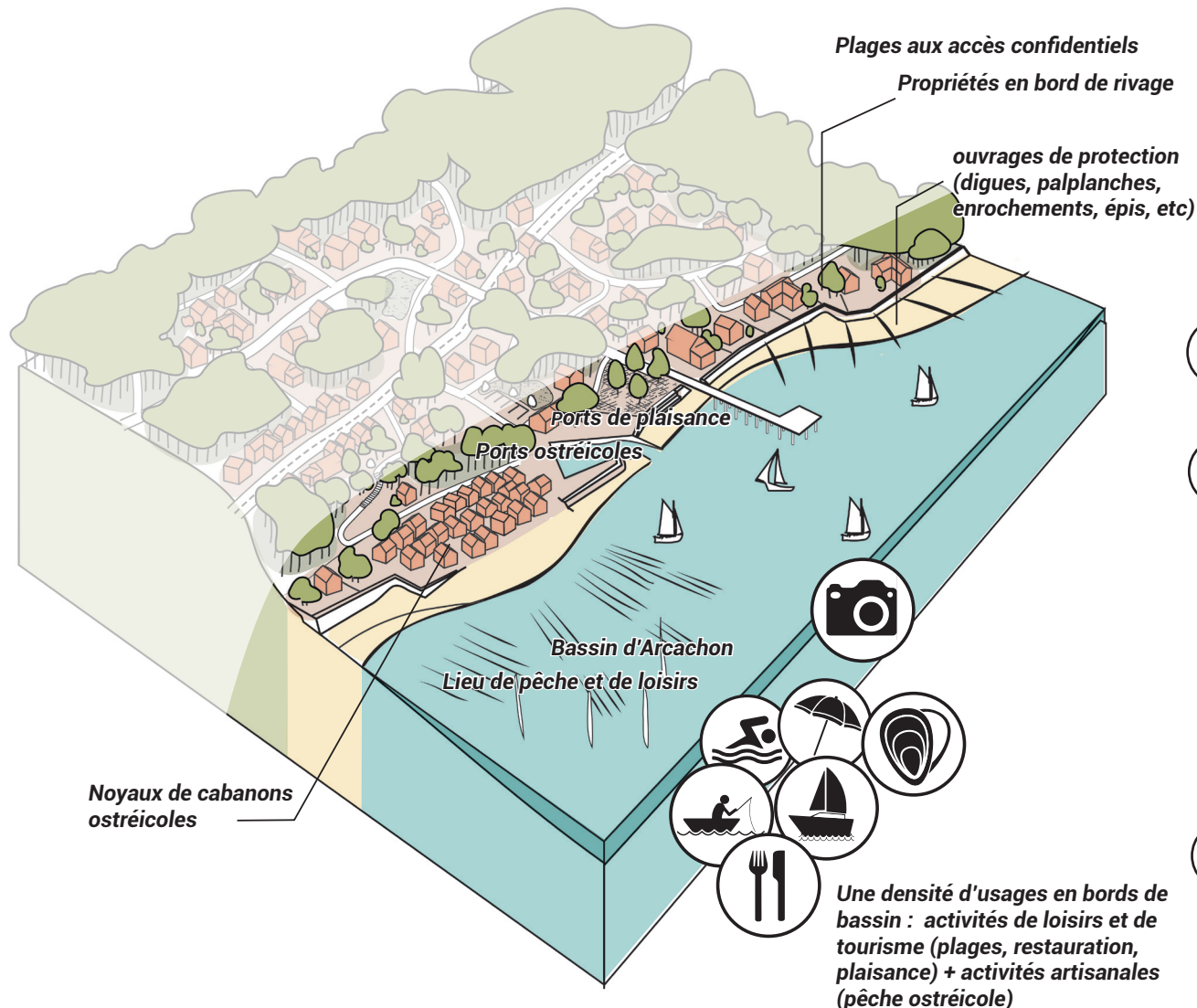


à retenir :

- Une dynamique de rechargement des plages et de renforcement des ouvrages de protection.
- Un littoral soumis aux risques de submersions

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

BORDS DE BASSIN URBANISÉS (PLAGES ET VILLAGES OSTRÉICOLES)



à retenir :



Atouts :

- Un patrimoine ostréicole vivant, actif, et authentique



Dysfonctionnements :

- Des conflits d'usages et une saturation des espaces publics (stationnement, flux voiture, vélos, piétons, etc)

- Des plages rechargées pour assurer la fréquentation touristique

- Un risque de submersion sur les zones urbanisées au plus proche du rivage (habitations, villages ostréicoles, espaces publics, etc)



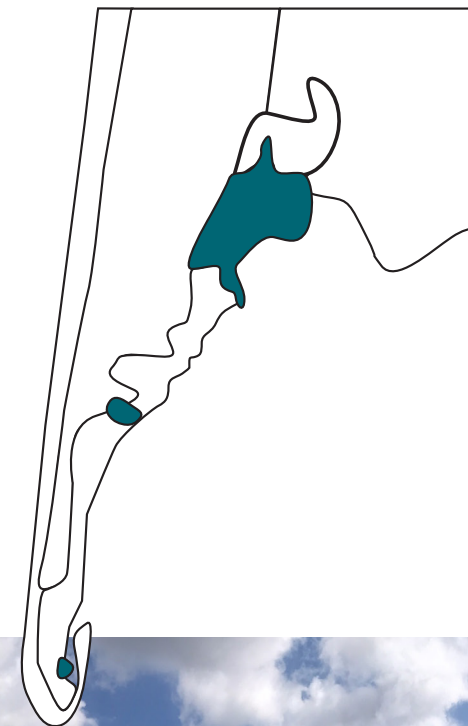
Leviers en questionnement :

- Une stratégie de rééquilibrage de l'usage de l'espace public entre véhicules et piétons
Mise en place d'alternatives de mobilités ?

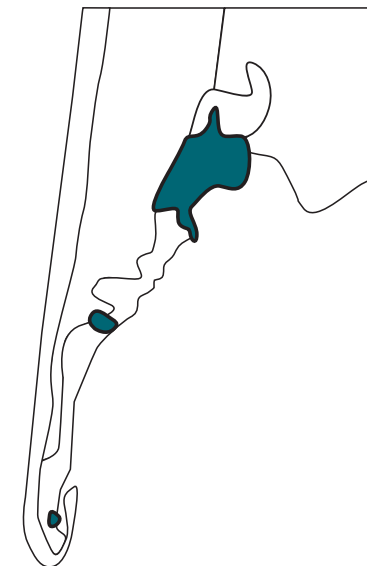
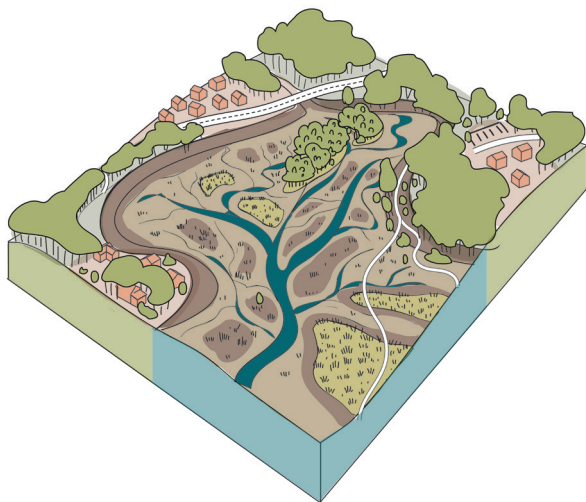
- Une pédagogie et une sensibilisation à poursuivre sur les dynamiques d'érosion et de submersion côté bassin

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

Marais, estrans



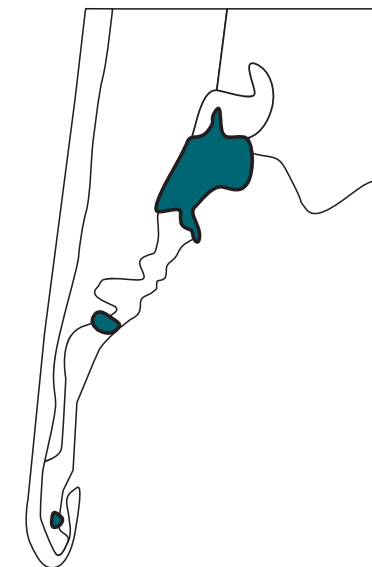
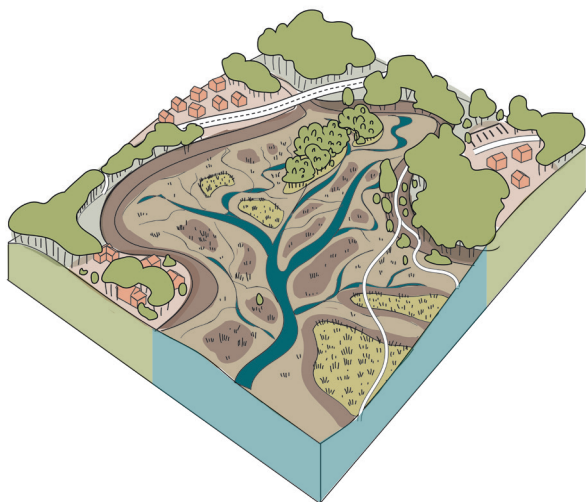
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UN CARACTÈRE SAUVAGE EMBLÉMATIQUE DE LA PRESQU'ÎLE



à retenir :

- Un paysage changeant sous l'effet des marais et des variations du niveau de l'eau, riche en biodiversité
- Une volonté de renaturation de certains sites (à l'instar des réservoirs de Pirailan)

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UNE CONCILIATION ENTRE PRÉSERVER ET PERMETTRE L'ACCÈS

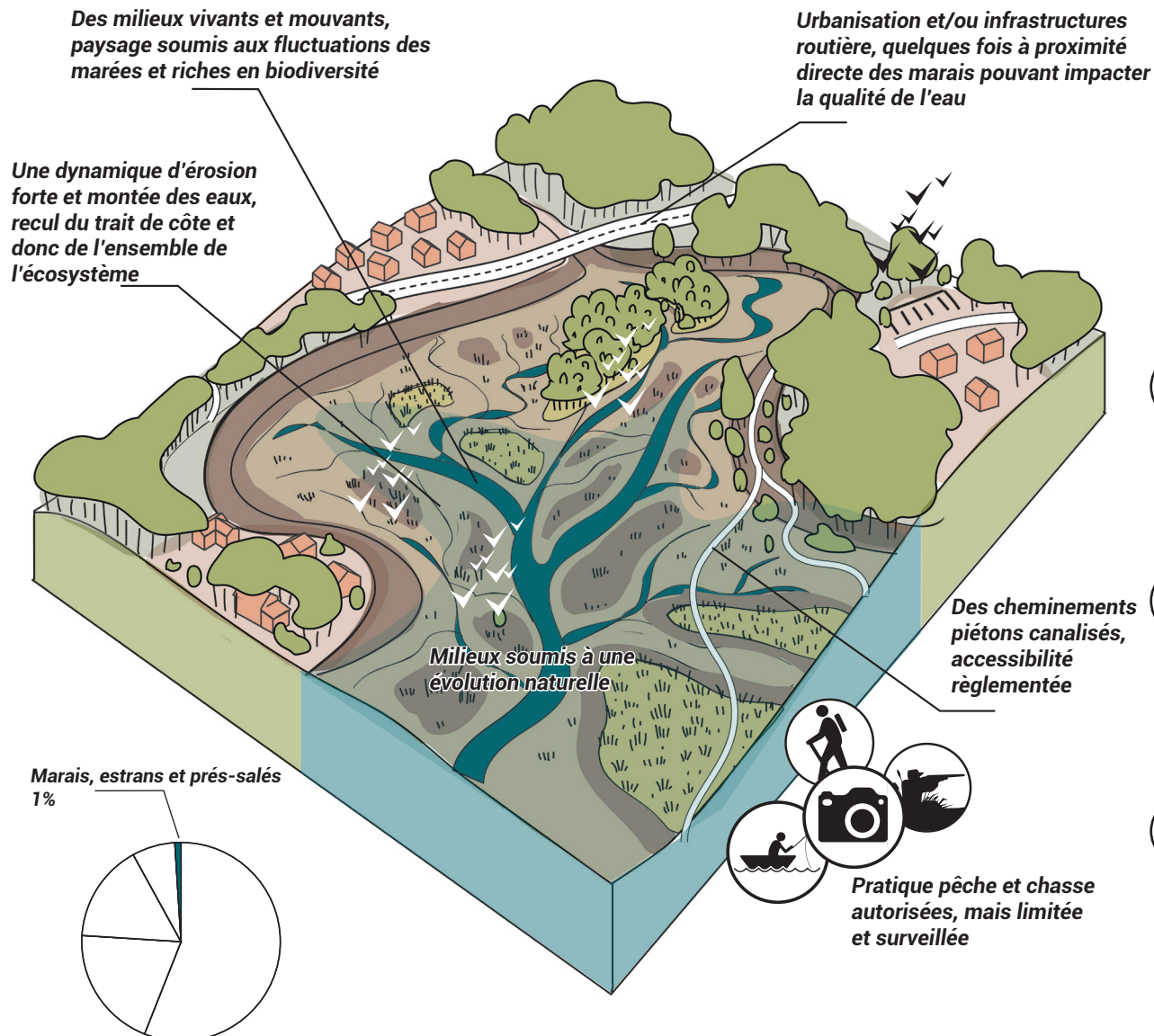


à retenir :

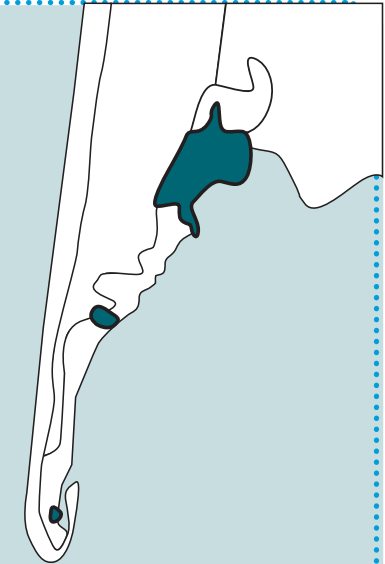
Une politique de gestion respectueuse de l'environnement, allant vers l'aménagement léger et réversible, le cadrage de la fréquentation et la sensibilisation pour concilier différents usages

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

BORDS DE BASSIN SAUVAGE, MARAIS ET ESTRANS / ÉTAT EXISTANT



à retenir :



Atouts :

Une politique de gestion respectueuse de l'environnement, allant vers l'aménagement léger et réversible, le cadrage de la fréquentation et la sensibilisation



Dysfonctionnements :

Une sensibilisation toujours à poursuivre

Une proximité à l'urbanisation et/ou à des infrastructures pollution des eaux



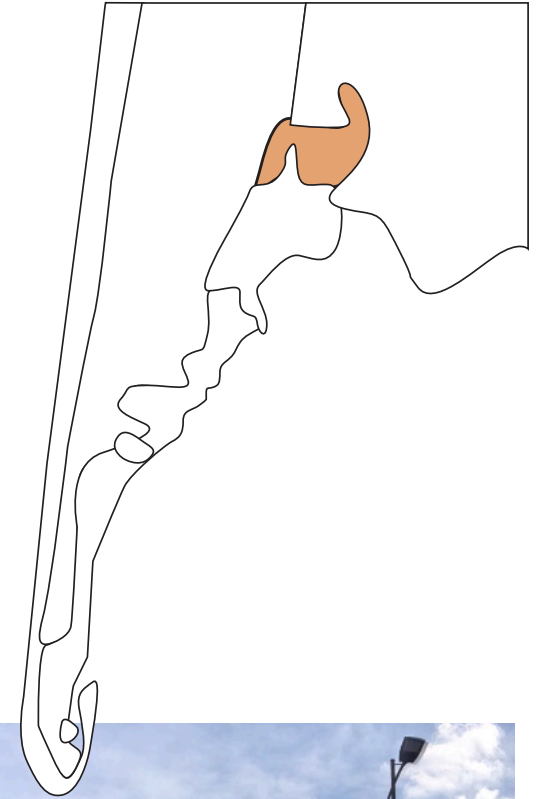
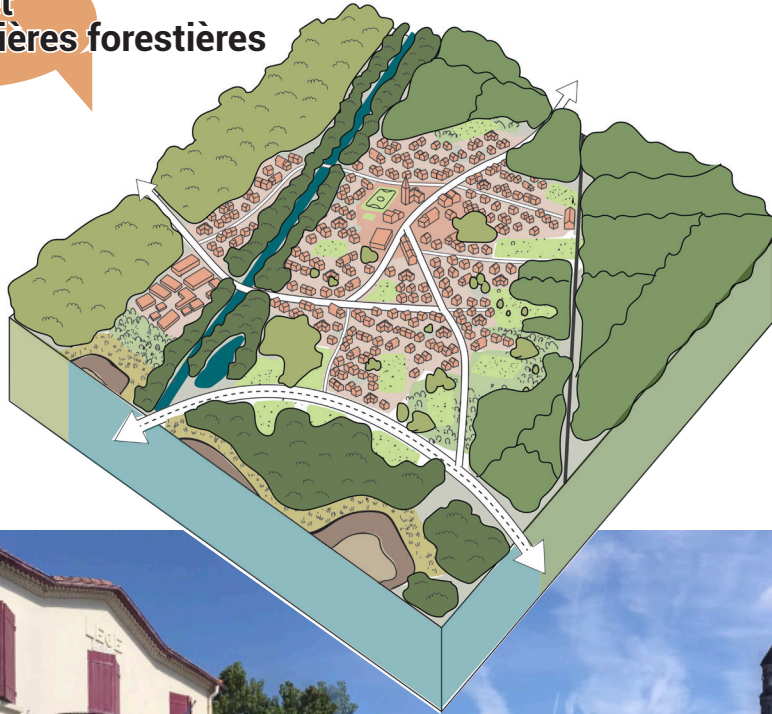
Leviers :

Un paysage mouvant, sans cesse changeant, pouvant être vanté comme un nouvel intérêt touristique

projets d'acquisition de nouvelles parcelles en amont pour le conservatoire du littoral

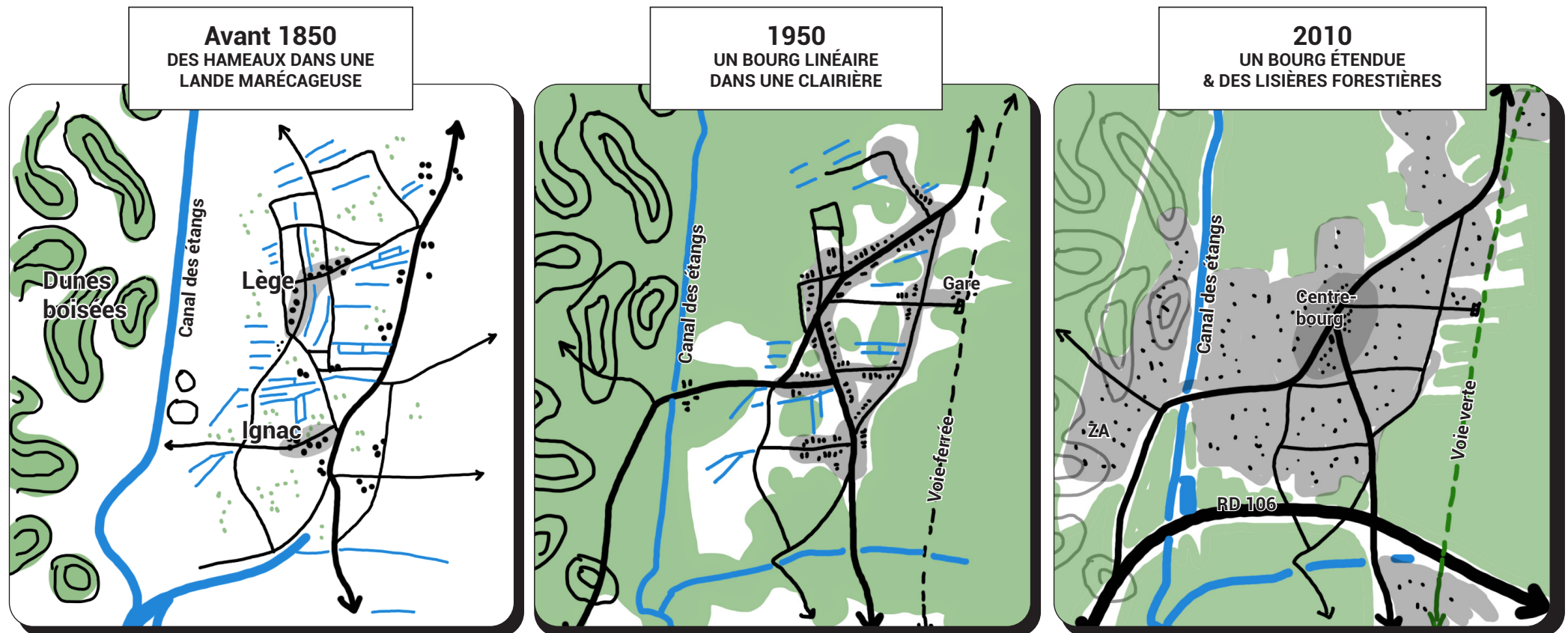
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

Lège et
ses lisières forestières



4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

LE VILLAGE DE LÈGE : UNE DYNAMIQUE À PART



AGROPASTORALISME

Période caractérisée par un tissu d'habitat rural, des chemins et des terres marécageuses drainées

SYLVICULTURE & INDUSTRIALISATION

Période marquée par :

- la plantation massive de pins
- un changement de la hiérarchie viaire
- le développement urbain le long des axes de circulations (tissu pavillonnaire, usines liées à l'exploitation de la résine, etc)

DÉVELOPPEMENT URBAIN & RÉSIDENTIALISATION

Plus récemment :

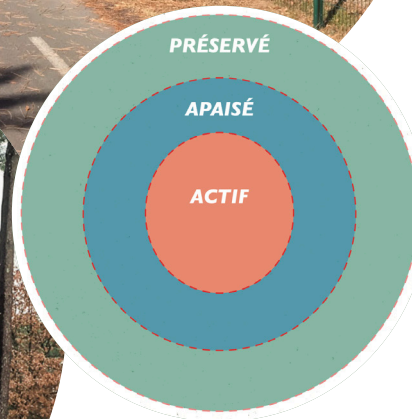
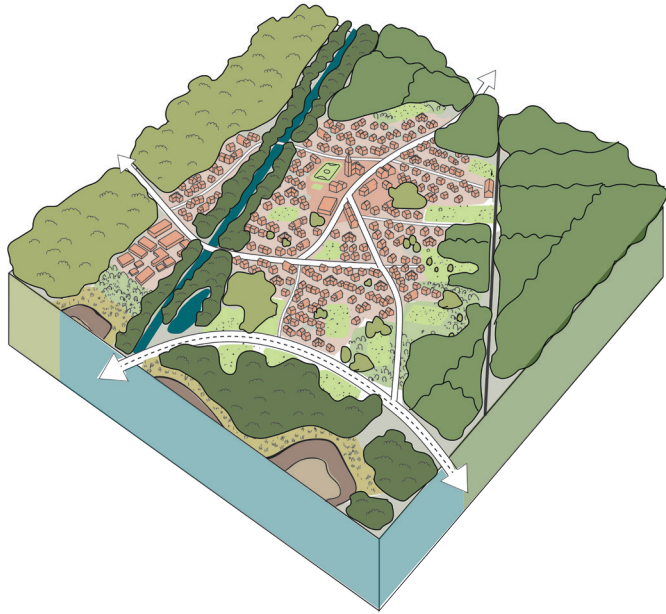
- un développement urbain en extension et en densification (lotissements, Zone d'Activité, etc) sur les champs et les boisements
- un étalement urbain vers le Nord et l'Ouest (grignotant le système dunaire)
- le canal est englobé dans le tissu urbain

à retenir :

Une lente structuration de Lège, associée au développement des réseaux et à la structuration d'un bourg

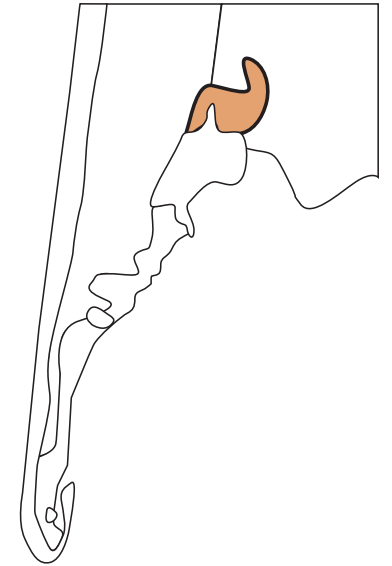
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

UNE CADRE DE VIE PAISIBLE, À PROXIMITÉ DES PINS, DES PISTES CYCLABLES, DE L'OcéAN...

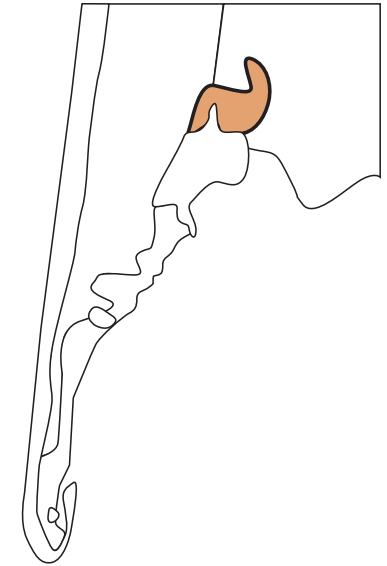
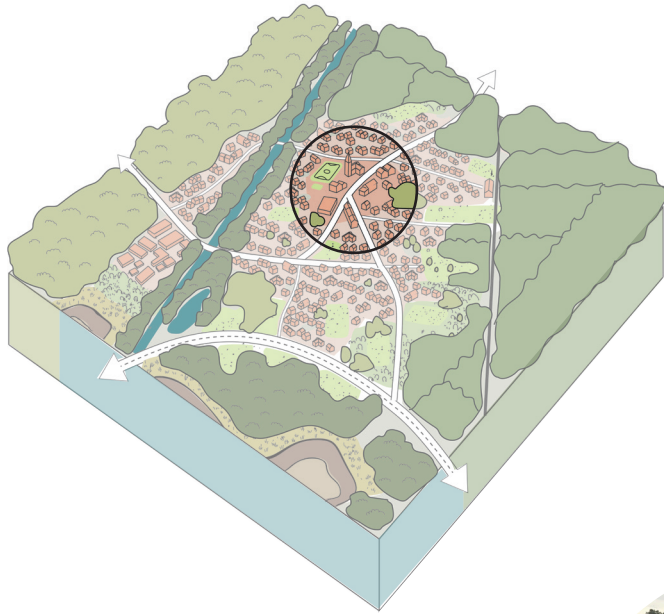


à retenir :

Lège représente une qualité de vie, qui prévaut dans l'imaginaire collectif : être proche de la vie urbaine dans un cadre de vie «nature»



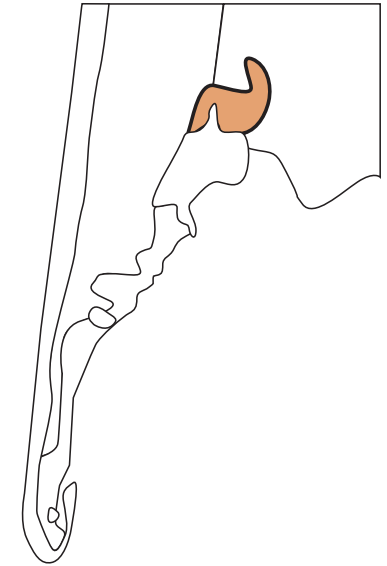
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UN COEUR DE BOURG ÉCLATÉ, PEU DENSE, EN VOIE DE RESTRUCTURATION



à retenir :

- Un centre éclaté ne disposant pas de noyau historique structurant et polarisant
- Des équipements conséquents et des espaces publics généreux mais peu actifs et peu vivants (hors marché et festivités), qui rendent le bourg peu attractif pour la déambulation
- Problème de lisibilité du coeur de village, de ses limites ainsi que de son identité

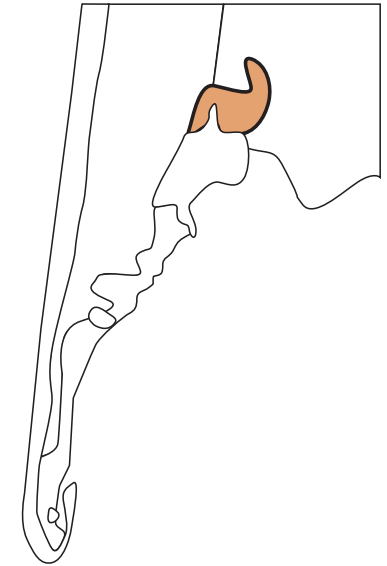
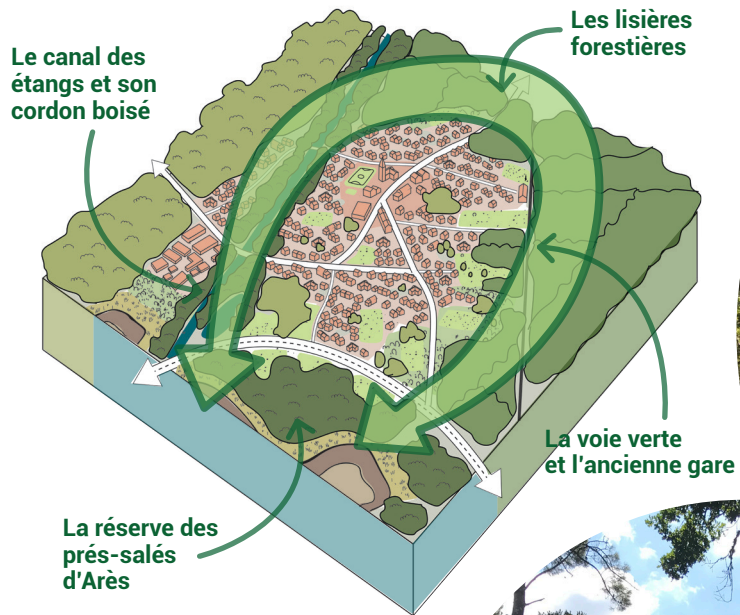
4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UN DÉVELOPPEMENT URBAIN EN EXTENSION, MITANT LES CHAMPS ET LES BOISEMENTS



a retenir :

- Une zone d'activité construite sur les anciennes plantations de pins
- Des extensions urbaines en contact direct avec les boisements ou encore le canal des étangs mais sans dialogue avec ceux-ci

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE » UNE TRAME VERTE ET BLEUE STRUCTURANTE, SUPPORT D'USAGES & DE BIODIVERSITÉ

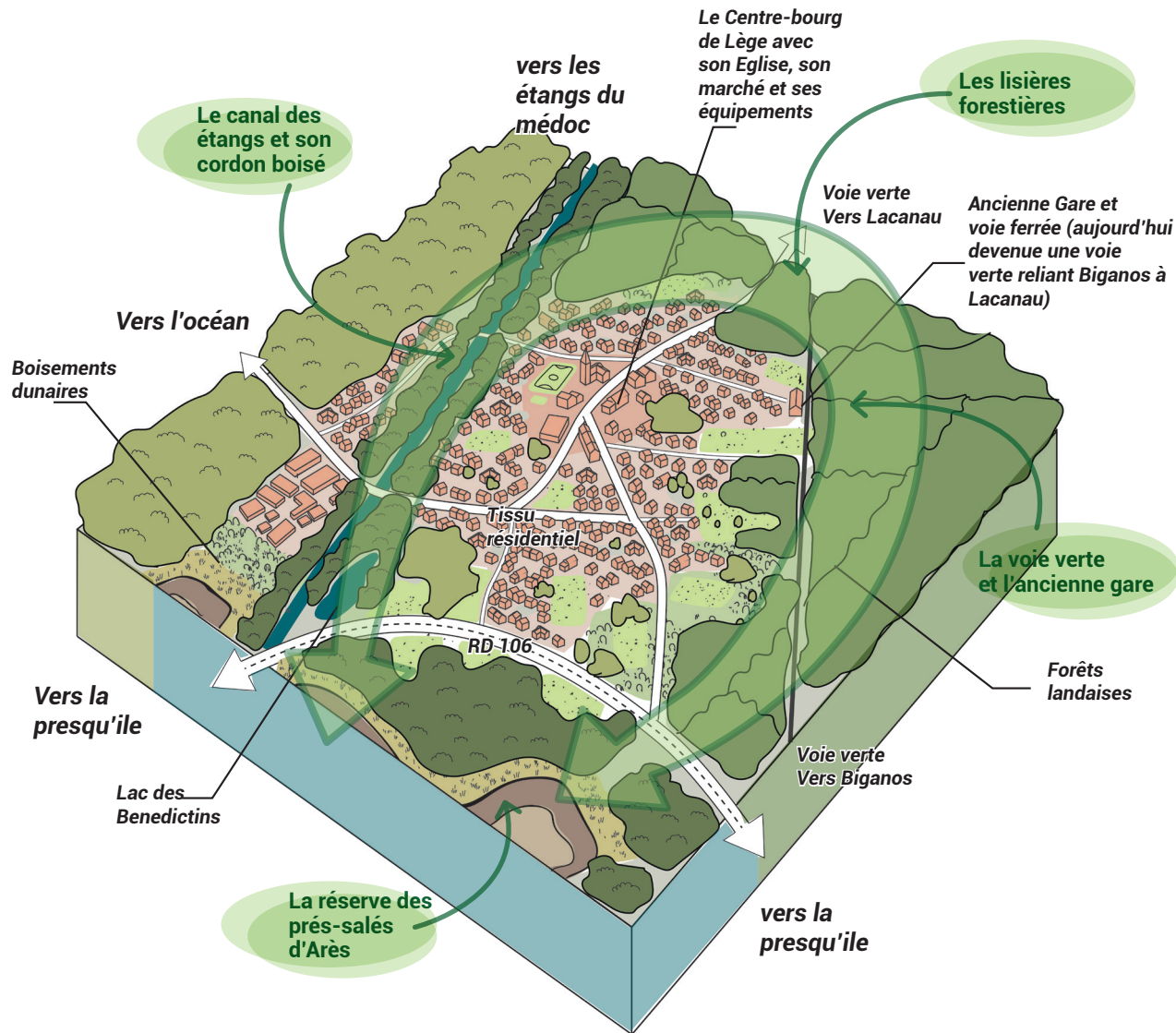


à retenir :

- Une trame verte et bleue rendant la nature accessible rapidement, support d'usages mais peu mise en valeur et peu articulée au tissu urbain
- Un potentiel de couronne verte (canal, lisière, voie verte, et prés salé d'Arès) à affirmer, amplifier, relier, et rendre structurante pour l'urbanisation

4.1. UNE FORTE IDENTITÉ « NATURE »

LÈGE ET LISIÈRES FORESTIÈRES



à retenir :

Atouts :

Un attachement au cadre de vie boisé et apaisé, faisant l'identité de la commune

Dysfonctionnements :

Un centre éclaté, peu structurant et peu polarisant

Des espaces publics généreux mais peu vivants au quotidien, peu attractif pour la déambulation

Une urbanisation croissante à proximité des boisements impliquant une augmentation du risque incendie

Leviers en questionnement :

Une polarité en devenir (restructuration du cœur de bourg en cours de réflexion)

Un potentiel de couronne verte, support d'usages et de biodiversité, faisant la transition ville/forêt à faire exister

Une situation charnière entre les landes, le médoc, l'océan, le bassin et porte d'entrée sur la commune à valoriser

4.2

LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

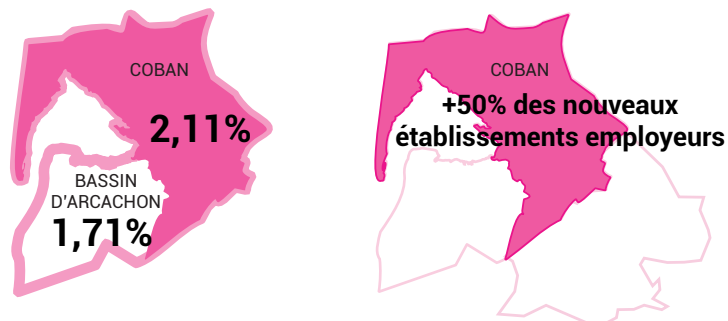
L'ÉCONOMIE ET LA VIE À L'ANNÉE

4.2 LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU BASSIN D'ARCACHON

UNE CROISSANCE PORTÉE PAR LES ACTIVITÉS PRÉSENTIELLES ET TOURISTIQUES

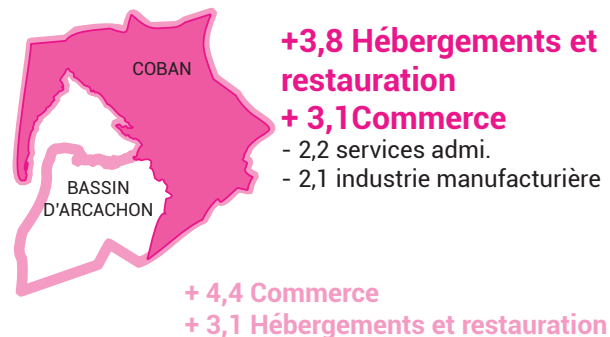
Un taux d'évolution annuel de l'emploi croissant

Sources : INSEE, RP 2013 à 2018 et diagnostic provisoire SCoT SYBARVAL 2019

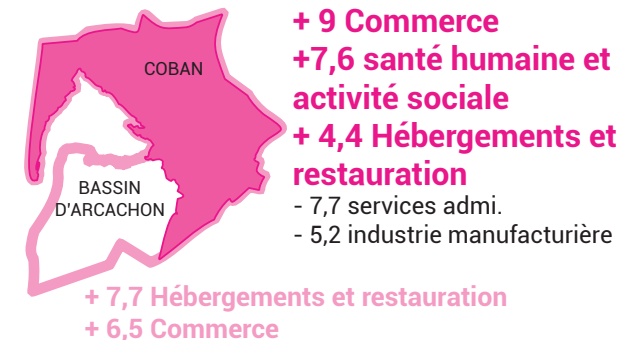


Indice de spécialisation des établissements :

Source : diagnostic provisoire SCoT SYBARVAL 2019

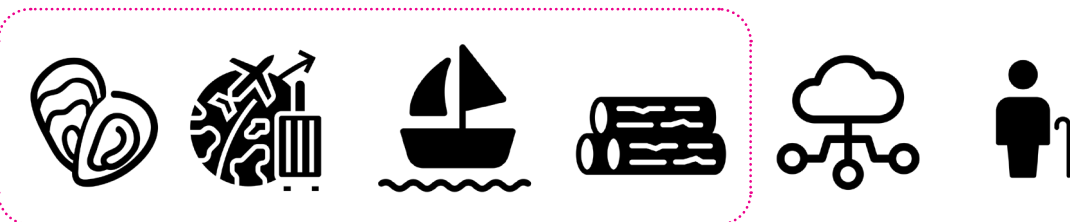


Indice de spécialisation des effectifs :



Les filières d'excellences du territoire

diagnostic provisoire SCoT SYBARVAL 2019 et PAS SYBARVAL provisoire 12.2021



Extraits d'objectifs issus de l'axe 3 du SCoT : CONFORTER

Objectif 9 : Renforcer l'économie productive du territoire pour développer une économie plus qualifiée et accroître la valeur économique du territoire.

Objectif 10 : Consolider les filières existantes et émergentes du territoire

Objectif 11 : Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

à retenir :

- Une dynamique économique soutenue à l'échelle du Bassin d'Arcachon
- Des effectifs et des établissements en augmentation, principalement dans le commerce et l'hébergement touristique
- Des politiques intercommunales (SCoT) orientées vers le renforcement de l'économie productive et la diversification des filières économiques (sylver économie, numériques)

4.2 LE POIDS DU TOURISME DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DIRECTES ET INDIRECTES FORTES

SUR LE BASSIN D'ARCACHON

pas de données sur Lège-Cap Ferret

Emploi

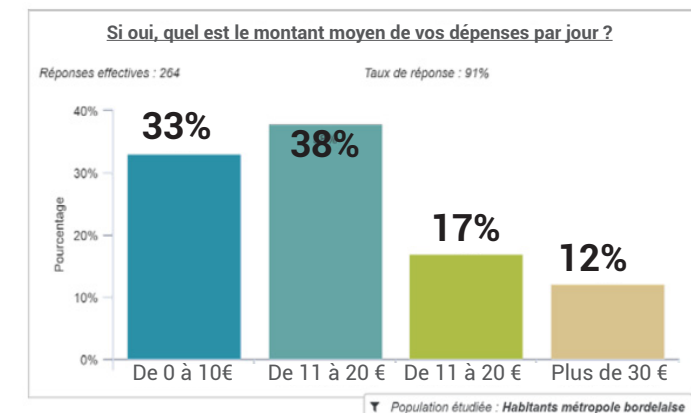
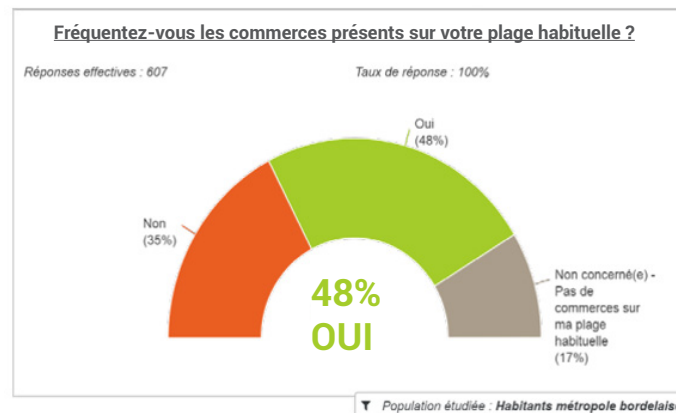
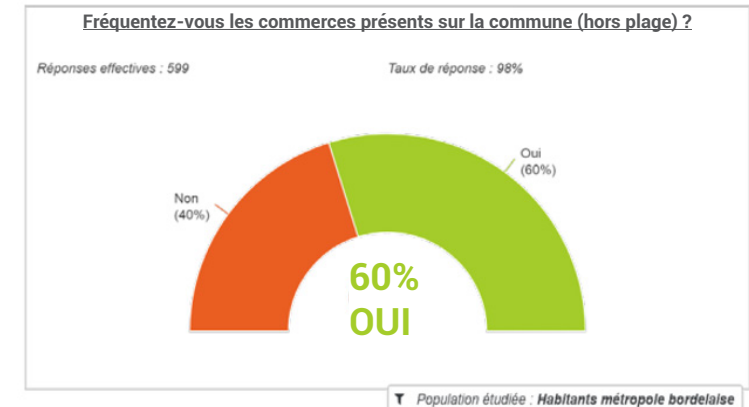
- l'emploi direct lié au tourisme représente 12,6 % de l'emploi total du bassin d'Arcachon et monte à 20% en juillet-août
- Les emplois touristiques du bassin d'Arcachon représente 7% de tous les emplois de la Gironde
- difficultés à recruter des saisonniers dans tous les secteurs du tourisme, notamment à cause d'une pénurie de logements disponibles à des coûts abordables

Retombées économiques

- Un touriste dépense en moyenne sur le Bassin d'Arcachon entre 53 € par jour (source: SIBA 2020) ou 70,8 € (source: CRT Nouvelle-Aquitaine 2020).
- 60% des métropolitains bordelais (excursionnistes) déclarent fréquenter les commerces situés sur la commune (hors commerces proches des plages).
- 39% de ces excursionnistes dépensent plus de 21 € = participation au dynamisme commercial

Taxes de séjour sur Lège-Cap Ferret

- Modification du montant de la taxe de séjour en 2019 avec le passage d'un montant de 0,65 € par nuitée pour les meublés de tourisme non classés à un forfait de 3% du prix de la nuitée (possibilité de monter ce taux à 5%) + obligation pour les plateformes de collecter et redistribuer cette taxe de séjour
- Taxe de séjour collectée en 2021: à minima 879 078 €.
- Evolution par rapport à 2015 (321 040 €) : + 174 %



à retenir

- Une spécialisation des établissements et des emplois autour des activités touristiques
- Des dynamiques économiques liées aux filières touristiques
- Les hébergements touristiques, source de recettes fiscales substantielles
- Un marché du logement inabordable qui pénalise l'emploi local

4.2 UNE ÉCONOMIE LOCALE DYNAMIQUE

DES EMPLOIS ET DES ACTIFS RÉSIDENTS QUI AUGMENTENT



3 469
actifs
en 2018

57,5% soit **1 800** actifs
travaillent sur la commune



1703
établissements
en 2019

81%
unipersonnel



17%
entre 1 et 9 salariés

Un taux d'évolution annuel de l'emploi croissant.

3 016

emplois sur la commune
en 2018

2008 à 2013

2,2 %

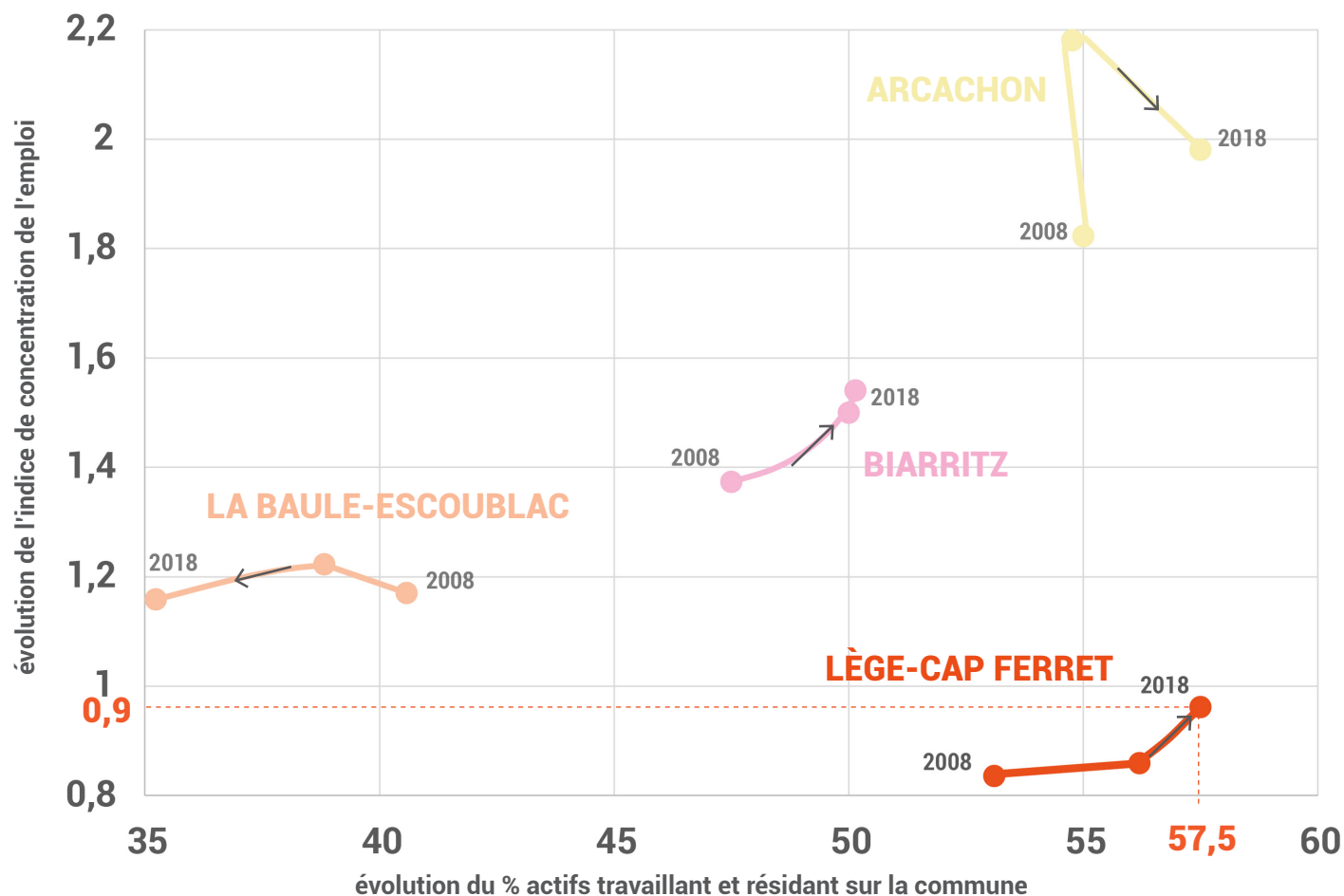
2013 à 2018

1,87 %

Source : INSEE, RP 2008 à 2018

Un rapport emploi / habitants en nette progression

Source : INSEE, RP 2019



Le taux d'évolution annuel de l'emploi exprime la capacité des structures productives à mobiliser les ressources en main d'oeuvre (selon l'observatoire des territoires).

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

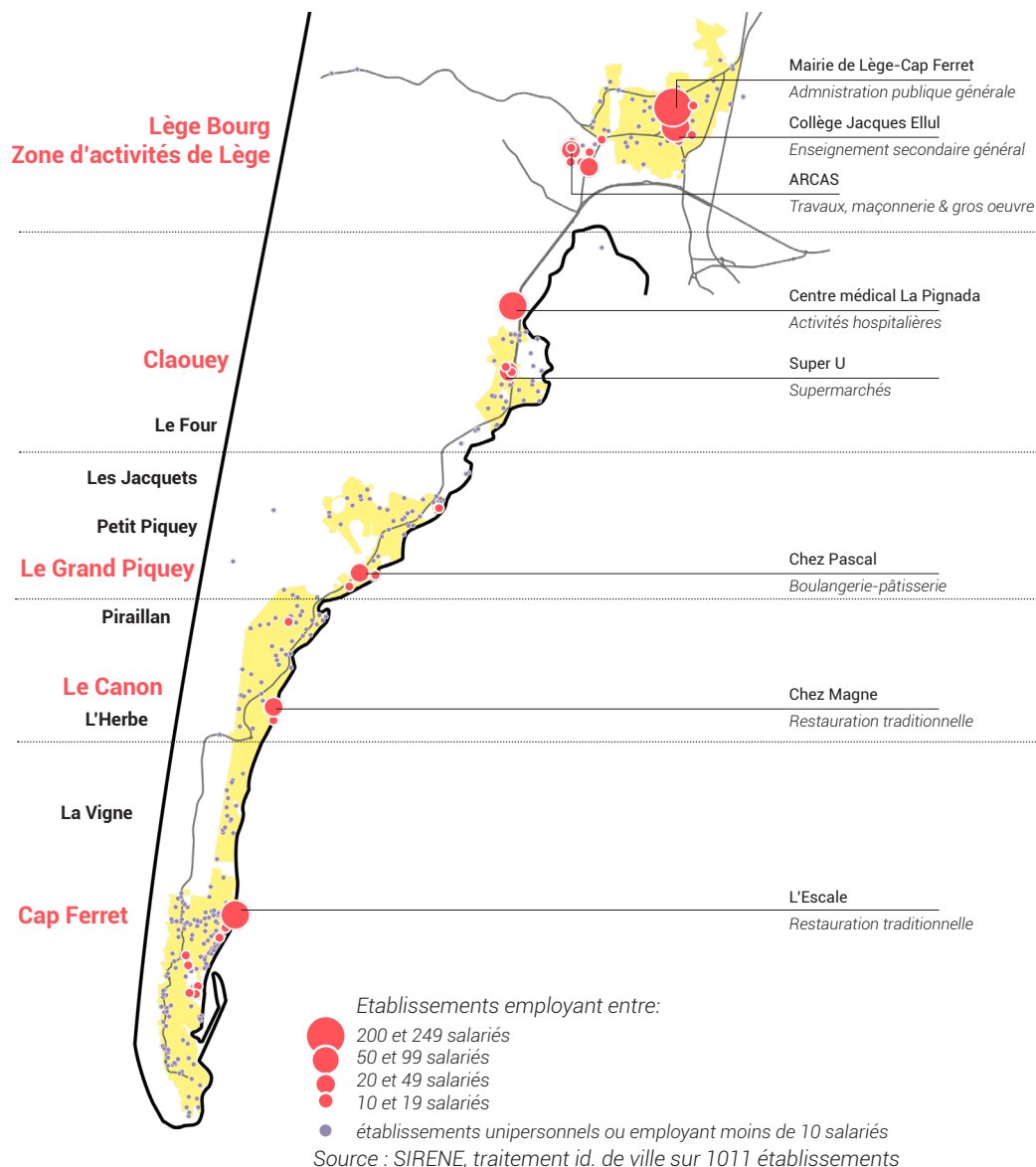
à retenir :

- Malgré les difficultés d'accès au logement, le nombre d'actifs occupés qui habitent la commune est en augmentation.
- L'indice de concentration d'emploi reste bien inférieur toutefois à d'autres communes touristiques.

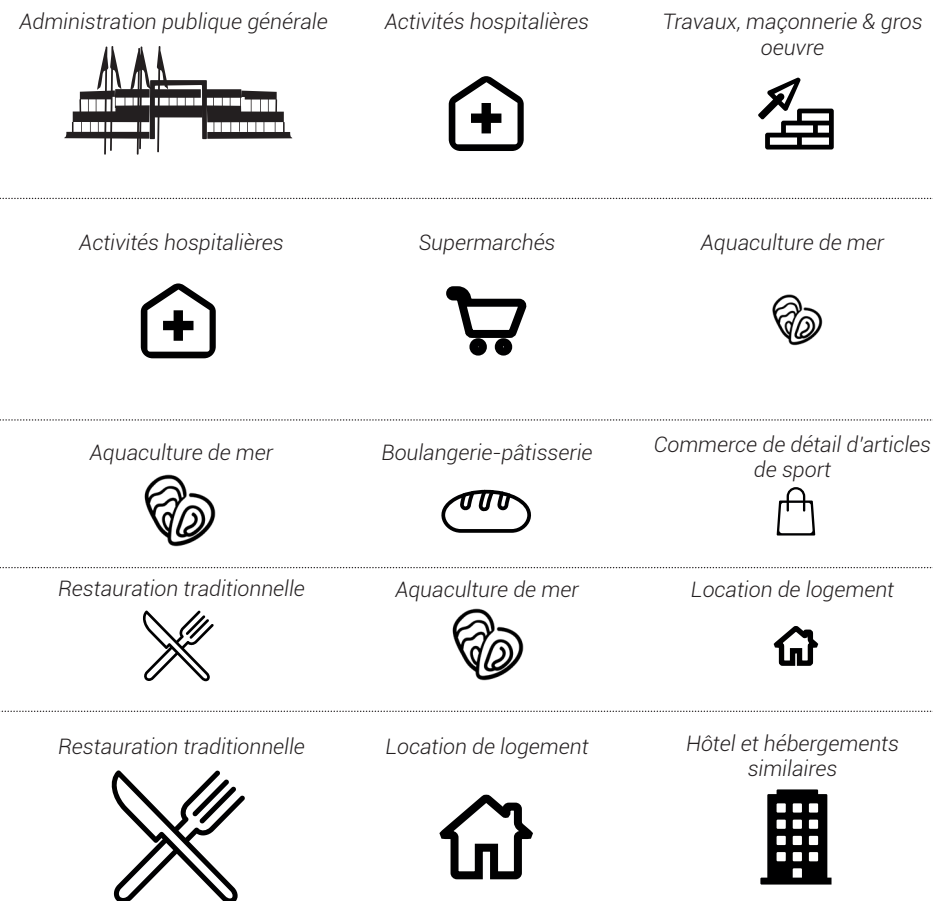
4.2 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LEUR RÉPARTITION SUR LA PRESQU'ÎLE

ECONOMIE PRÉSENTIELLE AU NORD, ECONOMIE TOURISTIQUE AU SUD

Un tissu d'établissements réparti sur l'ensemble du territoire ... avec des spécialisations selon les secteurs



Les plus gros employeurs par secteurs d'activités



à retenir :

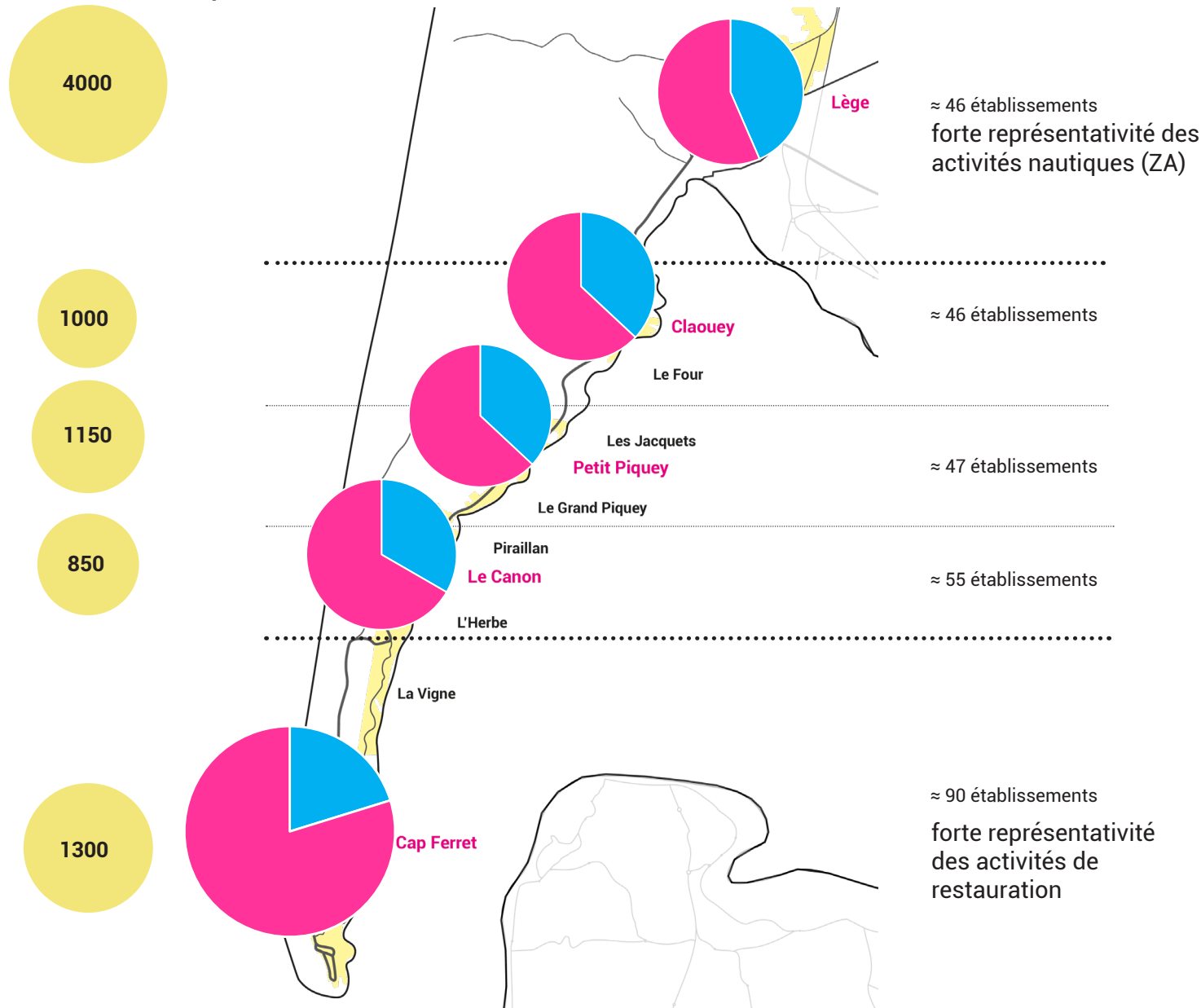
- Le bourg de Lège, principal pôle d'emplois de la commune
- Une dizaine de «gros» employeurs sur la commune
- Un tissu de petites entreprises réparti sur l'ensemble des villages
- Un tissu économique diversifié sur le bourg de Lège et Claouey, plus spécialisé sur les villages ostréicoles et au Cap Ferret.

4.2 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LEUR RÉPARTITION SUR LA PRESQU'ÎLE UNE SAISONNALITÉ DES SERVICES PLUS MARQUÉE AU SUD DE LA PRESQU'ÎLE

Nombre habitants / pôle

Part de services à l'année / en saison

Nombre d'établissements

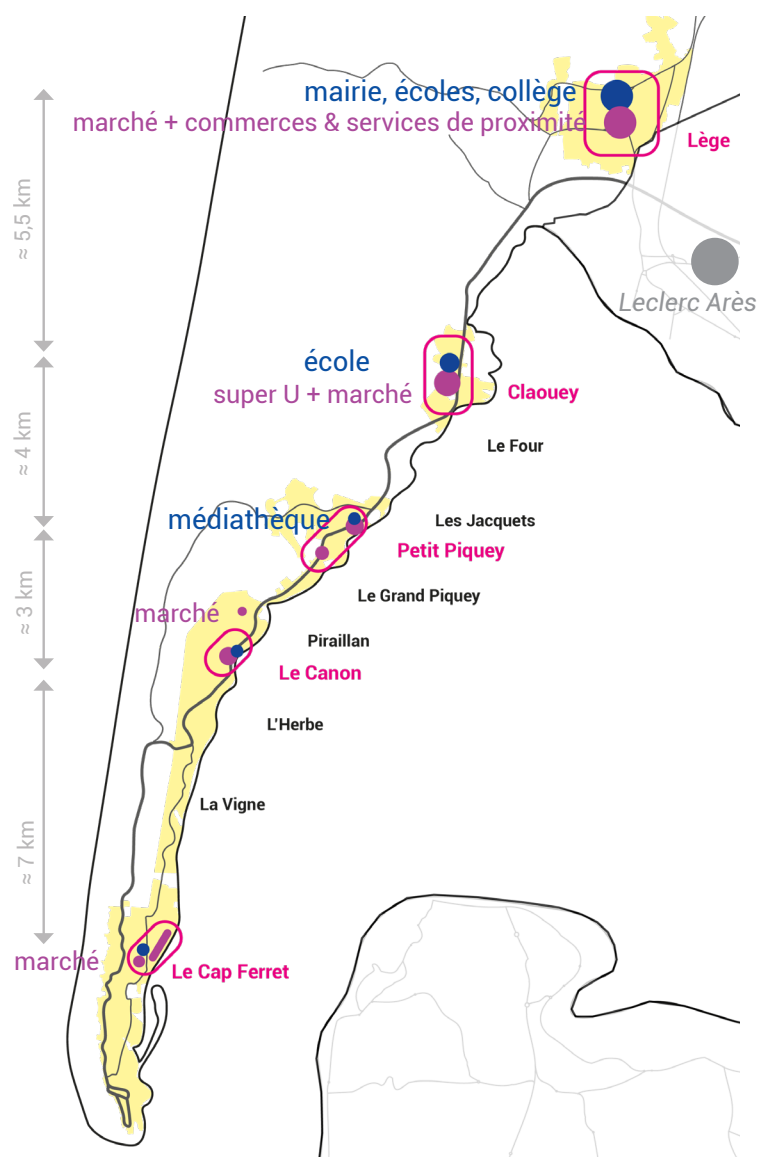


- **services de proximité**
Équipements sportifs, commerces de proximité, administration et services de proximité, santé et action sociale
- **services ponctuels (estivaux)**
Restauration, services de location, de loisirs ou commerces occasionnels

à retenir :

Les 3/4 des activités présentes au Cap Ferret sont saisonnières, contre moins de la moitié à Lège et Claouey
En dehors de ces deux derniers secteurs, les résidents à l'année souffrent d'un déficit d'activités et de services de proximité (commerces et services)

4.2 UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU PLUS PRÈS DES HABITANTS DES ÉQUIPEMENTS DU QUOTIDIEN RÉPARTIS AUTOUR DE 5 PETITES CENTRALITÉS



Lieux d'animations



Place de la Mairie
Halle du marché
Stade Louis Goubet
Lac de Lège
Cabane du résinier

Marché
Place Bertic
Parc du Trinquet

Médiathèque
La Pointe aux chevaux

Marché
Place UBEDA
Chapelle de l'Herbe

Place Michel Martin
Place du monument Salens
Marché



Principaux équipements collectifs

collège
école
mairie
école de musique et de danse
antenne France Services
Ludomédiathèque
Accueil périscolaire
Stades
Marché 10 exposants (jeudi et samedi matin)
Projet de maison des jeunes
déchetterie

marché 50 exposants, mi-juin à mi-septembre, tous les matins

Office de tourisme
école

médiathèque
port

marché 60 exposants, fin juin à début septembre, tous les matins

mairie annexe
pôle maritime

Office de tourisme
déchetterie temporaire
école
école de musique et de danse
mairie annexe
salle des fêtes
antenne France Services
Agence postale

marché 130 exposants, tous les matins
de mi-juin à mi-septembre et à l'année
le mercredi et samedi matins

à retenir :

- Un très bon niveau d'équipements et services à la population
- Des centralités et lieux d'intensité sociale bien répartis sur la presqu'île
- Un rythme saisonnier toutefois très marqué pour le Cap Ferret

Source : étude centre-bourg 2017

4.2 LA POLITIQUE FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UNE ZONE ARTISANALE TOTALEMENT REMPLIE ET EN VOIE DE DIVERSIFICATION

La zone artisanale du bourg de Lège est principalement occupée par des activités nautiques et liées au BTP. La difficulté d'accès au foncier dans les tissus mixtes, favorise l'implantation d'activités de services et de commerces qui détournent la vocation initiale de la zone d'activités.



Activités de restauration sur l'avenue du Grand Crohot bénéficiant du flux de touriste (plage, piste cyclable)



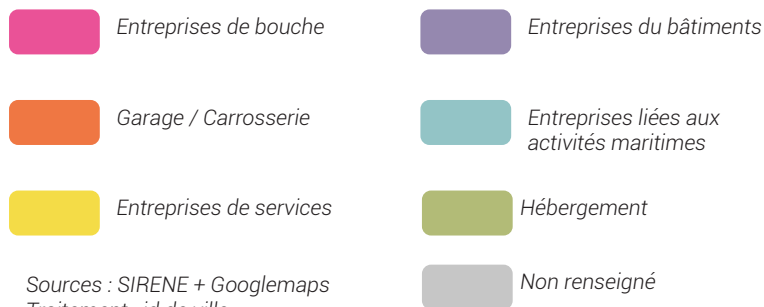
Des activités nautiques se diversifiant, consommateurs de fonciers et débordant sur l'espace public

« Nous souhaitons agrandir la ZA, elle est à saturation mais nous n'avons pas de zone d'extension »

« Les artisans s'installent dans les tissus résidentiels créant du conflit d'usage »

« Le Cap Ferret n'est pas opportun pour développer du tertiaire : trop loin des grands axes »

« Nous pourrions proposer une offre de coworking au sud de la Presqu'île »



à retenir :

- Une ZA positionnée sur les activités économiques locales (nautisme, BTP) qui subit la pression d'activités de services et commerces, notamment le long de l'Avenue du Grand Crohot
- Aucune offre foncière disponible pour répondre aux demandes d'installations d'entreprises locales
- Des activités commerciales et de services à flécher dans les centralités et tissus mixtes

4.3

LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

LE LOGEMENT ET LA DÉMOGRAPHIE

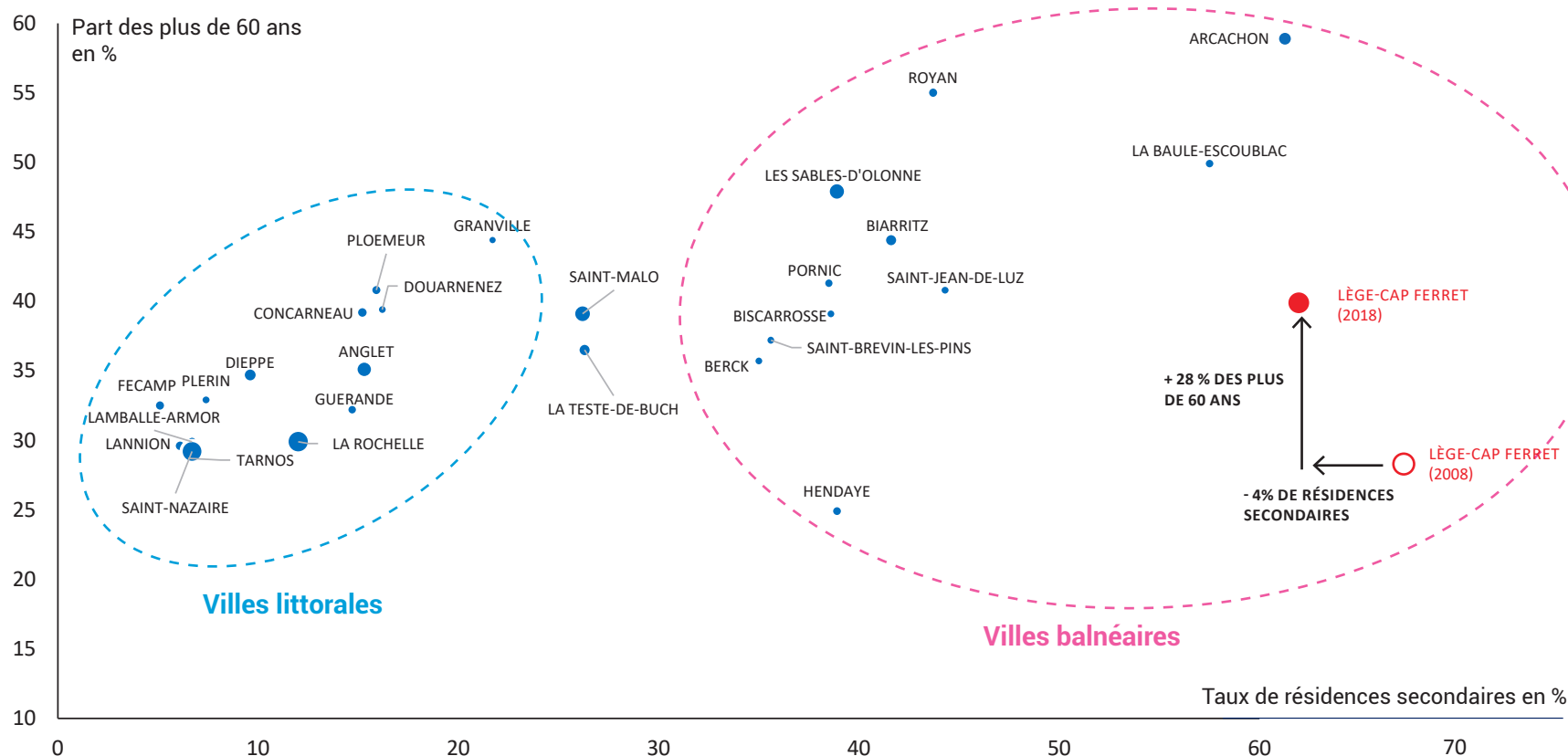
4.3 DYNAMIQUE DE PEUPEMENT DE LA STATION TOURISTIQUE

UNE PYRAMIDE DES ÂGES ET UNE COMPOSITION DE LA POPULATION MARQUÉES PAR LA BALNÉARISATION

Le phénomène de balnéarisation se caractérise par une très forte attractivité du territoire pour les retraités et les ménages à fort pouvoir d'achat. La pression immobilière qui en découle, participe à la spécialisation des ménages susceptibles de s'installer sur place, et à celle du parc de logements (poids faible des résidences principales).

En comparaison avec d'autres villes littorales, Lège-Cap Ferret présente une balnéarisation fortement ancrée en lien avec son statut de station touristique. La part des résidences secondaires et de la population âgée (+ 60 ans) sont en effet particulièrement forts.

Sur la dernière période, les résidences secondaires diminuent légèrement, au profit de l'installation de jeunes retraités (la part des +60 ans dans la population totale continue d'augmenter)



à retenir :

Une balnéarisation fortement ancrée qui implique : un vieillissement de la population et une forte spécialisation du parc de logements

4.3 UN PARC DE LOGEMENTS TRÈS SPÉCIALISÉ

LES DEUX TIERS DU PARC SONT CONSTITUÉS DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

PARC DE LOGEMENTS TOTAL : 11 341

85%
individuel



15%
collectif

30,5%
existe depuis
30 à 50 ans

18,1%
existe depuis
50 à 75 ans

Résidences principales

+ 11%
en 10 ans



34,7%

4 071 (en 2018)
3 326 (en 2008)

+1,2%
par an

Logements sociaux

286
(en 2019)



LOGEMENTS VACANTS

2% (en 2018)

Résidences secondaires

- 4%
en 10 ans



63,3%

7 435 (en 2018)
7 013 (en 2008)

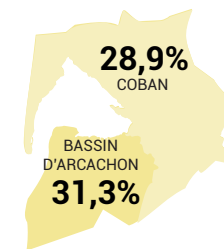
Une presqu'île majoritairement composée de résidences secondaires

47% soit ≈ 1 000 unités foncières

53% soit
≈ 3 500 unités foncières

3 fois plus
d'unités foncières
occupées par des
résidences secondaires

Un taux 2 fois plus faible sur les intercommunalités



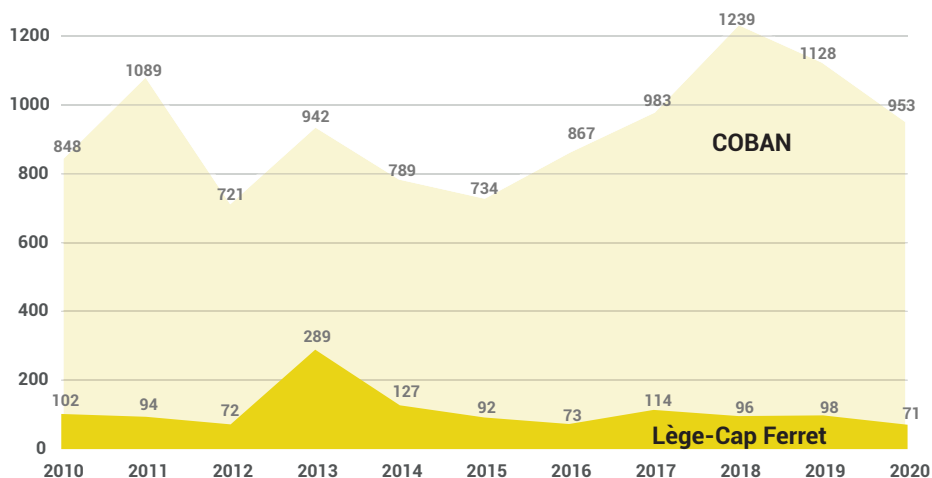
à retenir :

- Un parc de logements spécialisé et dominé par les résidences secondaires, en particulier sur le Sud de la presqu'île
- Le parc de logements se compose quasi exclusivement de maisons individuelles.
- Les logements sociaux sont en progression sur la commune mais représentent toujours une part trop faible de l'offre au regard des difficultés d'accès au logement sur la commune

Source : INSEE, RP 2008 et 2018, Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux 2019

4.3 UN PARC DE LOGEMENTS TRÈS SPÉCIALISÉ DES DYNAMIQUES FORTES DANS L'ANCIEN ET LE NEUF

12% de la production globale, 110 logements construits/an sur 10 ans

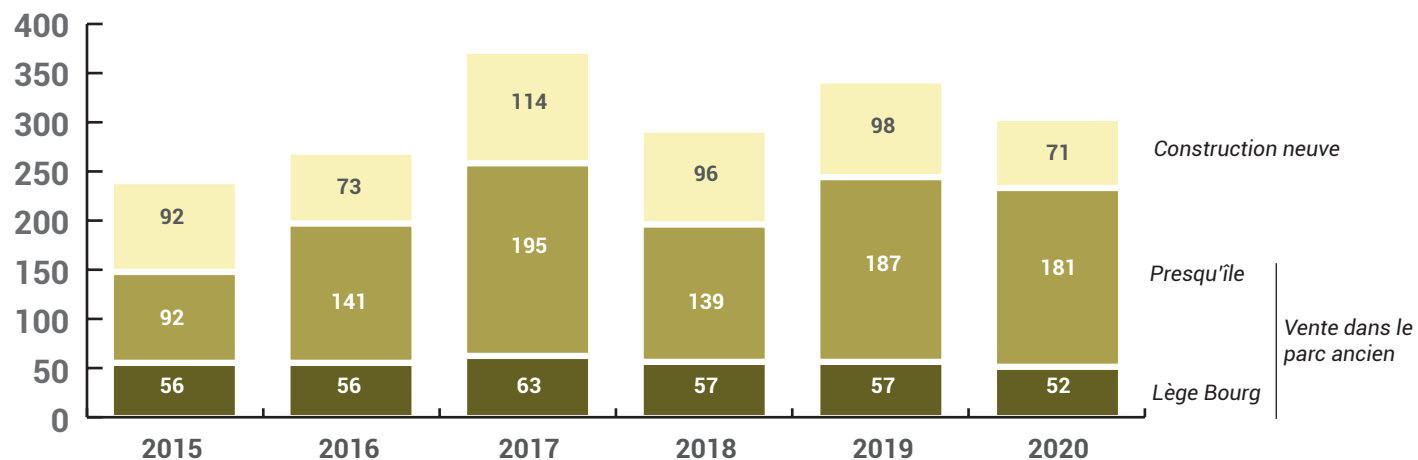


Source : Sitaldel, logements neufs + AA commencés

Point mort
60 log.
par an

55,2%
des ménages
habitent le logement
depuis
10 ans ou +

+/- 240 ventes annuelles moyennes réalisées sur la commune sur ces 5 dernières années, principalement sur la Presqu'île avec des valorisations en hausse




à retenir :

- Une dynamique de construction stable et soutenue sur la dernière décennie
- Compte tenu du vieillissement de la population, une grande partie de la production de logements ne produit pas d'effets démographiques.
- Les transactions dans le parc de logements démontrent la forte attractivité du territoire (2/3 des ventes sur la pointe)

4.3 UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI EXCLUT LES ACTIFS ET LES FAMILLES

LA FLAMBÉE DES PRIX ALIMENTÉE PAR LA NOTORIÉTÉ DE LA STATION

HABITER À LÈGE-CAP FERRET : UN PRODUIT DE LUXE

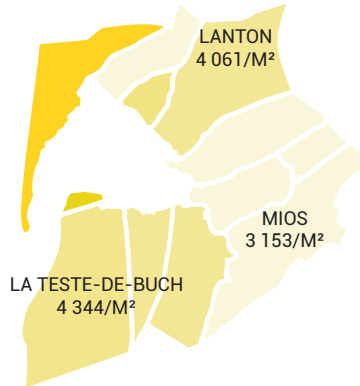
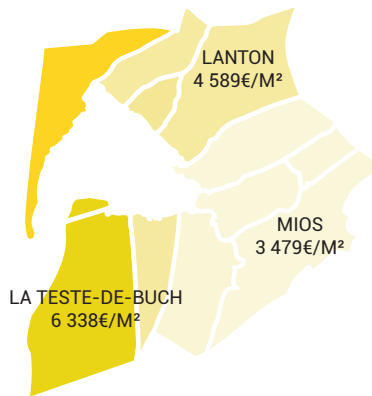
 **10 023€ / M²**
Prix moyen pour l'achat d'une maison

 **8 366€ / M²**
Prix moyen pour l'achat d'un appartement

1e
ville de Gironde
la plus chère

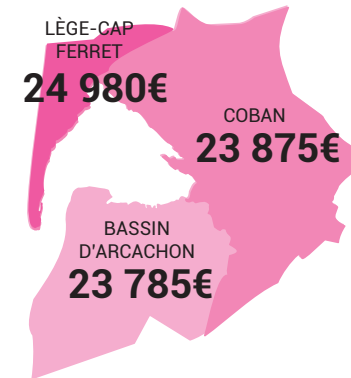
11e
ville de France
la plus chère

Classement Décembre 2021
(Meilleursagents)



Un revenu médian à peine plus élevé à Lège-Cap Ferret que sur le bassin

Source : INSEE, RP 2018



« on n'a pas les moyens de se loger sur la commune, ce qui nous oblige à la quitter »

Une gamme des prix qui exclut les ménages modestes, notamment du Sud

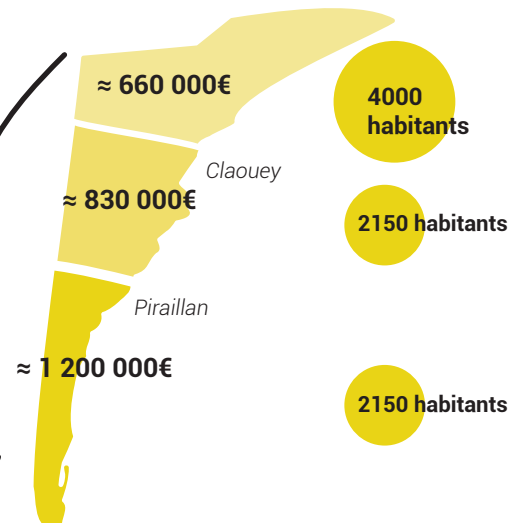
Source : Enquête Adequation + PCS 2019

« nous avons quitté le Cap-Ferret pour aller habiter sur Lège-bourg pour pouvoir acheter une maison familiale »



5 PIÈCES : 100M²
TERRAIN : 900M²

Prix unitaire x2



à retenir :

- Un marché foncier et immobilier irrationnel et particulièrement inaccessible

4.3 UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI EXCLUT LES ACTIFS ET LES FAMILLES

LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA COMMUNE

49 hectares de gisements fonciers mobilisables
dont plus de la moitié sur Lège-bourg

propriété
communale
(Ha)

dents creuses
(Ha)

..... Lège-bourg

6,8 + 14

..... Claouey - Le Four

0,4

..... Jacquets - Piquey

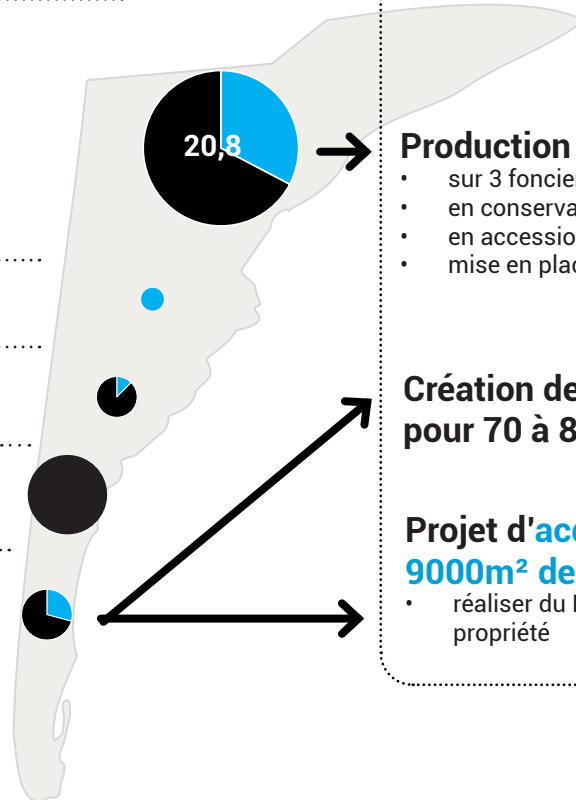
0,2 + 1,4

..... Pirailan - Le Canon - L'Herbe

8

..... La Vigne - Le Cap Ferret

0,7 + 1,7



hors densification pavillonnaire et mutation de terrains bâtis
étude stratégique immobilière et foncière (2021)

« on ne veut pas accueillir «plus» pour pouvoir «mieux» accueillir »

« on veut agir pour proposer logements abordables »

« on veut garder les enfants du pays »

LES ACTIONS PHARES INITIÉES PAR LA MUNICIPALITÉ

Production d'une 50^{aine} de logements

- sur 3 fonciers
- en conservant le choix d'attribution
- en accession à la propriété via BRS
- mise en place de clauses de antispéculatives

Création de 50 emplacements pour 70 à 80 saisonniers

Projet d'acquisition des 9000m² des Grépins

- réaliser du LLS ou de l'accession à la propriété

Une stratégie fixant un volume de logements à développer tous les 2 ans

	Locatif social	Locatif libre	Accession sociale	Accession abordable
Collectif/intermédiaire	15	15	10	10
Individuel groupé	10	10	15	15
Terrain à bâtir				10
TOTAL	25	25	25	35

à retenir :

- Des capacités de développement en intensification concentrées sur Lège-bourg, à encadrer lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme afin d'accès la production sur les cibles ménages exclus du marché actuel
- Un effort de production de logements abordables engagée par la municipalité, témoin d'une forte volonté de pouvoir maintenir les «enfants du pays» sur la commune

4.3 UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI EXCLUT LES ACTIFS ET LES FAMILLES

LE MANQUE DE LOGEMENTS SAISONNIERS PÈSE SUR L'ÉCONOMIE LOCALE

Un fort besoin en emplois saisonniers

4970 offres
d'emplois saisonniers
sur le Bassin

56% des offres
d'emplois
sur le Bassin

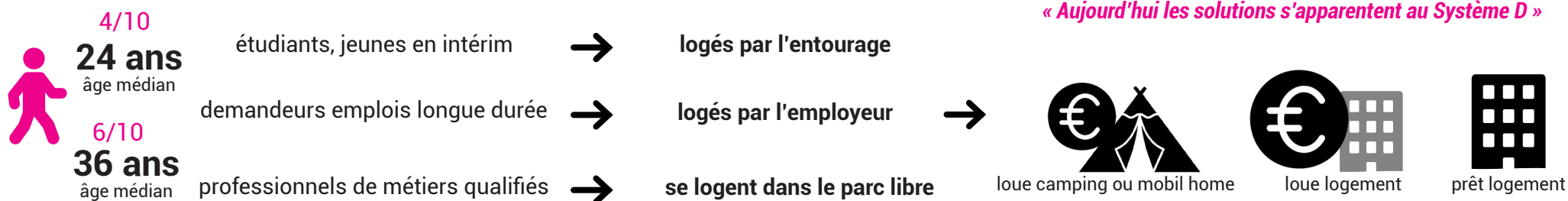
4300 offres en
hébergement et
restauration

30 jours
durée médiane du
contrat

Source : BMO 2021

Source : INSEE, échelle nouvelle aquitaine

Les situations les plus fréquentes



Situation conflictuelle pouvant impacter l'image de la station

horaires décalés, rencontres festives → nuisances auprès du voisinage permanent et touriste

raréfaction des places de campings et pas d'obligation de logement par l'employeur → priorisation à l'embauche de saisonniers locaux

à retenir :

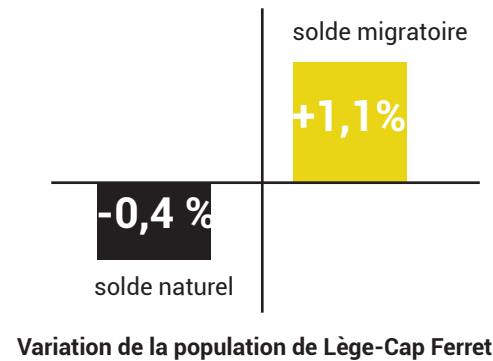
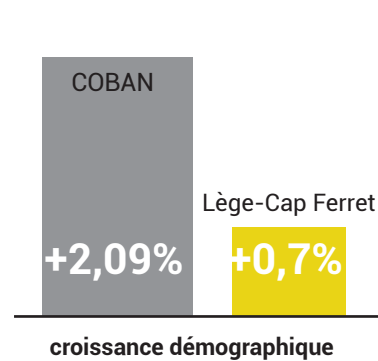
- Une absence d'offre en logements structurée à destination des saisonniers qui handicape la dynamique économique (difficulté à embaucher)
- La commune réalise une opération d'environ 70 emplacements pour saisonniers à titre expérimental sur le Cap Ferret

4.3 UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI EXCLUT LES ACTIFS ET LES FAMILLES

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA MIGRATION RÉSIDENTIELLE ET UNE POPULATION VIEILLISSANTE



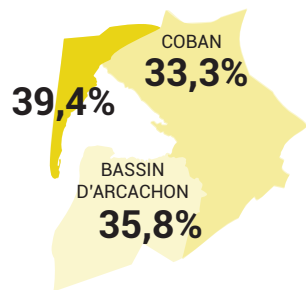
Source : INSEE, RP 2013 à 2018



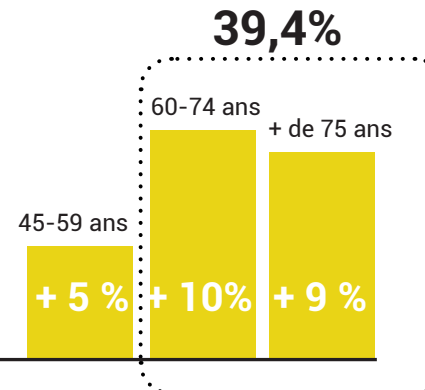
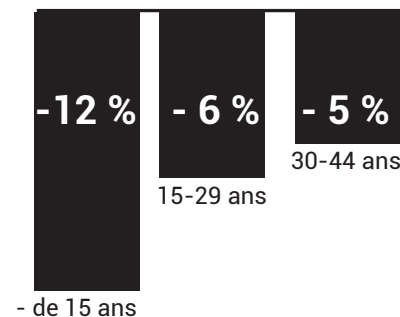
*«on veut maintenir les enfants du pays»
«il faut plus d'animation pour nos jeunes, pour ne pas les perdre et les sédentariser au plus tôt»*

Un vieillissement accentué de la population

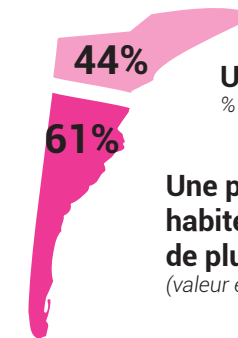
Part des plus de 60 ans
Source : INSEE, RP 1968 à 2018



évolution en 50 ans



80%
résident depuis
- 1 an
et viennent d'une
autre commune



Un nord plus jeune
% ménages de plus de 60 ans

Une presqu'île en majorité habitée par des ménages de plus de 60 ans
(valeur en part - IRIS -2018)

à retenir :

- La croissance de population est portée par l'arrivée de séniors
- Un vieillissement de la population, particulièrement au sud de la presqu'île qui interroge les besoins et l'avenir des équipements et services

4.3 UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI EXCLUT LES ACTIFS ET LES FAMILLES

UNE DÉCORRÉLATION ENTRE LA STRUCTURE DU PARC ET CELLE DE LA POPULATION

«Lège bourg accueille plus de familles car est plus équipé (à l'année) et permet un meilleur accès aux bassins d'emplois, tout en subissant moins les bouchons en saison»

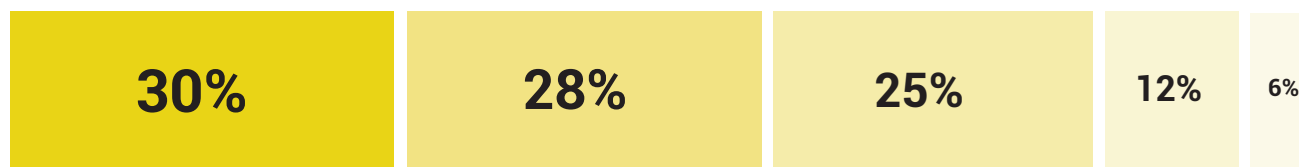
COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2018



TPOLOGIE DE LOGEMENTS EXISTANTS



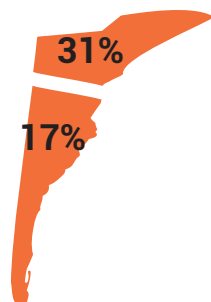
TPOLOGIE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



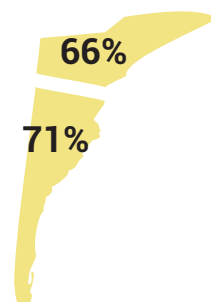
Source : INSEE, RP 2013 et 2018 ; données DVF retraité Adequation

Un nord communal plus familial bien qu'il y ait plus de grands logements sur le sud de la presqu'île

Part des ménages de trois personnes et plus



Part des logements de 4 pièces et plus



à retenir :

- Un parc de logements principalement composé de grandes maisons (près de 70% de 4 pièces et plus)
- Des difficultés de parcours résidentiels ou d'accès aux petits logements sous-représentés
- Le bourg de Lège accueille davantage de familles que la partie sud de la presqu'île

4.4

LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

SUR LES MOBILITÉS ET LES FLUX

4.4 LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE SUR LES MOBILITÉS ET LES FLUX

TOUCHER LES BONNES CIBLES, MIEUX QUANTIFIER ET QUALIFIER LES USAGES

Un temps de retard ?

Une perception des pratiques et des données à disposition qui peuvent être en décalage avec la réalité.

Lors de telles analyses, les données sont encore trop souvent partielles et ne permettent pas d'avoir une vision globale des problématiques de mobilité sur le territoire de la presqu'île (que ce soit en saison et hors saison).

Il est aussi difficile de mesurer et d'évaluer des pratiques qui peuvent évoluer rapidement, ce qui rend les données à disposition déjà en décalage avec la réalité.

Afin de pouvoir répondre aux questions : qui, où, quand, combien, pourquoi (motif), il est alors nécessaire de disposer de données actualisées afin de pouvoir quantifier et qualifier les usages ainsi que les usagers et donc de mieux appréhender la diversité et la complexité des besoins.

En l'état, les données permettent de savoir quand et où vont les usagers, mais permettent difficilement de savoir combien sont-ils et encore moins de connaître qui sont-ils et pourquoi viennent-ils sur le lieu.

Il faut pouvoir répondre aux questions :
Combien, Qui, Quand, Où, Pourquoi (motif)

à retenir

- Les données à disposition permettent de savoir *quand* et *où* les usagers viennent, mais permettent difficilement de savoir *combien* et surtout pas *qui* sont-ils et *pourquoi* viennent-ils
- La superposition des activités et des usages sur un site contraint comme Lège-Cap Ferret nécessite de toucher les bonnes cibles
- Des données complémentaires sont nécessaires pour permettre d'appréhender la diversité et la complexité des besoins

4.4 LES GRANDS ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE SUR LES MOBILITÉS ET LES FLUX

L'ORGANISATION ET LA GESTION DES MOBILITÉS FACE AUX PRESSIONS TOURISTIQUES : LE DÉFI DE LA COMPLEXITÉ



DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE



DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ



DÉFI N°3 : PENSER LA MOBILITÉ COMME UNE COMPOSANTE DU « PROJET DE TERRITOIRE »



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE

UNE IMBRICATION ET UNE INTERDÉPENDANCE TERRITORIALE À MIEUX PRENDRE EN COMPTE

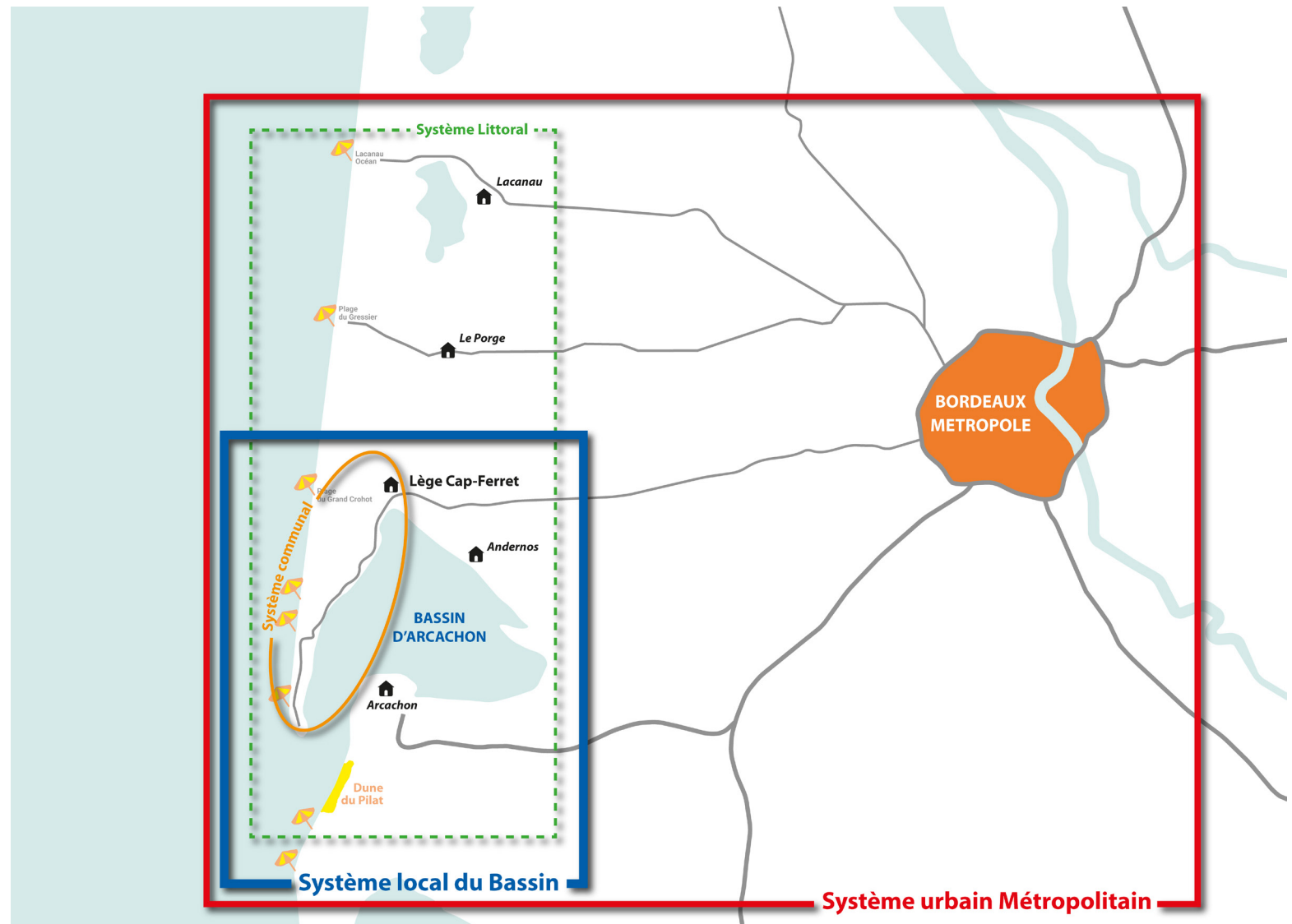
L'imbrication des échelles de mobilité et la logique d'interdépendance des échanges posent la question de la gouvernance de la mobilité et doivent se traiter dans un cadre élargi (défi institutionnel pour : s'affranchir des limites administratives, intégrer les offres privées, connexion et interopérabilité entre les réseaux de transport). Elles **imposent également une mutualisation et une cohérence des réponses**, notamment à l'échelle du système littoral.

Pour satisfaire les besoins de la mobilité du quotidien et de la mobilité de proximité, il est nécessaire de réfléchir à l'échelle du système communal et de ses connexions avec les communes voisines (Le Porge / Arès / Andernos).

Travailler l'accès aux plages impose cohérence et mutualisation des réponses à l'échelle du système littoral.

à retenir

Agir à la bonne échelle de mobilité nécessite d'articuler tous les systèmes de mobilités, en ne sous-estimant pas la complexité du système communal (1 seule voie sur 22km)



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE

LA PRESQU'ÎLE DU CAP FERRET, UN CAS À PART EN TERME D'ACCESSIBILITÉ ?

D'autres territoires sont desservis par une unique voie, comme l'est la presqu'île du Cap Ferret, mais ces territoires sont pour la plupart accessibles via un pont (avec ou sans péage) et sont surtout des intercommunalités aux modes de gouvernances différents.

Presqu'île du Cap Ferret



Presqu'île de Quiberon



île de Ré



île de Noirmoutier



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE

UNE SUPERPOSITION DES ACTIVITÉS ET DES USAGES SUR UN SITE CONTRAINT

Une superposition des activités et une multiplicité des générateurs de flux touristiques sur la presqu'île qui complexifient l'organisation et la gestion de la mobilité. Des besoins en matière d'accès, de circulation et de stationnement très différents et parfois contradictoires

Quelques exemples des flux générés par des activités « phares » de la presqu'île



Ostréiculture

10 quartiers ostréicoles avec environ 30 cabanes à huîtres.

- Accès/déplacements liés à la production et à la vente des huîtres,
- déplacements/stationnement des chalands et visiteurs des cabanes ostréicoles



Plaisance

1 port + 1 abri cotier (Piraillan) + 3 jetées (Piquey / Le Canon / Bélisaire) pour un total de 4 460 places (dont 4000 corps morts)

4 cales de mise à l'eau (véhicules nautiques à moteur et voiliers).

- Déplacements pour aller à son bateau (personnes et matériel),
- Accès/stationnement liés aux mises à l'eau et sorties de l'eau (stationnement et mise à l'eau payants).



Plages

4 plages côté océan (2 500 places de stationnement)

14 plages côté bassin

- - En 2020, les plages océanes ont accueilli 3 700 véhicules/jour en haute saison (moyenne juillet/août - données ONF)

Phare du Cap Ferret

- 131 700 visiteurs en 2019 dont presque la moitié sur juillet et août - (moyenne juillet/août 1035 visiteurs/jr)

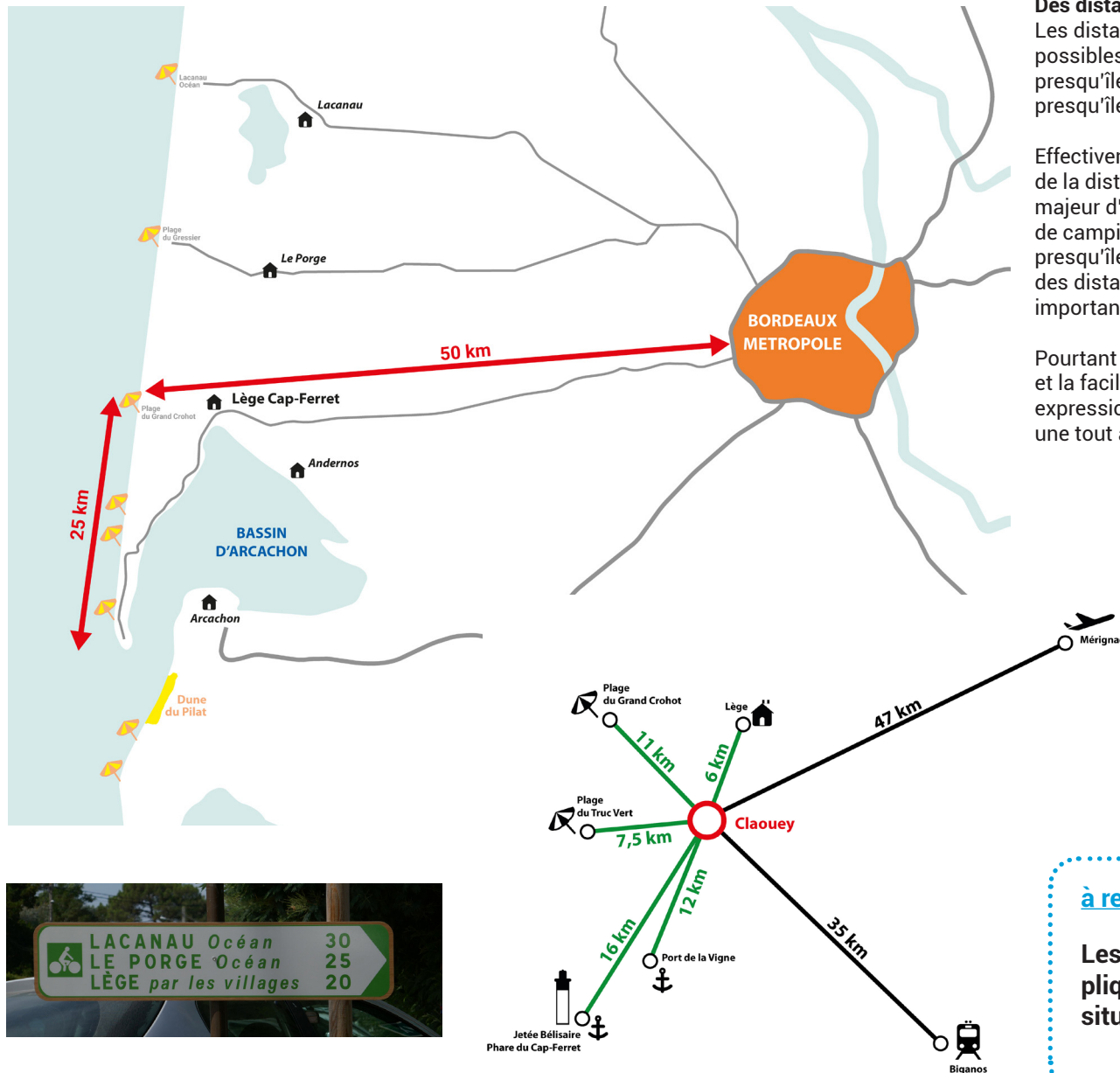


Marchés

4 marchés en saison sur la commune

- - Lège, ouvert à l'année les jeudis et samedis - 10 exposants.
- - Cap Ferret, ouvert à l'année les mercredis et samedis. Mi juin à mi septembre tous les jours - 130 exposants.
- - Claouey, ouvert de mi-juin à mi-sept tous les jours - 50 exposants.
- - Piraillan, ouvert de fin juin à début sept, tous les jours - 60 exposants.

4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE UN DÉCALAGE ENTRE TERRITOIRE «VÉCU» ET LA PROMOTION DU TERRITOIRE



Des distances et temps de trajets à ne pas sous-estimer

Les distances et les temps de trajets importants pèsent sur les alternatives possibles à la voiture ; autant pour les déplacements « de destination » vers la presqu'île que pour les déplacements « in situ » durant la période de séjour sur la presqu'île.

Effectivement, depuis Bordeaux, une fois arrivé à Lège, il reste encore la moitié de la distance déjà parcourue pour atteindre la pointe. Et, la situation du pôle majeur d'hébergements de Claouey (+ de 2 300 emplacements ou logements de campings / villages vacances) par rapport aux principales polarités de la presqu'île et aux pôles structurants de desserte du bassin d'Arcachon implique des distances à parcourir supérieures à 6 km et des temps de parcours importants en haute saison.

Pourtant les sites et brochures touristiques communiquent sur la proximité et la facilité d'accès « tout est proche et facilement accessible » ; bien que les expressions « camp de base » et « expéditions » également utilisées trahissent une tout autre réalité.



Le lieu de préparation des vraies vacances

Lège est aussi un camp de base sûr pour préparer toutes les expéditions des « Vraies Vacances ».

Sa position stratégique ouvre ses portes au sud sur les villages de la Presqu'île, à l'ouest sur les autres communes du bassin d'Arcachon, et au nord sur le Médoc.

Les vraies vacances à Lège, ce sont alors des journées réservées à la visite des villages de la Presqu'île, à des balades en bateau, et pourquoi pas un peu d'itinérance avec la découverte des vins du Médoc ou de la ville de Bordeaux.

tout est proche et facilement accessible.

➔ RÉCouvrez DES IDÉES SÉJOURS

www.lege-capferret.com

à retenir

Les distances et les temps de trajets sont longs et impliquent un recours systématique à la voiture dans la situation actuelle



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE UN FORT IMPACT SUR L'ATTRACTIVITÉ DE LA DESSERTE BUS ET SUR LES ALTERNATIVES À LA VOITURE

Les distances et temps de trajets impactent l'attractivité de la desserte bus. L'offre de transport actuelle ne répond pas aux besoins en saison et hors saison. Son évolution doit être examinée à partir des opportunités de rabattements express vers des lignes structurantes et des pôles d'échanges existants ou à créer à l'échelle du système bassin d'arcachon, mais aussi à partir d'une réflexion sur une diminution du nombre de pôles à desservir (la ligne 601 comptabilise 24 arrêts sur la presqu'île). Des aménagements de voirie devront également être imaginés, notamment sur la RD106 pour garantir la progression et la régularité des bus en haute saison.



Lignes de bus

Ligne 601 Bordeaux (Gare St-Jean) / Lège Cap Ferret (La Pointe)

Temps de parcours : 2h30

24 arrêts sur la presqu'île (69 arrêts au total)

Centre lège / La pointe du cap ferret : 35 minutes

Ligne 610 (ligne estivale prolongée depuis Andernos)

Plage du Grand Crohot / Biganos Gare TER

Ligne 611 (ligne estivale) Lacanau /Lège centre

« La ligne 601 dessert la plage du Grand Crohot uniquement en période estivale. Avec plus de 70 arrêts sur la ligne, le temps de trajet en période estivale peut excéder les 2 heures de transport, ce qui rend cette ligne très peu utilisée pour se rendre à la plage. ... avec une moyenne de 9 voyageurs par jour durant l'été pour le Grand Crohot ».

Extrait du document : Stratégie d'accueil des Plages de Gironde soumises à pression métropolitaine – Décembre 2021



Petit train du Cap Ferret

29 000 usagers/an

Géré par l'Association Le Tacot des Lacs

Longueur de la ligne : 1,7 km entre la jetée Bélisaire et la plage de l'Horizon

à retenir

Les solutions alternatives à l'usage de la voiture sont à inventer sur-mesure au territoire dans une réflexion d'emboîtement des systèmes de mobilités

4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE

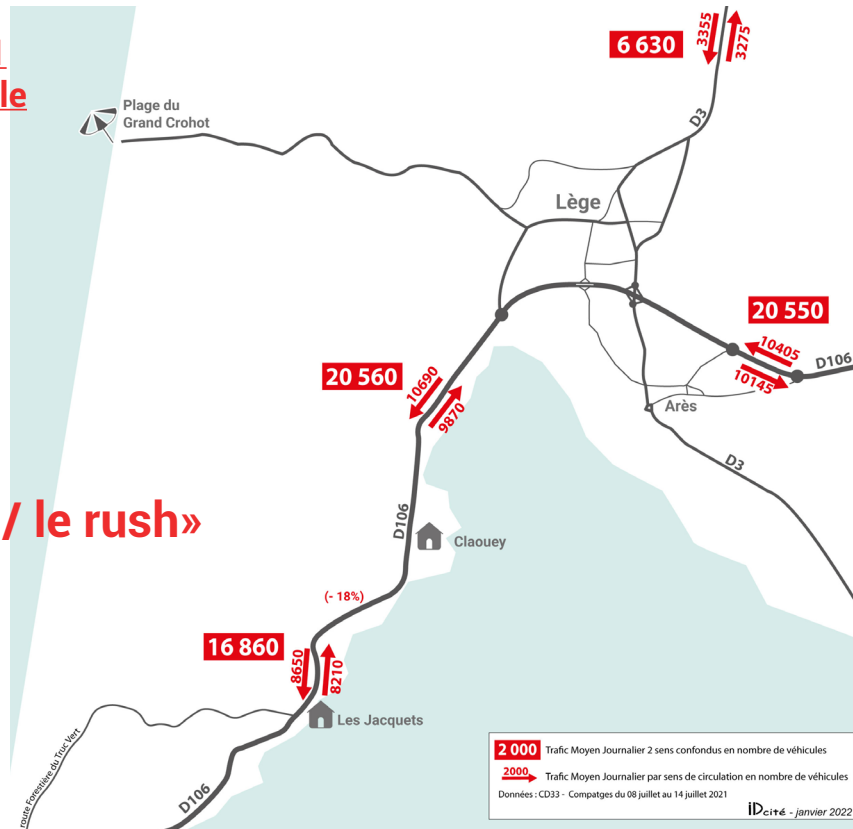
UN ACCÈS ROUTIER UNIQUE QUI CONCENTRE LES FLUX ET LES DIFFICULTÉS

La RD106 constitue le seul accès routier à la presqu'île. En période estivale, le tronçon Lège/Claouey/ Les Jacquets est fortement congestionné et rend l'accès et la sortie de la presqu'île difficile.

Dans la traversée de Claouey, la fonction de transit et la fonction de desserte locale (accès aux campings, commerces, activités locales ...) sont en concurrence et engendrent d'importantes remontées de queue.

Juillet 2021
période estivale

Claouey
«La ruche / le rush»



à retenir

- A Claouey, la fonction de transit et la fonction de desserte locale sont en concurrence et engendrent d'importantes remontées de queue.
- L'accès routier unique qui concentre les flux est une contrainte à transformer en atout pour réguler la fréquentation de la presqu'île



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE

UN ACCÈS ROUTIER UNIQUE QUI CONCENTRE LES FLUX ET LES DIFFICULTÉS : LA PRESQU'ÎLE DU CAP-FERRET, UN CAS À PART ?

Pics de trafics routiers en saison estivale

Presqu'île du Cap Ferret



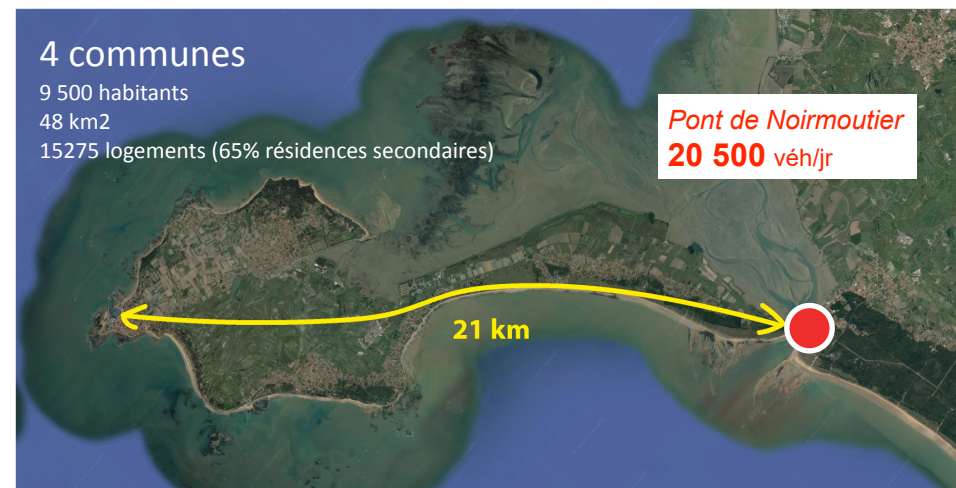
Presqu'île de Quiberon



île de Ré



île de Noirmoutier



4.4 DÉFI N°1 : INTÉGRER LES SPÉCIFICITÉS GÉOGRAPHIQUES DE LA PRESQU'ÎLE DES NAVETTES MARITIMES À VOCATION TOURISTIQUE, QUID DES SOLUTIONS DE MOBILITÉS DU QUOTIDIEN ?

Le bassin d'Arcachon dispose d'une offre de transport maritime significative, mais sa vocation touristique répond encore peu aux problématiques de la mobilité du quotidien.

2 embarcadères sur la presqu'île :

- la Jetée Bélisaire (400 000 voyageurs/an)
- la jetée du Canon

Navettes maritimes Transbassin

Union des Bateliers Arcachonnais (UBA)

35 bateaux

Arcachon (jetée Thiers) / Cap-Ferret (jetée Bélisaire)

- 30 mn - 14€ Aller/Retour
- 4 à 5 services/jour/sens de novembre à avril
- 6 à 7 services/jour/sens d'avril à juillet puis de septembre à novembre
- 14 à 15 services/jour/sens de juillet à septembre (de 7h00 à 23h30)

Le Moulleau / Cap-Ferret (jetée Bélisaire)

- 20 mn - 14€ Aller/Retour - de juin à septembre
- Arcachon (jetée Thiers) / Le Canon
- 35 mn - 14€ Aller/Retour - de juin à septembre

Navettes maritimes Passe Marée

- Andernos/Cap Ferret saison 2021
- Avril à novembre
- 4200 personnes et 1200 vélos transportés depuis et vers la presqu'île
- 2800 personnes et 600 vélos en juillet et août (moyenne de 45 pers/jr)

Bus de Mer - Baïa (COBAS)

5000 tickets vendus en 2021

5356 tickets vendus en 2020

9241 tickets vendus en 2019

Bateaux - Taxi

Capacité maxi 11 personnes.

à retenir

Les navettes maritimes sont à vocation touristique et ne répondent pas aux besoins de mobilité du quotidien



16/11/2021 Heure 09:19 Hauteur 0.89 Coeff. --- 08°

RÉSERVERER | BONS CADEAUX | AIDE |

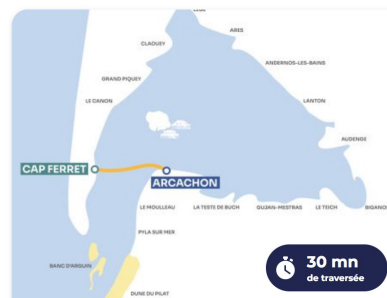
NAVETTES MARITIMES ▾

EXCURSIONS ▾

PRIVATISATIONS ▾

SCOLAIRES ▾

NAVETTES MARITIMES

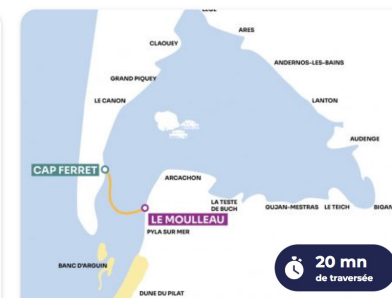


30 mn de traversée

ARCACHON ⇌ CAP FERRET

Prochain départ : 16.11.2021

Embarquez à bord



20 mn de traversée

LE MOULLEAU ⇌ CAP FERRET

Départs de mi-juin à fin septembre.

Embarquez à bord



35 mn de traversée

LE CANON ⇌ ARCACHON

Départs de mi-juin à fin septembre.

Embarquez à bord

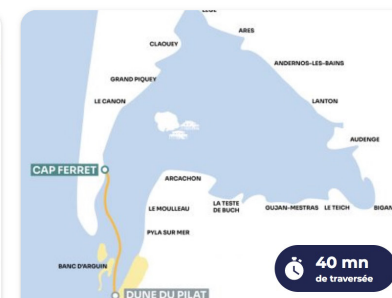


60 mn de traversée

ANDERNOS ⇌ ARCACHON

Départs en juillet et août.

Embarquez à bord



40 mn de traversée

CAP FERRET ⇌ DUNE DU PILAT

Départs de mi-juin à fin septembre.

Embarquez à bord



40 mn de traversée

CAP FERRET ⇌ BANC D'ARGUIN

Départs de mi-juin à fin septembre.

Embarquez à bord

4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

ESTIMATION DU NOMBRE DE DÉPLACEMENTS JOURNALIERS

Les tendances démographiques et touristiques se traduisent par une amplification des flux à destination du littoral et de ses polarités. Une désynchronisation et une individualisation des modes de vie et des pratiques de mobilité avec des phénomènes croissants de désaisonnalisation complexifient alors l'anticipation et la gestion des pics de fréquentation.

Estimation du nombre de déplacements journaliers effectués par les **HABITANTS ET SÉJOURNANTS** à Lège-Cap Ferret

Période Hivernale

35 000 déplacements / jour

A pied : 18 %

A vélo : 6 %

En deux-roues motorisé : 1 %

En transports collectifs : 3 %

En voiture : 72 %

Période Estivale

265 000 déplacements / jour

A pied : 38 %

A vélo : 14 %

En deux-roues motorisé : 1 %

En transports collectifs : 2 %

En voiture : 45 %



Estimations réalisées à partir de différentes études de mobilité réalisées sur la COBAN, le Pays Barval et sur des territoires côtiers touristiques.

Équipement automobile des ménages de Lège Cap-Ferret

94 % des ménages avec au moins 1 voiture

45 % des ménages avec au moins 2 voitures

Source : INSEE - RP2018

soit l'équivalent de



6 500 véhicules

en période hivernale

soit l'équivalent de



23 500 véhicules

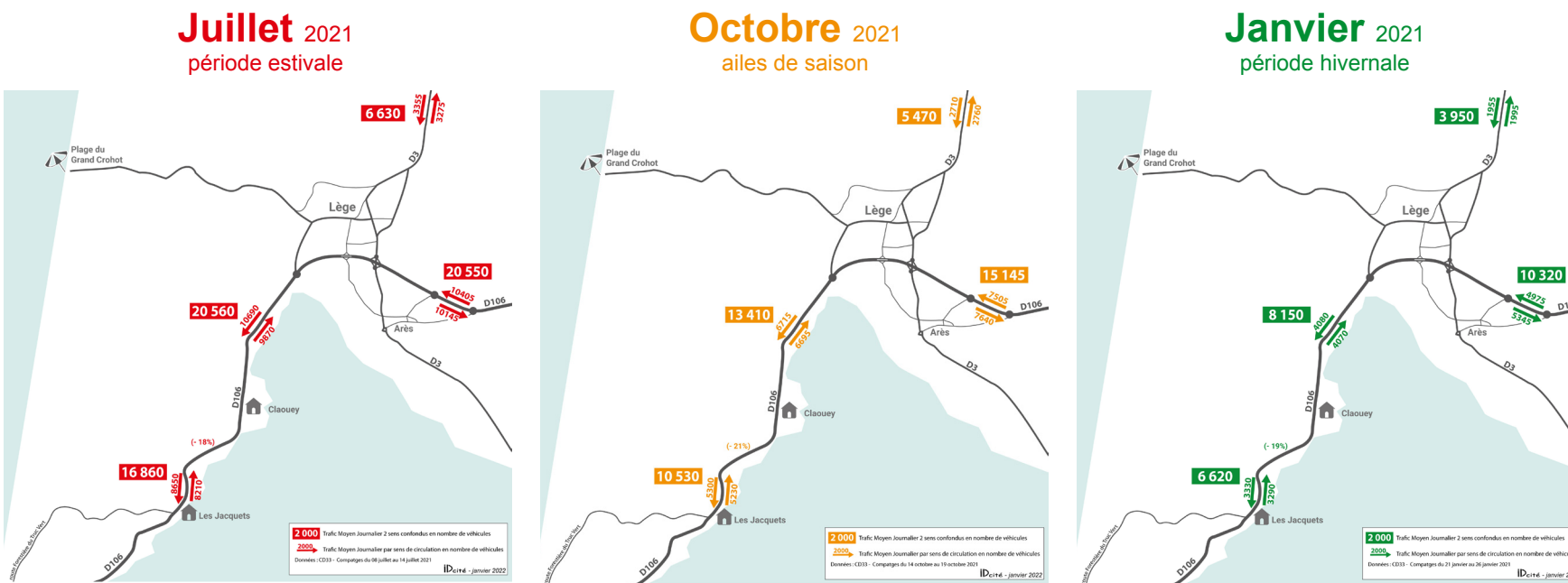
en période estivale

à retenir

- Le recours à la voiture en toute saison est prépondérant
- En période estivale, les déplacements à pied sont très pratiqués

4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

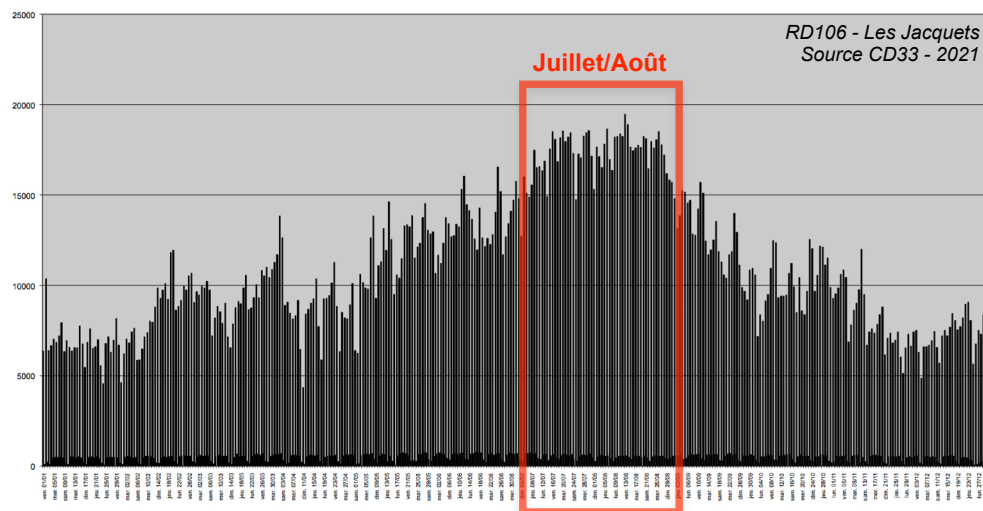
ÉVOLUTION DES TRAFICS ROUTIERS JOURNALIERS AU COURS DE L'ANNÉE



Poste de comptage permanent - 2021
RD106 - Les Jacquets

Mini : 4 425 véhicules/jr - 11 avril 2021
Maxi : 20 065 véhicules/jr - 13 août 2021

Juillet + Août = 25% du trafic annuel



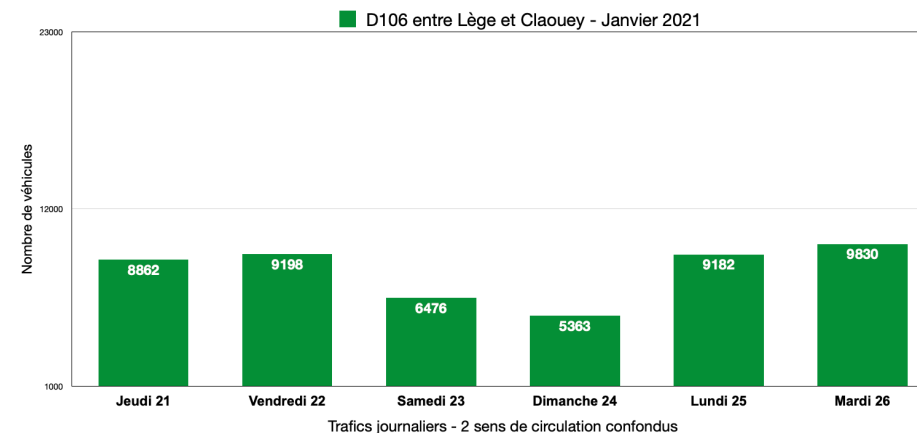
4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

ESTIMATION DU NOMBRE DE DÉPLACEMENTS JOURNALIERS

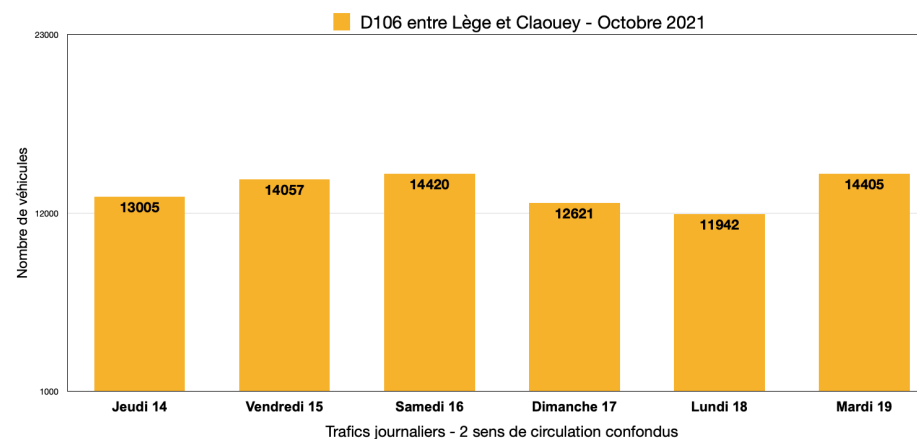
Estimation du nombre de déplacements journaliers

Evolution des Trafics sur plusieurs jours
RD 106 entre Lège et Claouey

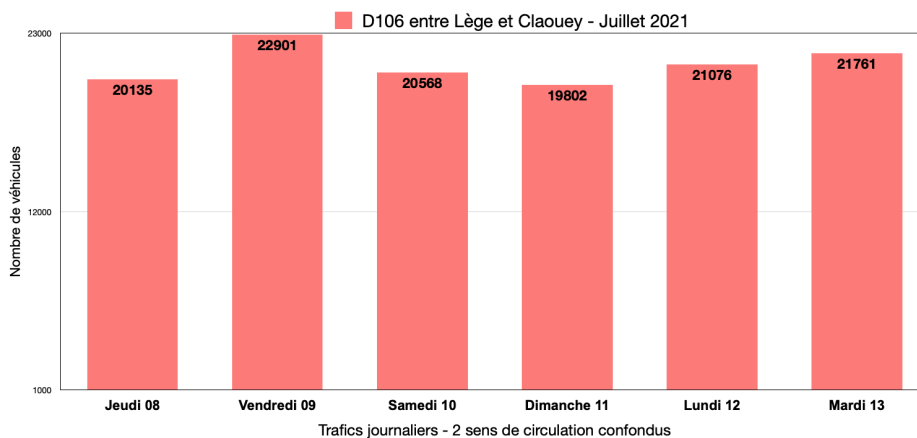
Janvier 2021
période hivernale



Octobre 2021
ailes de saison



Juillet 2021
période estivale



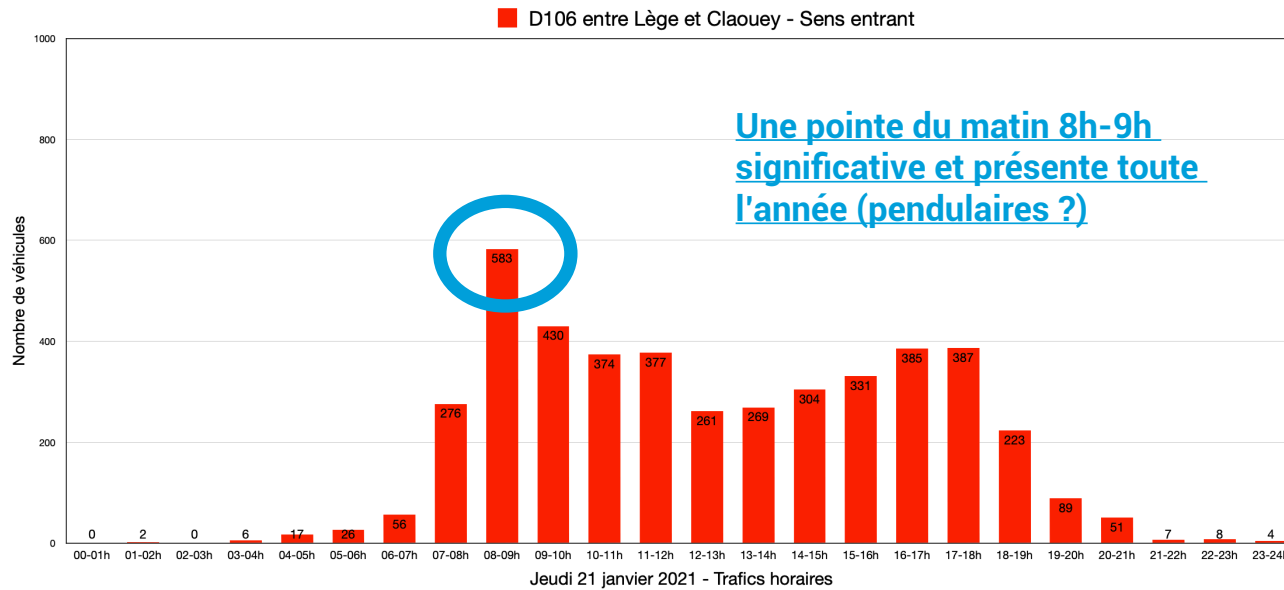
à retenir

Les déplacements journaliers pèsent sur l'accessibilité à la presqu'île

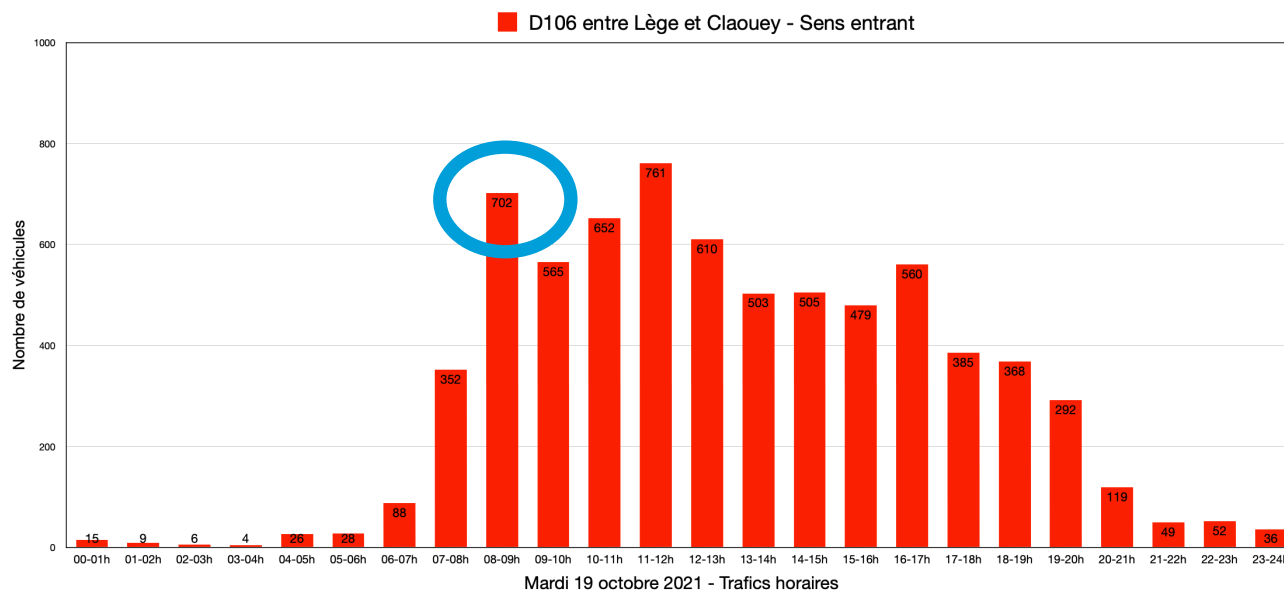
4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

ÉVOLUTION DES TRAFICS ROUTIERS AU COURS DE LA JOURNÉE

sur la RD106 entre Lège et Claouey - [sens entrant](#)



☁️
Températures :
11°C/14°C
Précipitations :
5.9mm



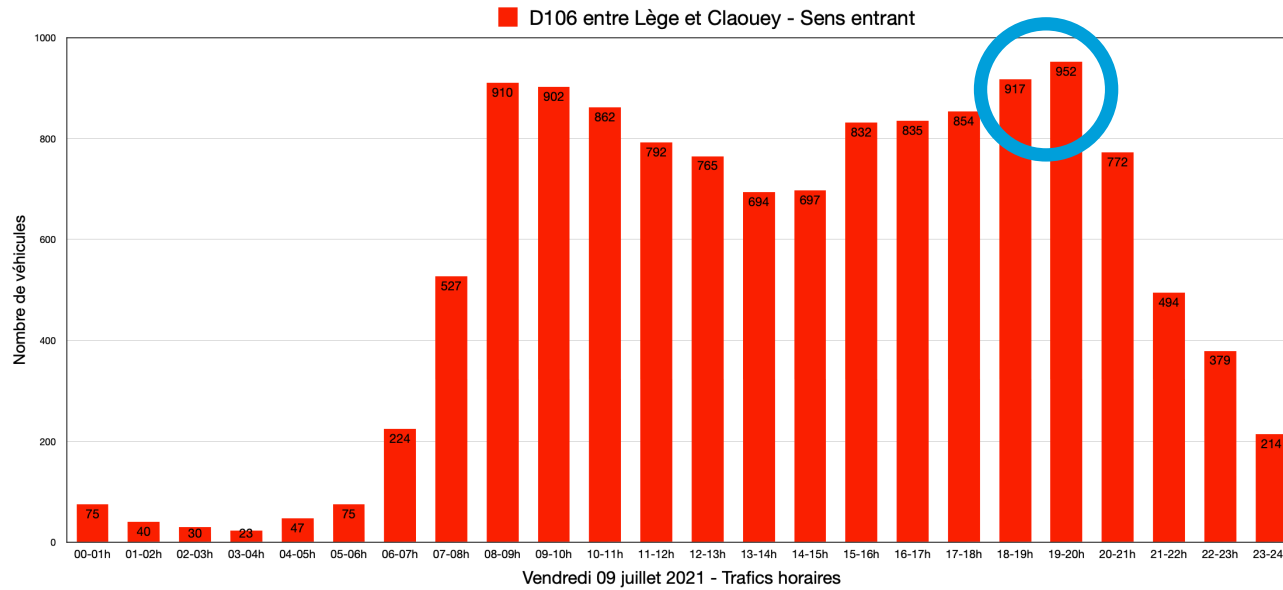
☀️
Températures :
17°C/26°C
Précipitations : 0mm

à retenir
Les pendulaires participeraient significativement à la congestion du trafic au niveau de Claouey

4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

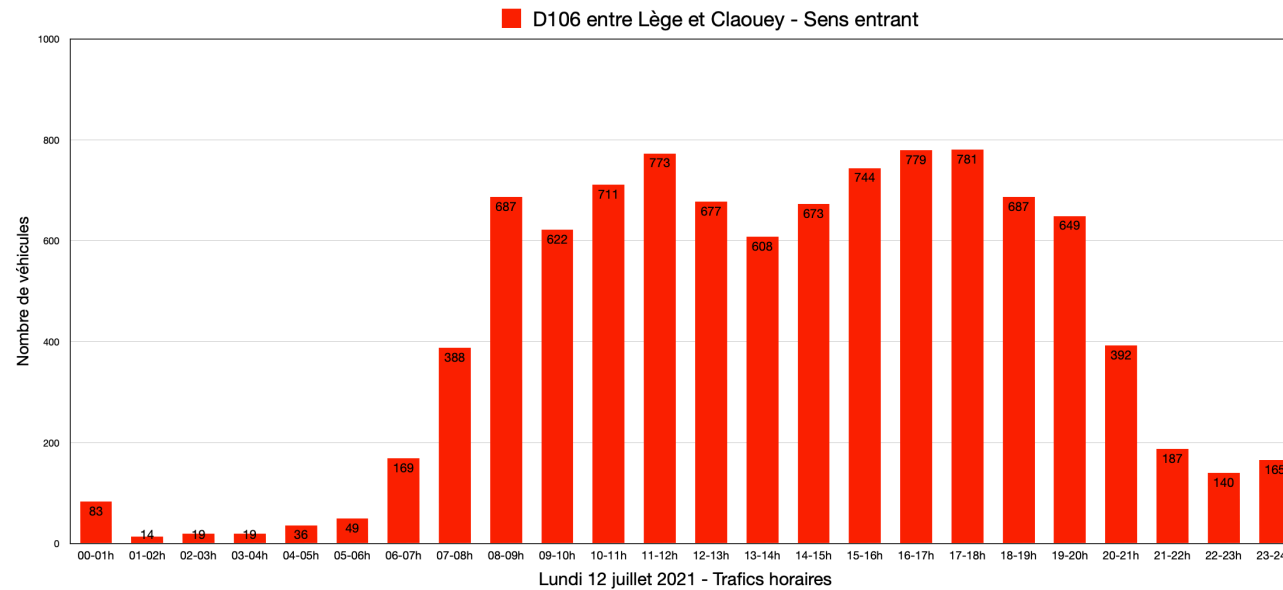
ÉVOLUTION DES TRAFICS ROUTIERS AU COURS DE LA JOURNÉE

sur la RD106 entre Lège et Claouey - sens entrant



Pic du vendredi soir très fréquent et pas seulement à la belle saison (séjournants ?)

Températures : 15°C/22°C
Précipitations : 0mm



Températures : 17°C/18°C
Précipitations : 3.6mm

à retenir
Les séjournants participeraient significativement aux pics de fréquentation

4.4 DÉFI N°2 : FAIRE FACE AUX TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET TOURISTIQUES EN MARCHÉ

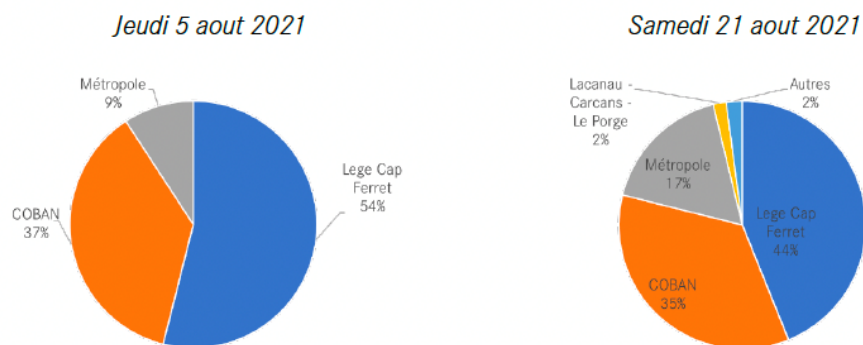
FLUX À DESTINATION DES PLAGES ET DES SITES EMBLÉMATIQUES : QUI ET POURQUOI ?

Une définition des **«excursionnistes»** à questionner

En saison, +80% des «plageurs» du Grand Crohot proviennent du Nord Bassin

Origine des visiteurs

Plage du Grand Crohot à Lège Cap Ferret : une fréquentation de proximité

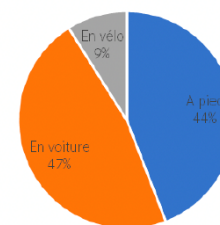


Ce qu'il en ressort

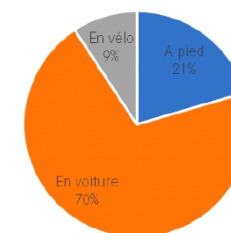
Que ce soient en semaine ou en week end, les visiteurs du site du Grand Crohot proviennent quasi exclusivement des communes du Nord-Bassin, à savoir Lège, Andernos et Arès. Le Samedi, la part des métropolitains s'accroît.

Au Grand Crohot, malgré une fréquentation de proximité, la voiture demeure également le mode d'accès principal à la plage pendant le week-end.

Modes de transport PP Grand Crohot
Résidents Lège Cap Ferret



Modes de transport PP Grand Crohot
Tous visiteurs



Avec 3 personnes en moyenne par voiture, et au regard des différents modes d'accès constaté, on peut estimer la fréquentation sur les plages :

	Mercredi 11 aout	Samedi 14 aout
Le Gressier – Le Porge	NB de véhicules entrés : 5005	Nb de véhicules entrés : 5060
	Part VL : 46%	Part VL : 79%
Le Grand Crohot – Lège Cap Ferret	Estimation totale nb de visiteurs journée : 32 641	Estimation totale nb de visiteurs journée : 19 215
	Nb de véhicules entrés : 5328	Nb de véhicules entrés : 4801
	Part VL : 47%	Part VL : 70%
	Estimation totale nb de visiteurs journée : 34 008	Estimation totale nb de visiteurs journée : 20 575

Rapport final - Stratégie d'accueil des Plages de Gironde soumises à pression métropolitaine - Décembre 2021 51

Exemple de la Dune du Pilat
65% des visiteurs aoûtins ont passé la nuit sur le bassin d'Arcachon

à retenir

Potentiellement, les excursionnistes viendraient essentiellement du Nord Bassin

4.4 DÉFI N°3 : PENSER LA MOBILITÉ COMME UNE COMPOSANTE DU « PROJET DE TERRITOIRE »

PENSER DES SOLUTIONS SOUPLES



Le vélo, des pratiques importantes sur certains villages, avec des zones de tension au Cap-Ferret.
L'absence d'un véritable « système vélo » à l'échelle des déplacements de proximité ne permet pas à cette pratique d'affirmer sa place (identité) et de jouer tout son rôle.
Il faut sortir de la logique des « grands itinéraires » à vocation touristique pour mettre en oeuvre des aménagements et services vélos à l'échelle de chacun des 3 secteurs.



La socialisation de la voiture, un levier à explorer pour réduire les flux routiers entre les secteurs et combler des lacunes du transport en commun.
Covoiturage, autopartage, taxipouce ...

4.4 DÉFI N°3 : PENSER LA MOBILITÉ COMME UNE COMPOSANTE DU « PROJET DE TERRITOIRE »

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Repenser les liens entre mobilité et territoire, non pas autour de « solutions de transports », mais sur les bases d'un projet urbain.

Pour imaginer les mobilités de demain, il faut penser : qui, où, quand, combien, pourquoi (motif) plutôt que comment. Souvent les usagers (et les élus) sont focalisés sur le comment ? « Il nous faut une navettes, un tram, des pistes cyclables, ... De plus, ils avancent la solution à partir de « perceptions communes » qui ne décrivent pas toujours la réalité des pratiques.

Nous proposons de **construire de nouvelles mobilités en nous appuyant sur les 3 secteurs identifiés** sur la carte ci-contre.

Il s'agit de répondre aux besoins et attentes :

- à l'échelle de chacun des secteurs (mobilité de proximité) en donnant la priorité à la marche et au vélo,
- entre les 3 secteurs (mobilités du quotidien)
- entre les principaux pôles touristiques de chacun des secteurs et le système urbain métropolitain.

L'objectif est de permettre aux usagers d'utiliser « **le bon mode au bon moment** ».

A ce stade de la réflexion, les grands enjeux pour «ne plus subir» sont :

- Maîtriser les flux routiers en saison (congestion),
- Rationaliser l'offre de stationnement public dans les secteurs contraints (pour mémoire, l'offre de stationnement est un régulateur de la fréquentation soutenable des plages).
- Inverser l'ordre de priorité dans l'aménagement des espaces publics (la continuité, le confort et qualité des cheminements)
- Inciter au développement des transports collectifs existants ou à créer

à retenir

- une stratégie pourrait prendre appui sur 3 secteurs (ci-contre)
- l'objectif est de permettre aux usagers d'utiliser «le bon mode au bon moment» afin de maîtriser les flux routiers en saison, de limiter les conflits d'usage et de réduire la place de la voiture sur les espaces publics



ORGANISER UN SYSTÈME DE MOBILITÉS LOCALES SOUPLE ET DURABLE

co-construite dans le cadre des études ADS et de l'étude mobilité communale (Inddigo)

« Relever le **défi de la complexité** des mobilités » sur le territoire oblige à intégrer systématiquement les 3 règles suivantes à la construction des outils et services de mobilité :

- **Toucher les bonnes cibles** au bon moment,
- **Agir à la bonne échelle** de mobilité (local - littoral - métropolitain),
- Penser la mobilité comme une composante du **projet de territoire**.

Pas une solution miracle MAIS une série d'actions à engager



Des villages apaisés et une cyclabilité confortée

Donner la priorité aux piétons et cyclistes dans la traversée des villages
Confort et qualité des cheminements
Encadrer la place de la voiture dans les espaces publics (circulation et stationnement)
Modération des vitesses et mixité des usages (zone 30 - zone de rencontre - vélorue)
Piétonnisation permanente ou à la demande de certains tronçons de rues
Disposer d'une offre de stationnement vélo (y compris des consignes ou box).

Sécuriser les liaisons cyclables entre les villages et les connecter à l'océan

Être en capacité d'accueillir davantage de cyclistes en haute saison
Proposer des alternatives pertinentes à la voiture individuelle (VAE)

Une Offre TC recomposée : lignes Express + Navettes locales + covoiturage

Se rabattre rapidement sur les pôles d'échanges existants ou à créer à l'échelle du système métropolitain (lignes express).
Construire un « système de desserte local » (navettes + covoiturage) souple et modulable pour les trajets du quotidien.
Garantir la priorité et la régularité des bus en entrée et sortie de la presqu'île.
Disposer d'un service de covoiturage à l'échelle du bassin.

P+R Créer un pôle d'échanges et de services en amont de la Presqu'île

Le pôle d'échange est « une PORTE », un point de passage obligé pour les excursionnistes, visiteurs et certains séjournants. C'est un lieu de basculement des pratiques modales. On est invité à y laisser sa voiture pour découvrir la presqu'île à vélo électrique ou en navette.
L'expérience « presqu'île » débute ici.
Sa mise en oeuvre permet de rationaliser l'offre de stationnement public dans les secteurs contraints. Elle peut également répondre à une partie des besoins des salariés et saisonniers.

Des navettes maritimes pour la mobilité du quotidien

Inciter au développement de navettes maritimes du quotidien sans augmenter le nombre des bateaux sur le bassin
Faire des jetées de Bélisaire et du Canon des noeuds principaux du réseau TC
Assurer une continuité d'offres et de services avec la Gare d'Arcachon et les TC urbains

L'encadrement du stationnement public dans les villages est le principal régulateur de pression de la presqu'île

5

**LE POSITIONNEMENT DE LA STATION
TOURISTIQUE DE LÈGE - CAP FERRET**

VERS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE ET TOURISTIQUE

SYNTHÈSE DES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE POUR UN PROJET DE TERRITOIRE

TOURISME

L'économie touristique prédominante dans le dynamisme économique de la commune
Une géographie et une offre touristique éparpillée, une accessibilité contrainte

Un place importante à l'échelle du bassin d'Arcachon, en terme de capacité d'hébergements et d'attractivité au sein de la constellation des points d'intérêt du bassin.

Une capacité d'hébergements très largement dominée par l'hébergement non-marchand, puis par les campings. Environ 70% de la capacité totale des hébergements marchands localisée sur Claouey, telle «une ruche»!

Une intensification des meublés de tourisme (durée et taux d'occupation, nombre d'annonces en croissance forte).

Environ 600 meublés de tourisme sur le Cap Ferret (près de la moitié de l'offre).

Une offre de restauration tournée vers la saison touristique (près la moitié sur le Cap et moins d'un tiers ouvert à l'année).

Un marqueur fort du territoire : les cabanes ostréicoles.

Peu d'activités de loisirs hormis le phare et les espaces naturels

Un cadre naturel comme élément différenciant (nature préservée, presque « sauvage »), enjeu prioritaire pour préserver l'attractivité touristique de la destination.

Une augmentation de la fréquentation touristique (fréquentation des places ou remplissage des meublés de tourisme par exemple), concentrée sur la période estivale (2/3 des nuitées de juillet à septembre) mais une difficulté à objectiver un phénomène de surfréquentation (données anciennes ou partielles, critères environnementaux à définir)

Un positionnement touristique à préciser (peu d'hébergements marchands pour une clientèle CSP++ / services haut de gamme, peu de lieux adaptés au tourisme d'affaires, peu d'activités hors saison) ?

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

un territoire en équilibre instable grâce à la forêt (fixation de l'ensemble du système dunaire et donc de la presqu'île)

Adapter la gestion sylvicole pour anticiper les effets du changement climatique et assurer le maintien / renouvellement du couvert boisé dans les espaces urbanisés

Maintenir la saisonnalité des activités touristiques et de loisirs pour permettre les travaux forestiers

Une accentuation des aléas naturels et de l'exposition des personnes aux risques avec le changement climatique.

Une urbanisation qui dégrade le modèle originel de la ville sous les pins

Une forte identité « nature » qui repose sur la richesse et la diversité des sites naturels présents sur la commune. Vecteurs d'attractivité, de pratiques, d'activités et d'émotions

Réduire la pression de l'urbanisation et l'empreinte sur les sols des aménagements sur les dunes littorales (aménagement léger et réversible, cadrage de la fréquentation, repli de certains équipements)

Des espaces publics reflets de l'esprit nature du territoire, notamment via des accotements souvent enherbés ou ensablés ou le caractère boisé des espaces publics

L'encombrement de l'espace public par la voiture et le caractère encore très routier de certains espaces publics des bords de bassin nuisent à l'expérience et à l'image de ville nature

Des village ostréicoles restés authentiques, constitutifs du patrimoine historique et culturel de la presqu'île

Un bourg de Lège, en situation de porte d'entrée, au contact de la nature et de la forêt dont la centralité et la lisibilité sont à renforcer

VERS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE ET TOURISTIQUE

SYNTHÈSE DES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE POUR UN PROJET DE TERRITOIRE

MOBILITÉS ET FLUX

Les données à disposition permettent de savoir quand et où les usagers viennent, mais permettent difficilement de savoir combien et surtout pas qui sont-ils et pourquoi viennent-ils

La superposition des activités et des usages sur un site contraint comme Lège-Cap Ferret nécessite de toucher les bonnes cibles

Agir à la bonne échelle de mobilité nécessite d'articuler tous les systèmes de mobilités, en ne sous-estimant pas la complexité du système communal (1 seule voie sur 22km)

Les distances et les temps de trajets sont longs et impliquent un recours systématique à la voiture dans la situation actuelle

Les solutions alternatives à l'usage de la voiture sont à inventer sur-mesure au territoire dans une réflexion d'emboîtement des systèmes de mobilités

A Claouey, la fonction de transit et la fonction de desserte locale sont en concurrence et engendrent d'importantes remontées de queue.

L'accès routier unique qui concentre les flux est une contrainte à transformer en atout pour réguler la fréquentation de la presqu'île

Les navettes maritimes sont à vocation touristique et ne répondent pas aux besoins de mobilité du quotidien

Les déplacements journaliers pèsent sur l'accessibilité à la presqu'île. Les pendulaires participeraient significativement à la congestion du trafic au niveau de Claouey.

Les séjournants participeraient significativement aux pics de fréquentation

Potentiellement, les excursionnistes viendraient essentiellement du Nord Bassin

L'objectif à terme est de permettre aux usagers d'utiliser «le bon mode au bon moment» afin de maîtriser les flux routiers en saison, de limiter les conflits d'usage et de réduire la place de la voiture sur les espaces publics

L'ÉCONOMIE, LA DÉMOGRAPHIE, LE LOGEMENT

Des politiques intercommunales (SCoT) orientées vers le renforcement de l'économie productive et la diversification des filières économiques (sylviculture, économie, numériques)

Une spécialisation des établissements et des emplois autour des activités touristiques, fortement dépendantes des séjournants et des excursionnistes.

Les hébergements touristiques, source de recettes fiscales substantielles

Malgré les difficultés d'accès au logement qui pénalisent l'emploi local, le nombre d'actifs occupés qui habitent la commune est en augmentation.

Un très bon niveau d'équipements et services publics à la population

Le bourg de Lège, principal pôle d'emplois de la commune. Les 3/4 des activités présentes au Cap Ferret sont saisonnières, contre moins de la moitié à Lège et Claouey.

En dehors de Lège bourg et de Claouey, les résidents à l'année souffrent d'un déficit d'activités et de services de proximité (commerces et services).

Aucune offre foncière disponible pour répondre aux demandes d'installations d'entreprises locales.

Des activités commerciales et de services à fléchir dans les centralités et tissus mixtes.

Une balnéarisation fortement ancrée qui implique : un vieillissement de la population et une forte spécialisation du parc de logements.

Un parc de logements spécialisé et dominé par les résidences secondaires, en particulier sur le Sud de la presqu'île.

Les logements sociaux sont en progression sur la commune mais représentent toujours une part trop faible de l'offre au regard des difficultés d'accès au logement sur la commune.

Compte tenu du vieillissement de la population, une grande partie de la production de logements ne produit pas d'effets démographiques. Les transactions dans le parc de logements démontrent la forte attractivité du territoire (2/3 des ventes sur la pointe).

Un marché foncier et immobilier irrationnel et particulièrement inaccessible.





Un vieillissement de la population, particulièrement au sud de la presqu'île qui interroge les besoins en équipements et services

Des difficultés de parcours résidentiels ou d'accès aux petits logements sous-représentés. Le bourg de Lège accueille davantage de familles que la partie sud de la presqu'île





VERS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE ET TOURISTIQUE

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC







ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

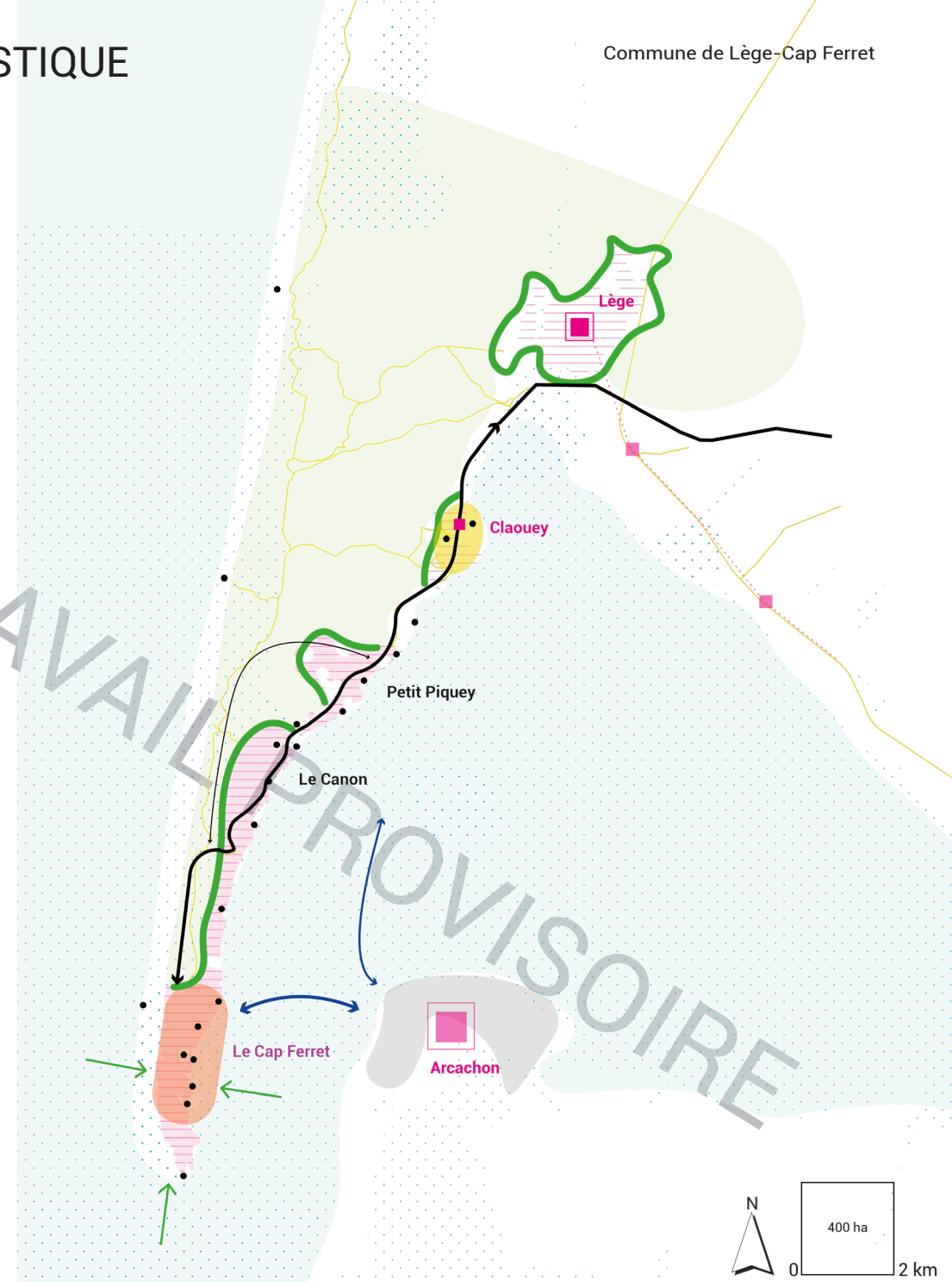
-  Une forte identité « nature » comme élément différenciant
Un territoire en équilibre instable grâce à la forêt
-  Des espaces naturels protégés
-  Une ambiance forestière comme cadre de vie/ville
-  Le Cap Ferret, vitrine des enjeux de la station (milieux naturels, vulnérabilité, paysage, enclavement, pression urbain, fréquentation, saisonnalité)

VIE À L'ANNÉE

-  Lège et Claouey, 2 pôles de vie à l'année
-  Un déficit d'activités et de services de proximité à l'année
-  Une hyper-spécialisation de la pointe autour du tourisme (établissements, emplois) et un fort phénomène de balnéarisation (vieillesse, spécialisation des logements)
-  Des difficultés d'accès au logement

FONCTIONNEMENT URBAIN

-  Des attracteurs répartis tout le long de la presqu'île
-  Un continuum d'espaces de vie desservi par une unique voie de desserte
-  La route forestière du Truc Vert, un usage à clarifier
-  A Claouey, premier village, les flux de transit et les fonctions de vie locale se percutent
-  Des liaisons maritimes surtout touristiques qui ne répondent pas aux besoins de mobilités du quotidien
-  Un réseau cyclable de grands itinéraires à destination touristique



LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE RENOUVELÉ

RÉDUIRE LES INCONVÉNIENTS LIÉS À UNE FRÉQUENTATION TOURISTIQUE PONCTUELLEMENT RESSENTIE COMME TROP IMPORTANTE

Le diagnostic touristique de la station de Lège-Cap Ferret a notamment permis de montrer que la fréquentation à Lège Cap Ferret est effectivement importante sur certaines zones et sur certains temps.

D'autres destinations sont dans des situations encore plus difficiles en termes de pression touristique : le sentiment de sur-fréquentation des habitants est alors certainement lié également à d'autres facteurs (la géographie, les voies d'accès, la concentration temporelle et spatiale des flux comme sur la jetée de Bélisaire...) et non pas uniquement à un nombre de visiteurs. Les formes et les modes de consommation touristiques sont les causes essentielles des phénomènes de rejets ou de congestion touristique (comme le développement des locations saisonnières, l'attitude des touristes...). Les destinations côtières et insulaires comme la commune de Lège Cap Ferret sont celles qui sont susceptibles de cumuler le plus d'impact d'ordre social et d'ordre environnemental.

Enfin, la sur-fréquentation est également un danger pour les professionnels du tourisme, car il dégrade l'expérience proposée aux visiteurs qui pourraient se détourner de la destination. Et cela représente un danger pour le territoire si il s'inscrit dans une trop forte dépendance vis à vis à l'activité touristique.

Les analyses prospectives et les tendances actuelles montrent que la fréquentation touristique est susceptible d'augmenter encore sur Lège-Cap Ferret et que la situation pourrait se dégrader si aucune action n'était engagée, notamment vis à vis des milieux naturels.

La recommandation est donc de ne pas travailler que sur une diminution du nombre de visiteurs pour réduire ce sentiment de sur-fréquentation, mais également sur d'autres thématiques pour réduire les inconvénients liés à une fréquentation touristique ressentie comme trop importante par une partie des habitants.

Le positionnement de la commune de Lège Cap Ferret doit donc déployer une stratégie pour :

- adapter la gouvernance pour assurer le dialogue entre les autorités locales, les professionnels et les habitants ;
- adopter une régulation locale (notamment sur la question des meublés de tourisme)
- avoir des indicateurs quantitatifs et qualitatifs pour mesurer l'impact du tourisme sur la destination et les habitants
- accélérer la transformation des mobilités pour répartir les flux dans l'espace
- créer des expériences touristiques qui profitent à la fois à la population locale et aux habitants
- sensibiliser les touristes et les acteurs touristiques aux impacts du surtourisme.



LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE RENOUVELÉ

4 GRANDES ORIENTATIONS POUR S'ENGAGER VERS UNE STRATÉGIE TERRITORIALE ET TOURISTIQUE SOUTENABLE

La commune de Lège Cap Ferret souhaite donc adapter sa stratégie touristique pour qu'elle continue d'être attractive tout en en préservant son identité et en assurant une qualité de vie à ses habitants.

La stratégie retenue s'appuie sur quatre orientations / leviers d'actions pour conserver l'identité et un cadre de vie «nature» sur la presqu'île.

Deux moyens sont envisagés pour décliner la stratégie à court, moyen et long terme :

- Elaboration de fiche-actions sur les grandes thématiques transversales permettant de mettre en place un tourisme responsable
- Réalisation d'aménagements sur des secteurs-clés qui concentrent des problématiques récurrentes sur la destination et qui permettront de renforcer l'identité ville-nature et d'améliorer la mobilité lors des pics de fréquentation.

FIL CONDUCTEUR

UNE IDENTITÉ ET UN CADRE DE VIE «NATURE» À CONFORTER

