



Réunion publique - 16 avril 2024

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Organisation des études et Portée d'un **Plan Local d'Urbanisme**

Synthèse du diagnostic et présentation des
Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Temps d'échanges

Organisation des études et Portée d'un Plan Local d'Urbanisme

Organisation et calendrier des études

Composition et portée d'un Plan Local d'Urbanisme

Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une complémentarité des expertises et des habitudes de travail communes

Pilotage, animation, concertation
Urbanisme, architecture et paysage
Stratégie et écriture réglementaire



Mandataire

**Evaluation
environnementale**



Co-traitant

**Assistance
et conseil juridique**



Co-traitant

Logements et peuplement



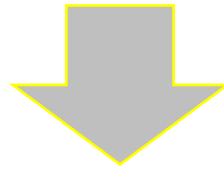
Villes
Vivantes

Co-traitant

> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU

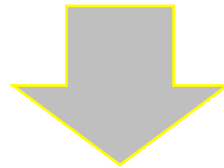
Délibération **PRESCRIPTION** DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES



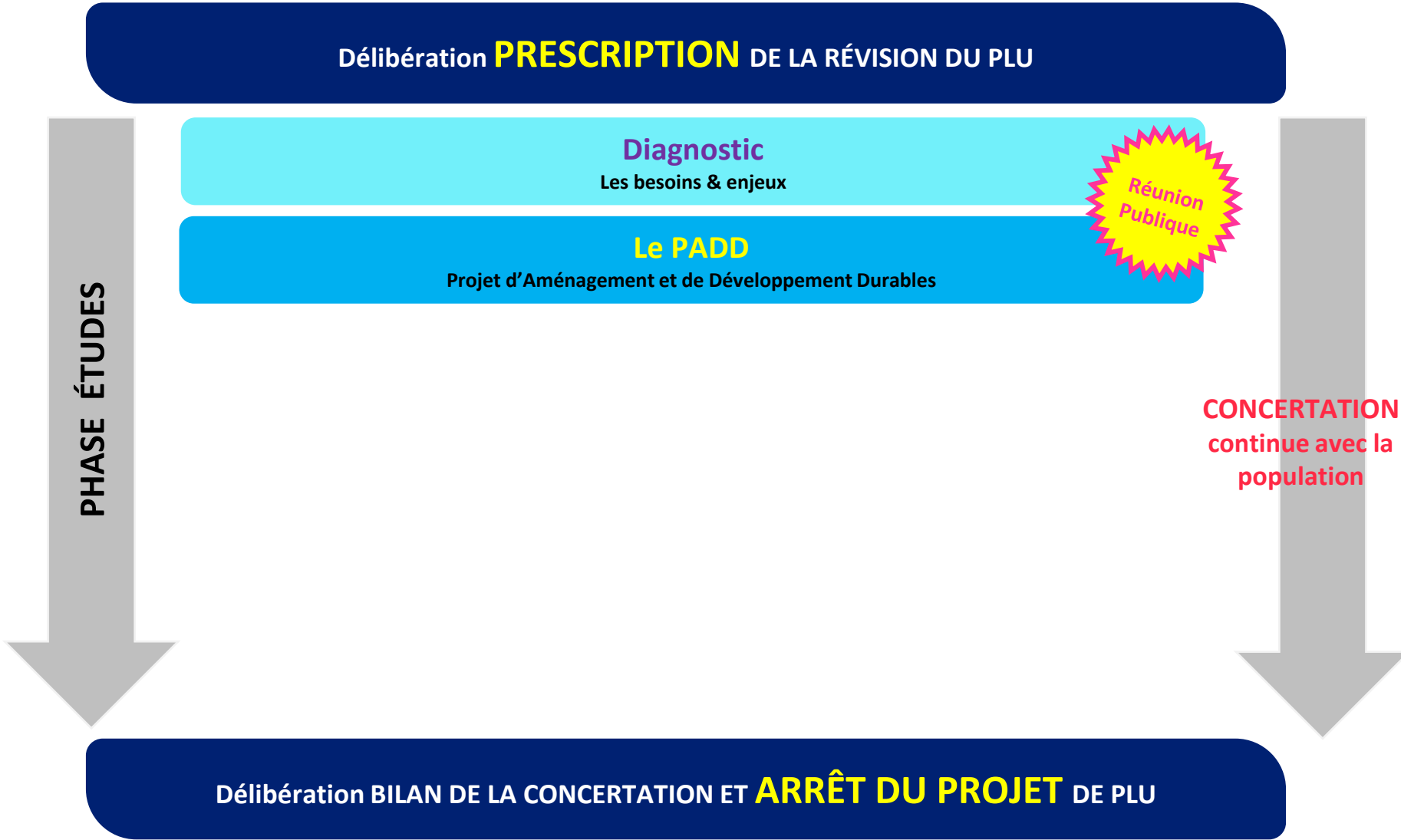
Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET **ARRÊT DU PROJET** DE PLU

PHASE ADMINISTRATIVE

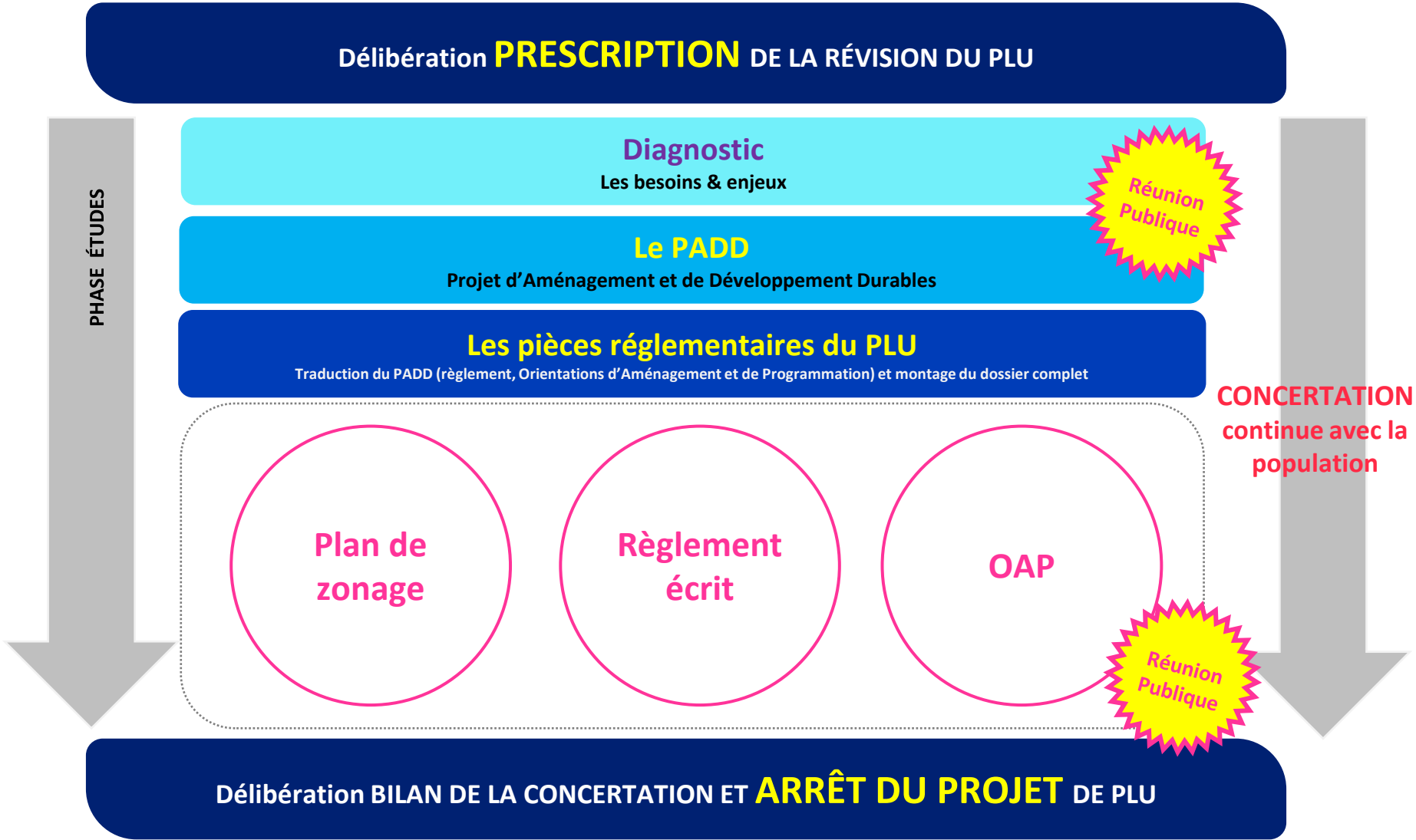


Délibération **APPROBATION DU PLU**

> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU



> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU



> Déroulement et étapes de la procédure de révision du PLU

Délibération **PRESCRIPTION** DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES

Diagnostic
Les besoins & enjeux

Le PADD
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les pièces réglementaires du PLU
Traduction du PADD (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et montage du dossier complet

Délibération **BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU**

Printemps
2025

PHASE ADMINISTRATIVE

**Consultation de la Préfecture +
Personnes Publiques + CDPENAF** -> avis sous 3 mois

Enquête publique pendant une durée minimum de 1 mois

Délibération **APPROBATION DU PLU**

Hiver
2025

> Composition et portée du PLU

Un Plan Local d'Urbanisme ou PLU, est **LE document de référence en matière d'urbanisme pour instruire les autorisations d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...) et les déclarations préalables.

Sur la base d'un diagnostic du territoire, **il fixe les grandes orientations de la Ville en matière d'aménagement pour les 10-15 ans à venir.**

Le cadastre



LOCALISER

Le PLU

Zonage, règlement, OAP
et Servitudes d'utilité publique



ORIENTER

L'autorisation d'urbanisme



AUTORISER

> Composition et portée du PLU

Le PLU s'applique sur l'ensemble de la commune, à chaque terrain et à toutes personnes privées ou publiques (état, collectivités locales, promoteurs, particuliers) qui souhaitent construire ou modifier un bâtiment, ou réaliser un aménagement soumis à autorisation.

Le PLU détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols

Pour réaliser un projet de construction ou d'aménagement et obtenir une autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter le PLU pour connaître les droits et les contraintes qui s'appliquent sur son terrain.

Pour être autorisé, **le projet doit être conforme au règlement du PLU.**

Le cadastre



LOCALISER

Le PLU

Zonage, règlement, OAP
et Servitudes d'utilité publique



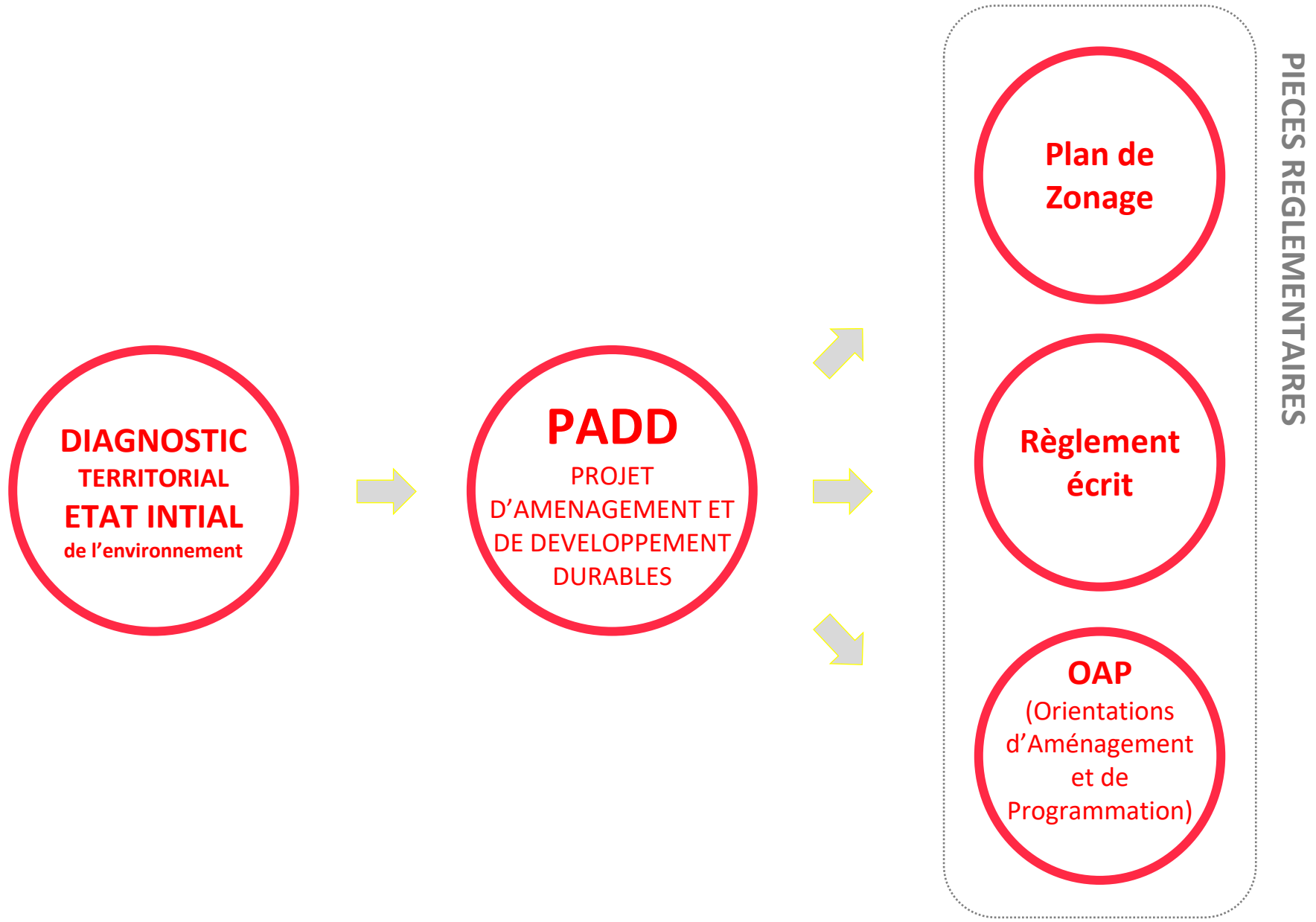
ORIENTER

L'autorisation d'urbanisme



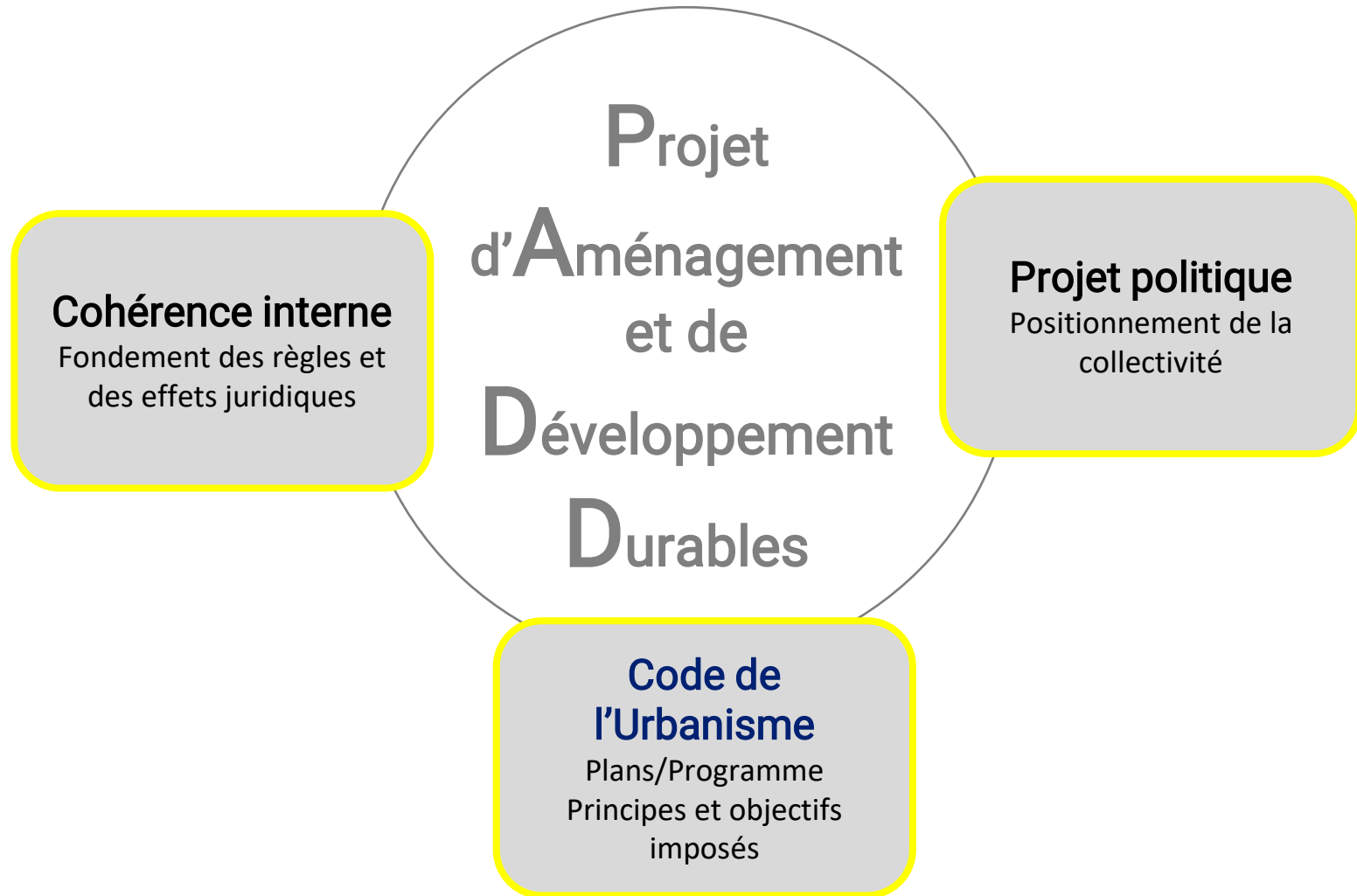
AUTORISER

> La démarche pour établir le PLU et ses différentes pièces



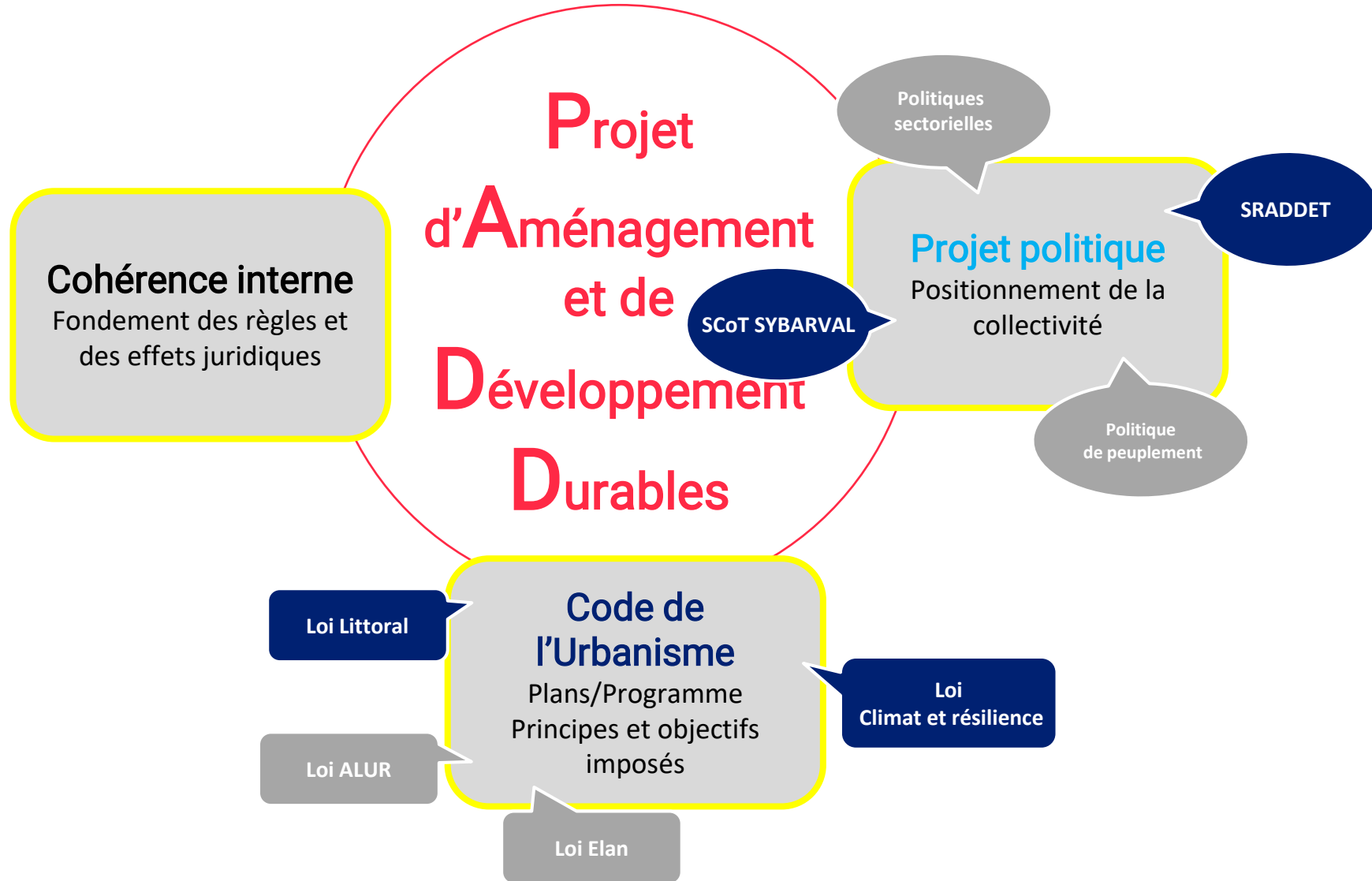
> Le PADD, pièce centrale du PLU, fondement de l'ensemble des règles

PADD = pièce centrale du PLU
Fondement de l'ensemble des règles du PLU



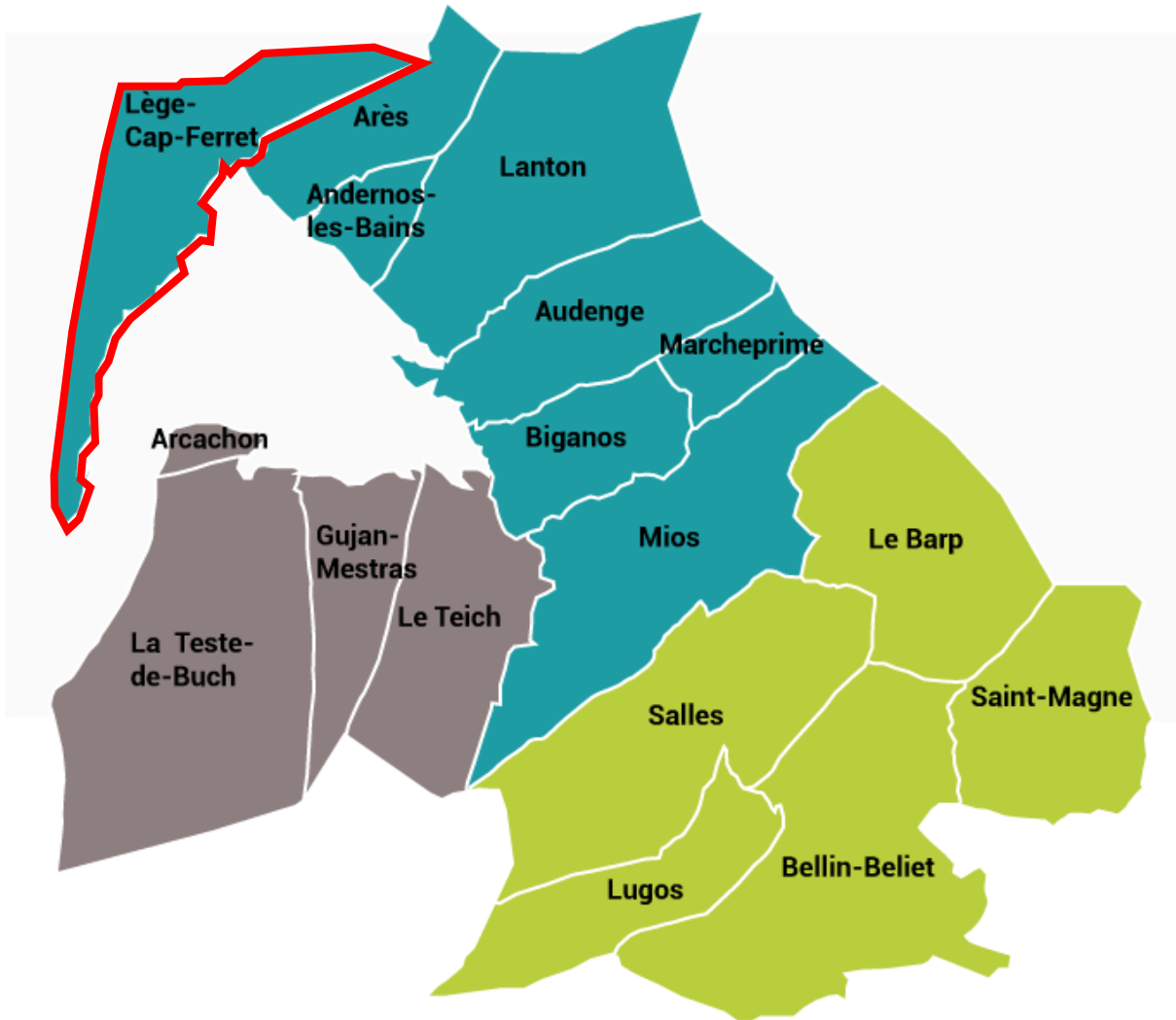
> Le PADD, pièce centrale du PLU, fondement de l'ensemble des règles

PADD = pièce centrale du PLU
Fondement de l'ensemble des règles du PLU






> Le PLU, un outil de planification et d'intégration des autres politiques sectorielles

Lège Cap-Ferret faisant partie de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) avec 7 autres communes :



- Arès
- Andernos
- Lanton
- Audenge
- Marcheprime
- Biganos
- Mios

Commune faisant partie du syndicat du SYBARVAL (SCoT)

-  **COBAN**
-  **COBAS**
-  **CC Val de l'Eyre**

Synthèse du diagnostic et présentation des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 du PADD

« Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune »

Axe 2 du PADD

« Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île »

Axe 3 du PADD

« Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques »

> Les orientations générales du projet de PADD de Lège-Cap Ferret

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

2

Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île

3

Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

2

Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île

3

Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

1-1

Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les **continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

1-2

Poursuivre la politique de **gestion durable de l'eau** et de limitation de l'imperméabilisation des sols

1-3

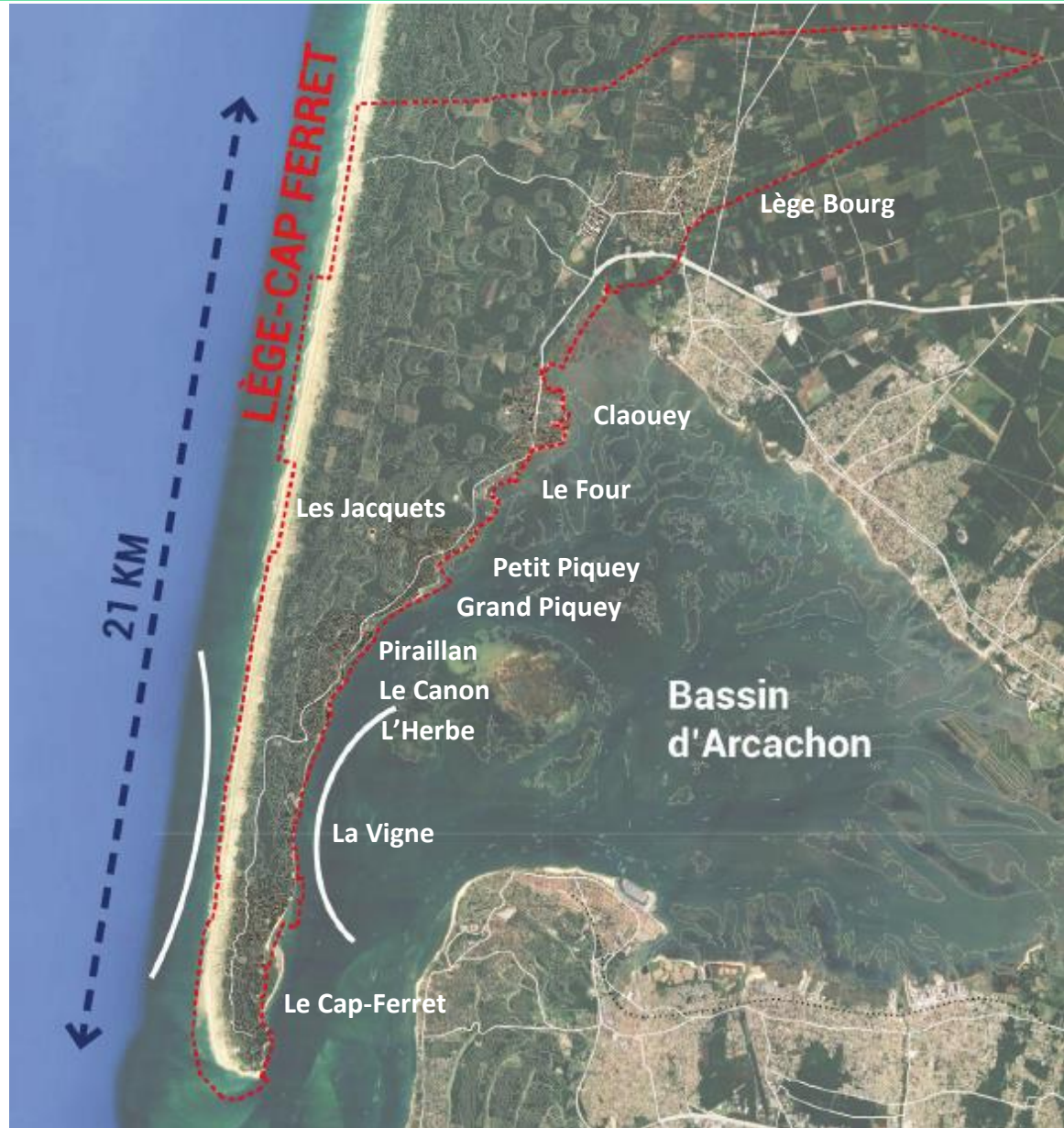
Modérer la **consommation d'espaces** Naturels, Agricoles et Forestiers d'environ 50% pour la prochaine décennie

LEGE CAP FERRET

8 352 habitants

93,6 km²

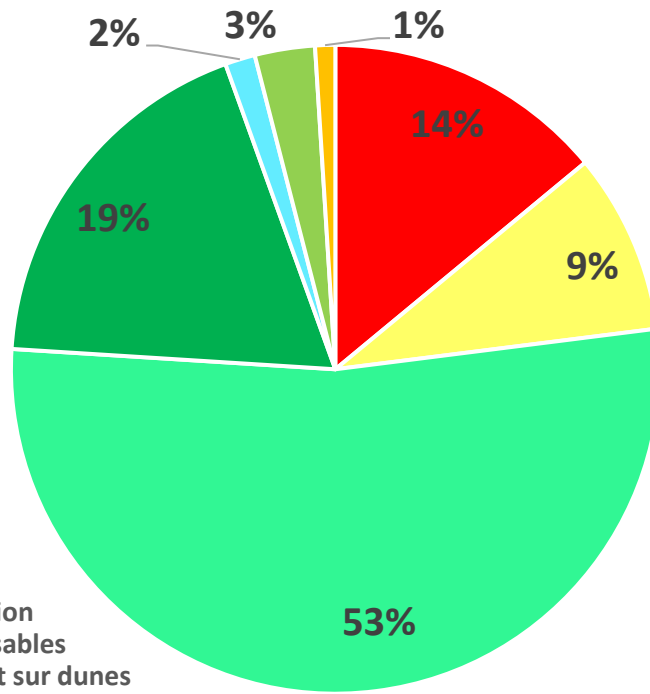
- **Un territoire très étiré**
(21 km du Nord au Sud et jusqu'à 9 km d'Ouest en Est)
- **Un couvert forestier sur 70% de la superficie**
- **Une commune entre bassin et Océan**
- **Un chapelet de 11 villages pour une même commune tous répartis le long du même axe routier**



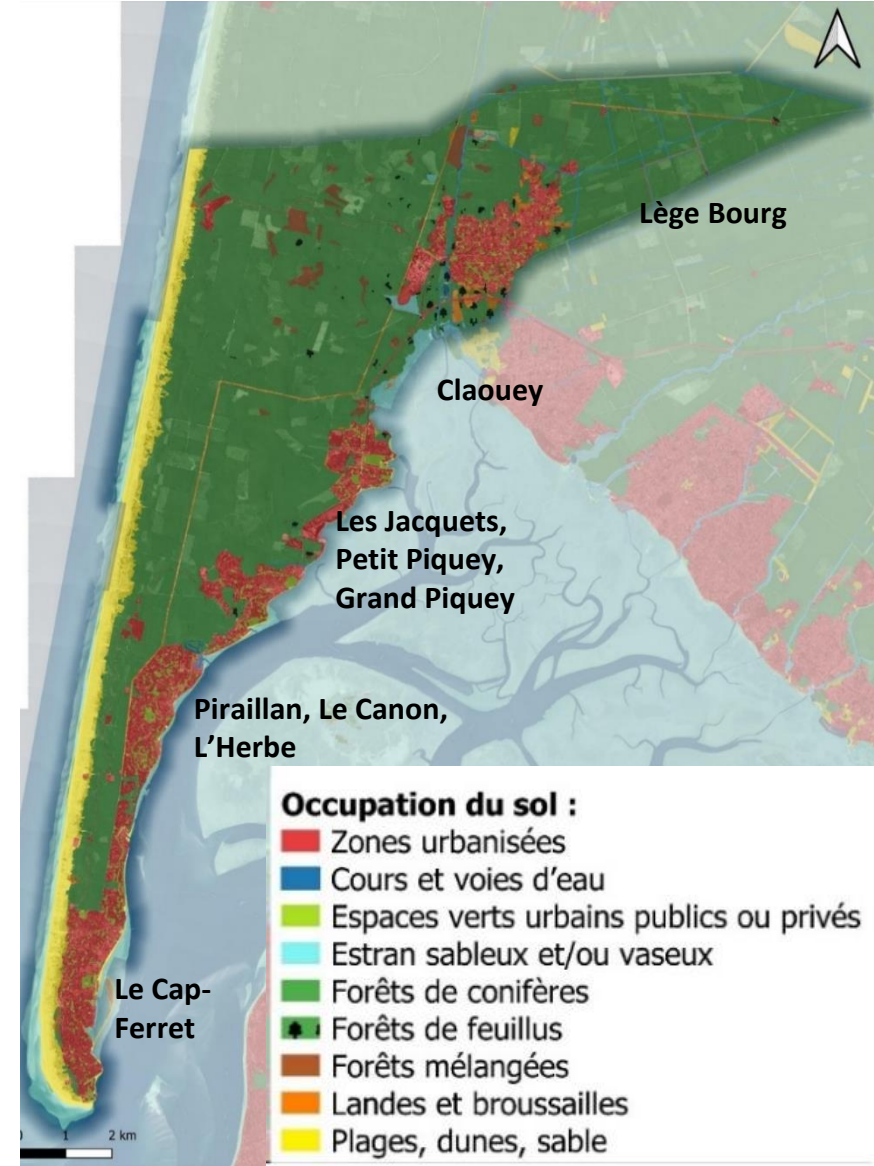
Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer **les continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Le territoire est essentiellement forestier : la pinède occupe plus de 70% de la surface communale.

L'urbanisation représente 14 % de la superficie communale.



- Urbanisation
- Dunes et sables
- Boisement sur dunes
- Boisement du plateau landais
- Milieux aquatiques et zones humides
- Espaces verts urbains

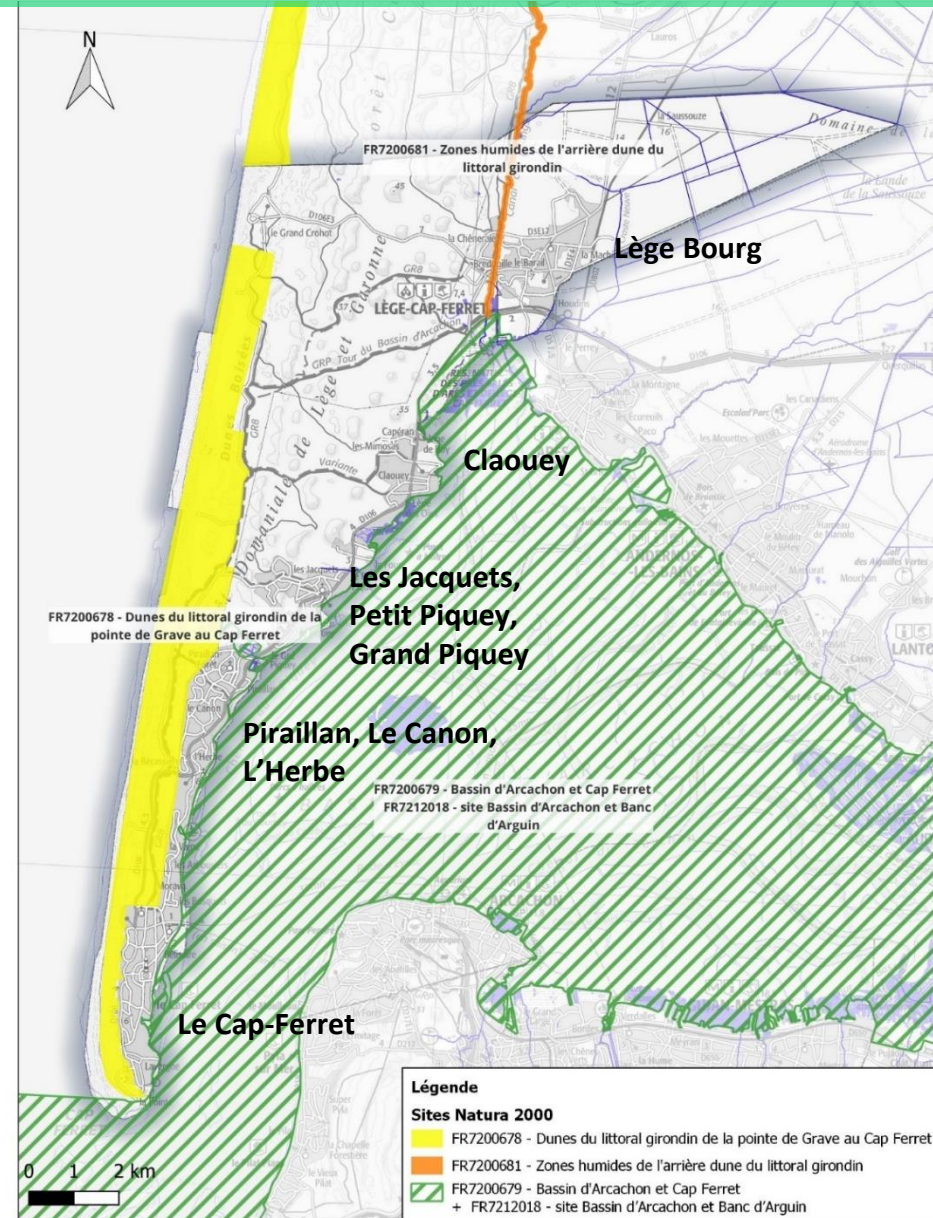


Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :
NATURA 2000

- 3 sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitat ;
- 1 site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux.

Ainsi, 21 % de la commune sont protégés au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore,

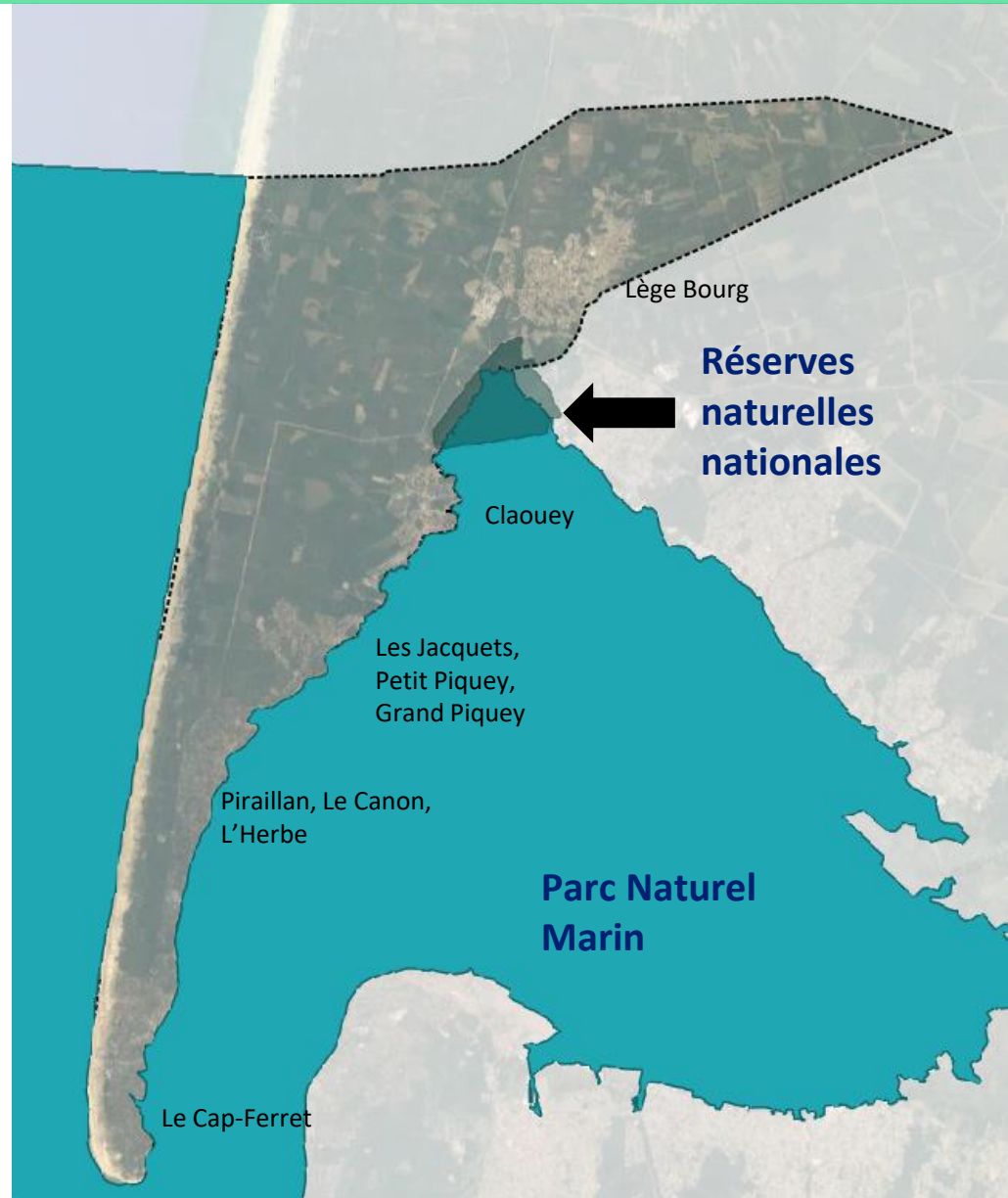
et 2% au titre de la Directive Oiseaux.



Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer **les continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :

- **Réserves naturelles nationales des Prés salés d'Arès et de Lège-Cap Ferret**
- **Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon**

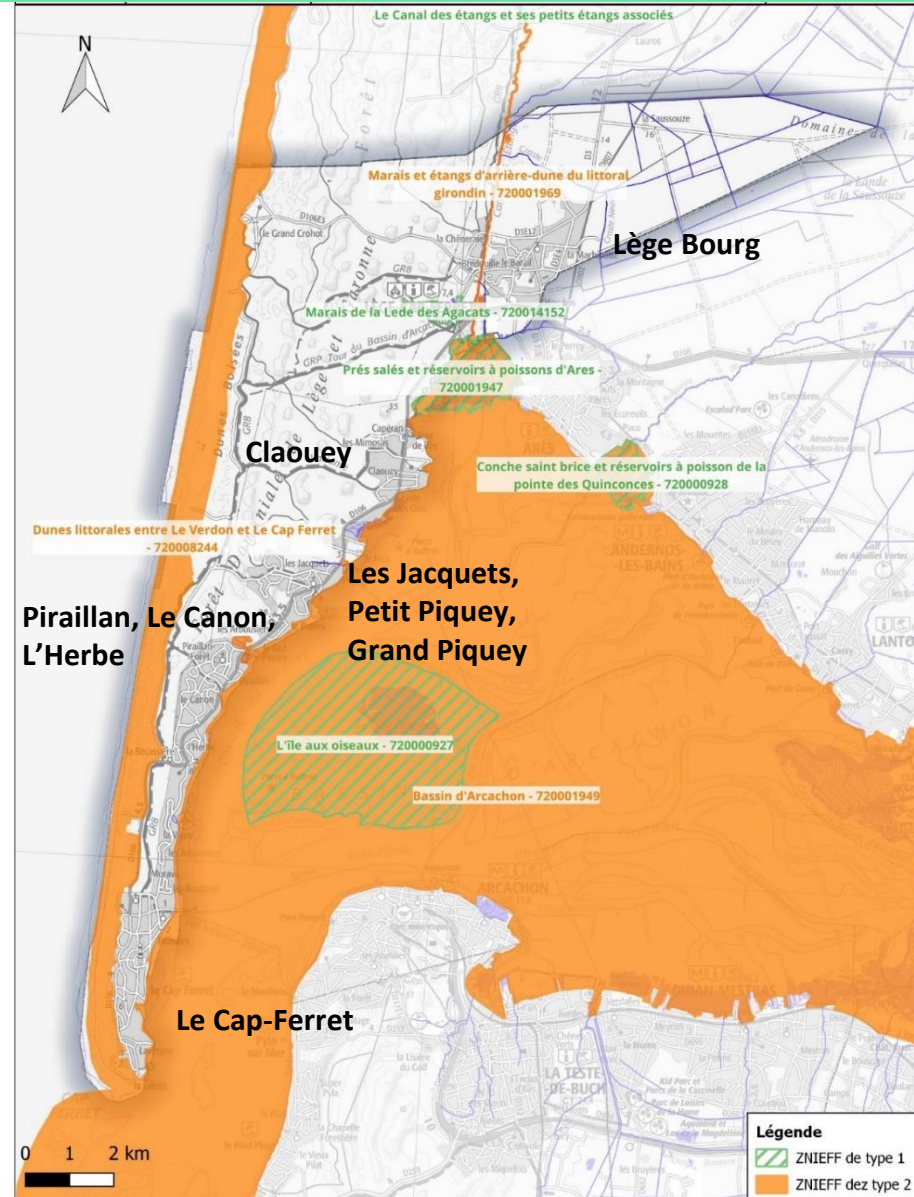


Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer **les continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :
Zones Naturelles d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- 2 ZNIEFF de type 1
- 3 ZNIEFF de type 2

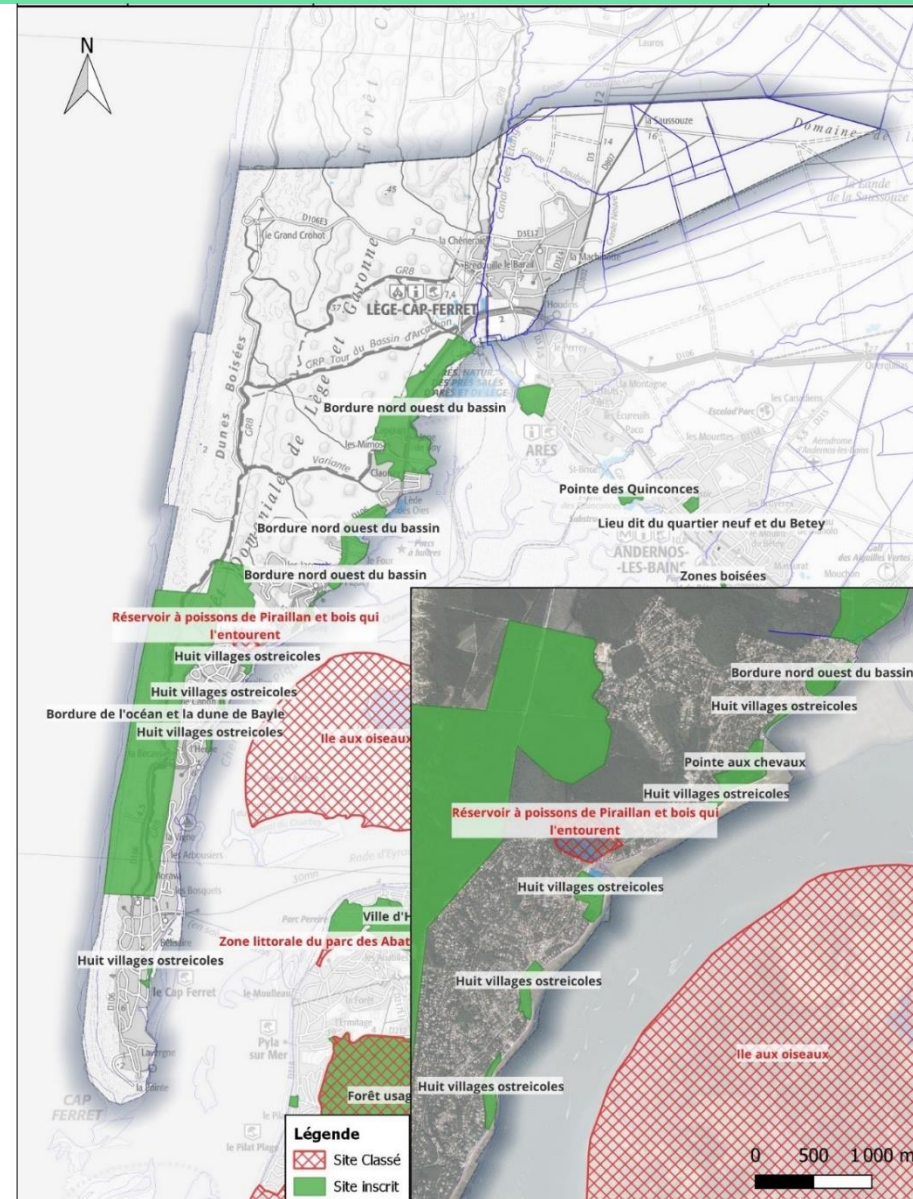
Ainsi, 25 % de la commune est couvert par des différents périmètres de ZNIEFF



Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :
Sites inscrits et classés

- 1 site inscrit
- 13 sites classés

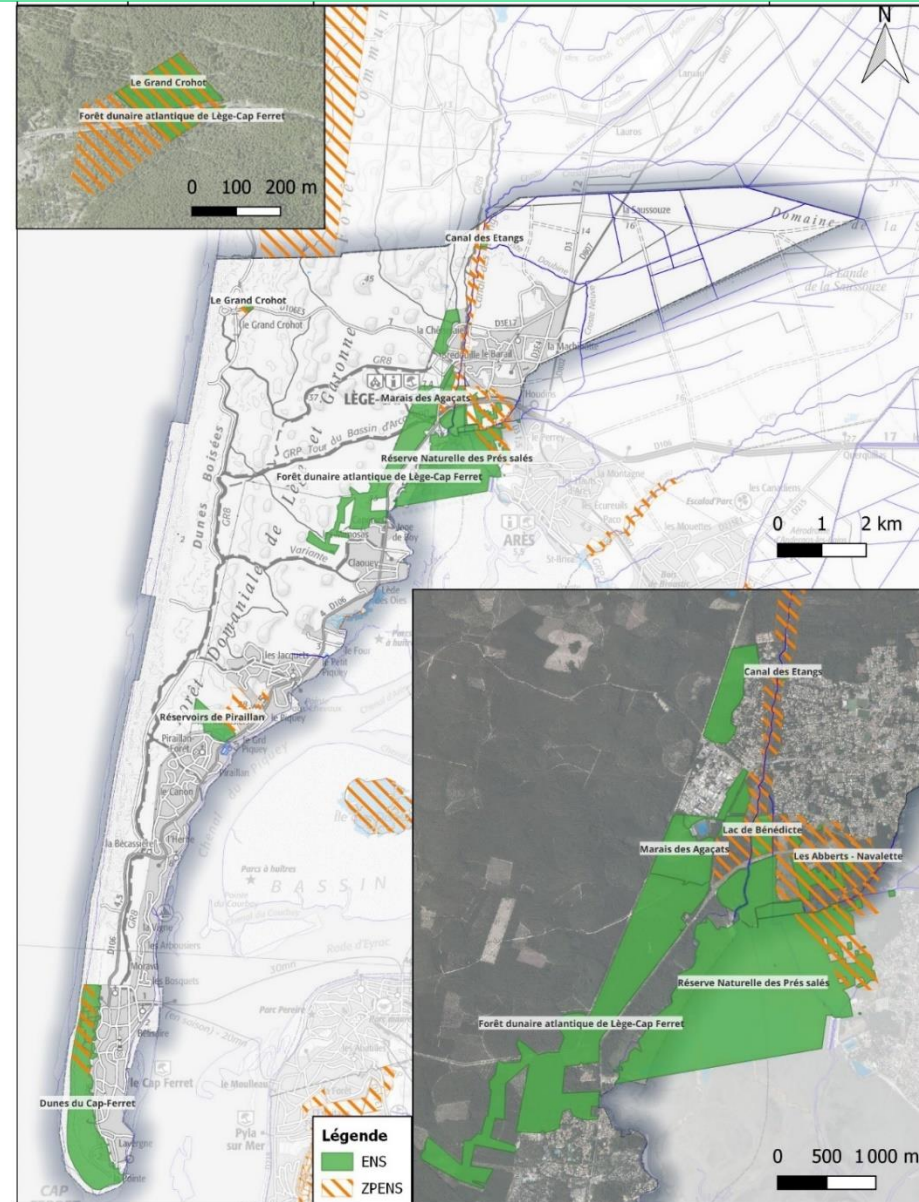
Ces sites couvrent 13 % de la commune



Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer **les continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :
Espaces naturels sensibles

- 9 espaces naturels sensibles
- 6 zones de Préemption au titre des espaces naturels sensibles

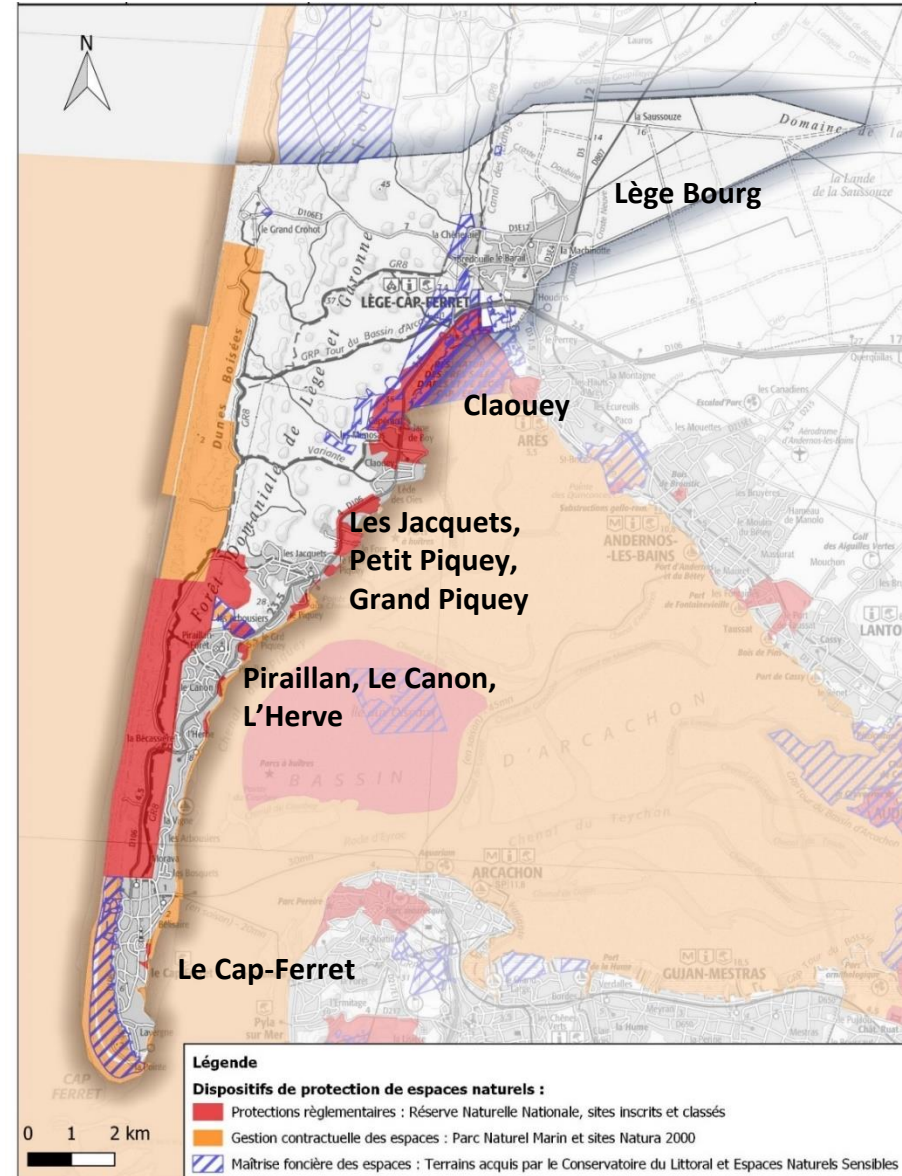


Présence de plusieurs périmètres d'inventaire environnementaux :

- **1 Réserve Naturelle Nationale**
- **1 site inscrit**
- **13 sites classés**
- **4 sites NATURA 2000**
- **1 Parc naturel marin**
- **5 ZNIEFF**
- **9 espaces naturels sensibles**
- **Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral**

Ces périmètres couvrent 35 % de la commune

Ils constituent une variété d'habitats et d'espèces à forte valeur patrimoniale, qui joue un rôle essentiel dans l'écosystème



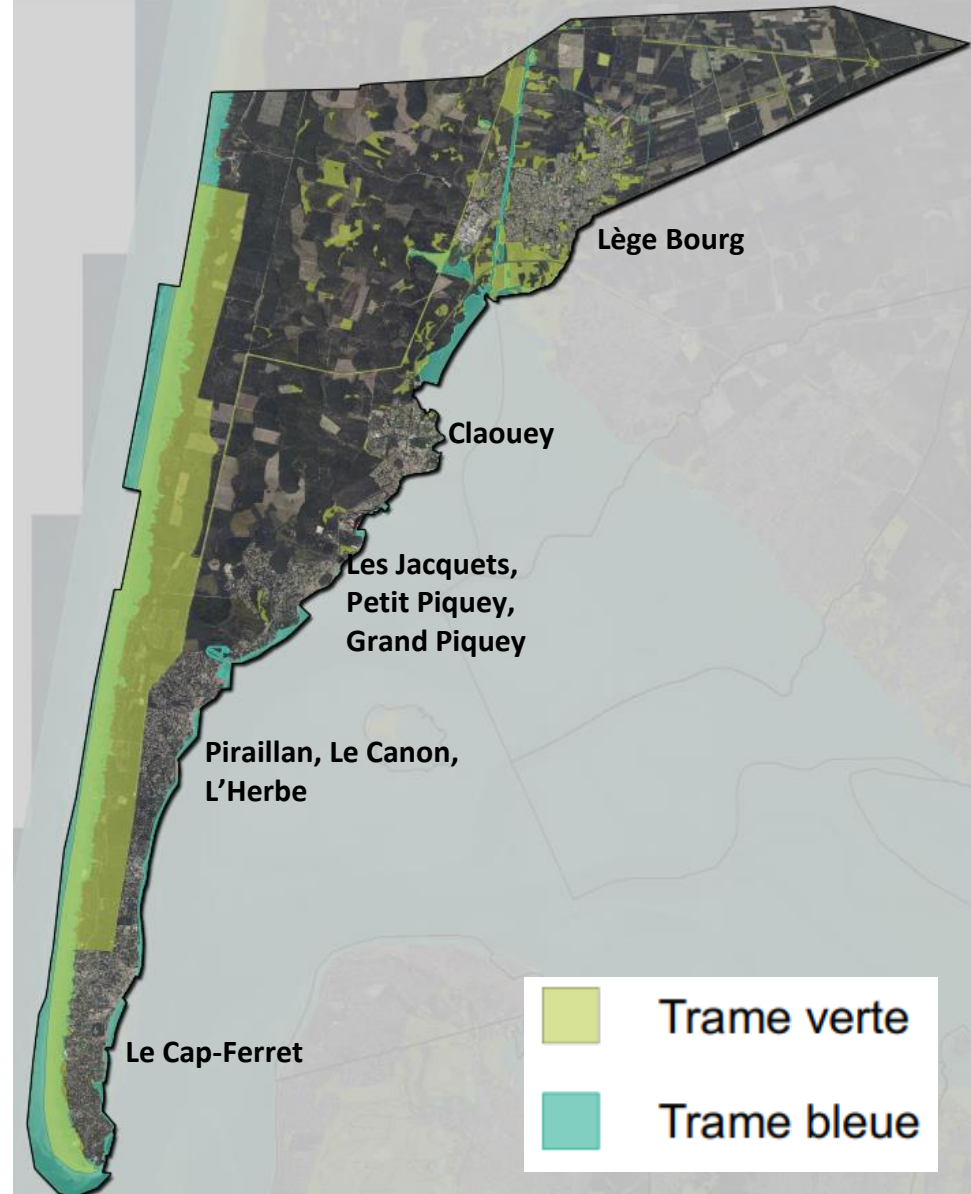
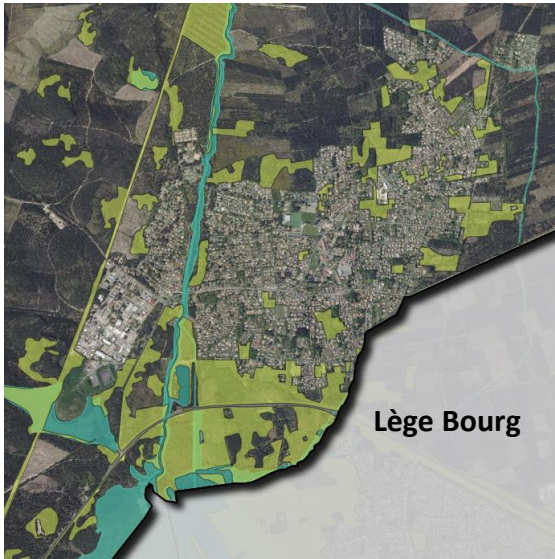
Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer **les continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

La trame **verte** constituée :

- de la forêt dunaire le long de l'Océan
- de la frange sud du bourg de Lège au contact avec la réserve naturelle nationale

La trame **bleue** constituée :

- du canal des étangs
- des zones humides au contact avec la réserve naturelle nationale
- de l'estran



Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux

Réservoirs de biodiversité

TRES FORT

Réserve Naturelle Nationale
Parc Naturel Marin
Sites NATURA 2000
(dune, estran, bassin, ...)

FORT

Site classé
Espace naturel sensible
ZNIEFF
Boisements dunaire / chênes

MODERE

Sites inscrits, boisement de chênes, boisements mixtes

FAIBLE

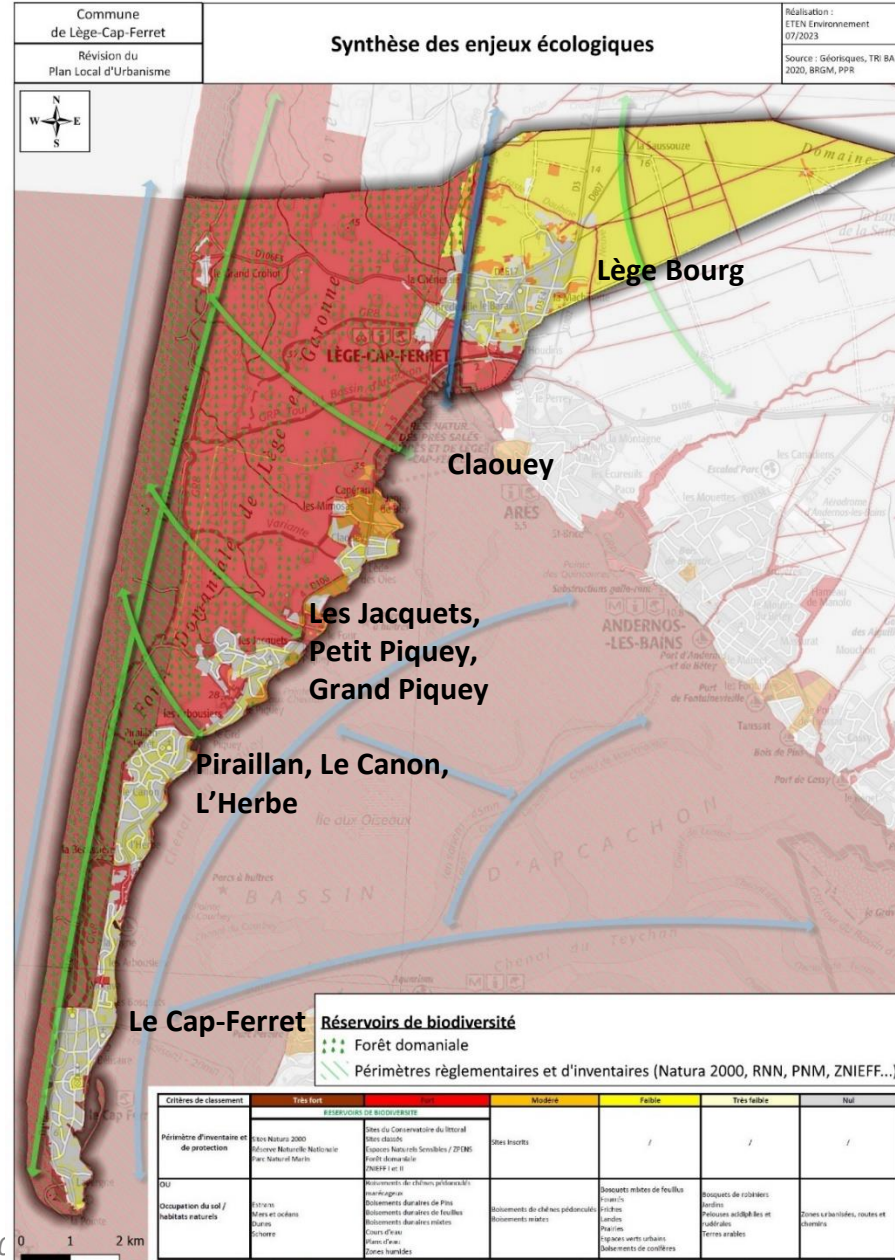
Boisement de conifères, bosquets, fourrés, landes, prairies, espaces verts urbains

TRES FAIBLE

Jardins, pelouses, terres arables

NUL




Zones urbanisées, routes, ...



Critères de classement	RÉSÉROIRS DE BIODIVERSITÉ					
	TRES FORT	FORT	MODERE	FAIBLE	TRES FAIBLE	NUL
Périmètre d'inventaire et de protection	Sites Natura 2000 Réserve Naturelle Nationale Parc Naturel Marin	Sites du Conservatoire du littoral Sites classés Espaces Naturels Sensibles / ZNIEFF Parcs domaniaux ZNIEFF et II	Sites inscrits	/	/	/
Occupation du sol / habitats naturels	Forêt Mars et océans Bassins Schaire	Boisements de chênes pédonculés Boisements mixtes Boisements dunaire de Pins Boisements dunaire de Feuilles Boisements dunaire exotiques Chen d'eau Mars d'eau Zones humides	Boisements de chênes pédonculés Boisements mixtes	Boisements de feuillus Prairies Landes Jardins Pelouses Terres arables Boisements de conifères	Bosquets de collines Jardins Pelouses arborées et herbues Terres arables	Zones urbanisées, routes et ouvrages

1-1

Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

-  **Conserver les forêts et les boisements**
-  **Préserver les milieux aquatiques et les zones humides**
-  **Assurer les continuités écologiques**

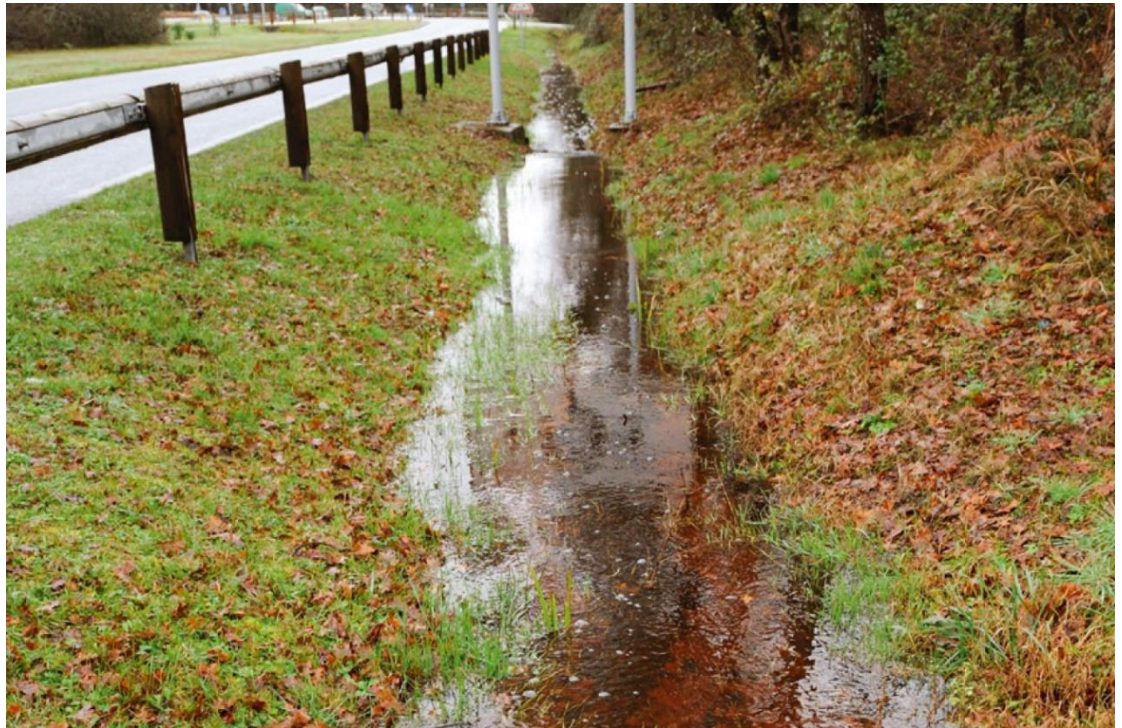
Une ressource en eau fragile, sous pression en période estivale

plus d'un tiers de la consommation d'eau l'été

Des problèmes de débordements des fossés du réseau d'eaux pluviales, notamment en hiver

disparition ou comblement de certains fossés, difficultés de l'entretien du réseau majoritairement privée

Une politique
communale qui vise à la
désimperméabilisation
des sols sur les espaces
publics



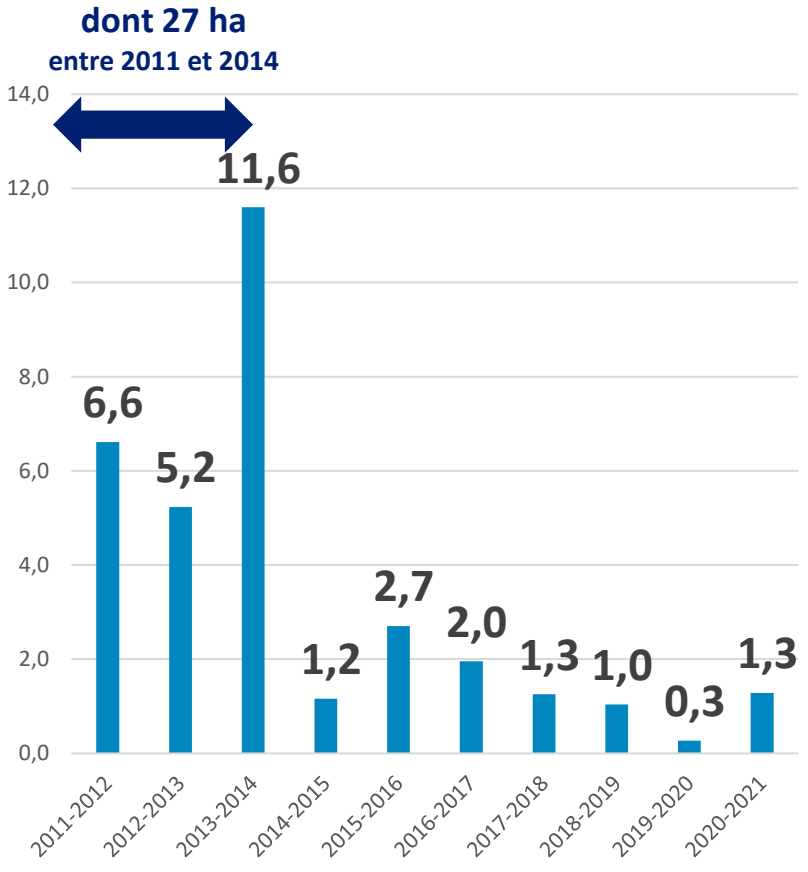
1-2

Poursuivre la politique de **gestion durable de l'eau**
et de limitation de l'imperméabilisation des sols

- ➔ **Préserver et gérer durablement la ressource en eau**
- ➔ **Assurer l'infiltration à la parcelle pour favoriser le cycle de l'eau et l'infiltration**
- ➔ **Veiller au maintien et à la préservation des fossés et du réseau d'eaux pluviales**

33 hectares consommés entre 2011 et 2021

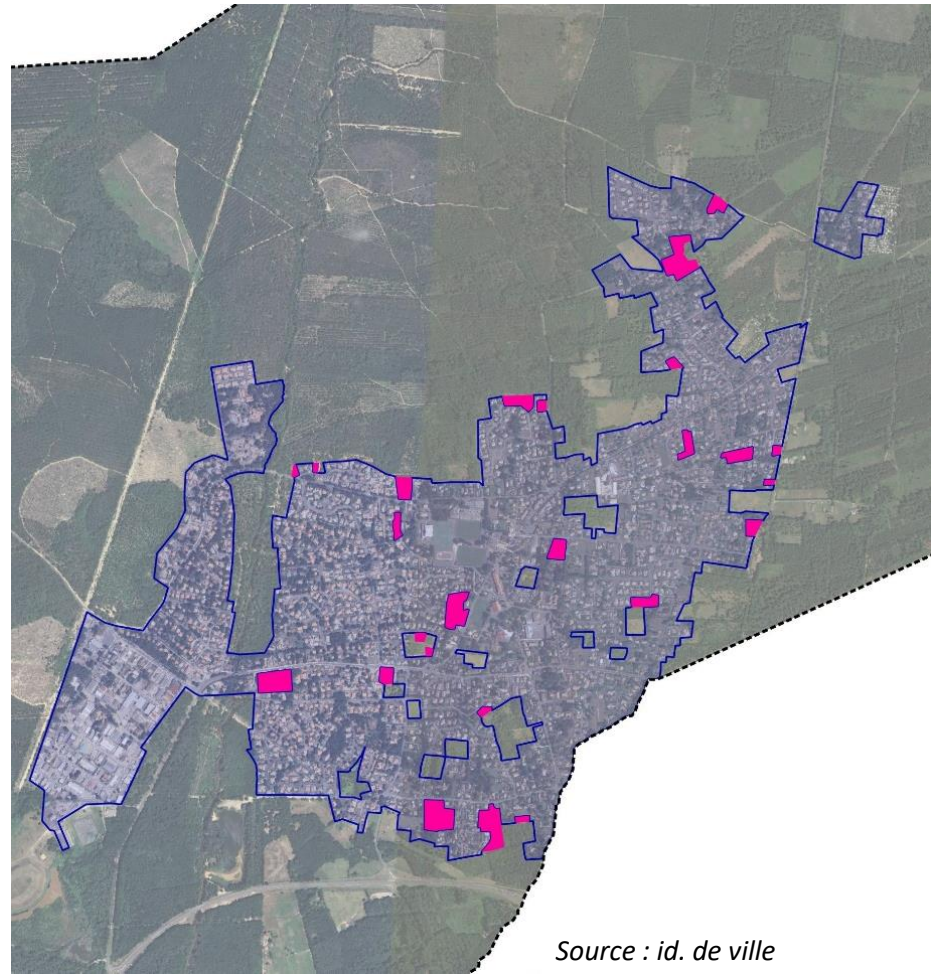
période de référence de la loi climat et résilience



Source : OCS GE

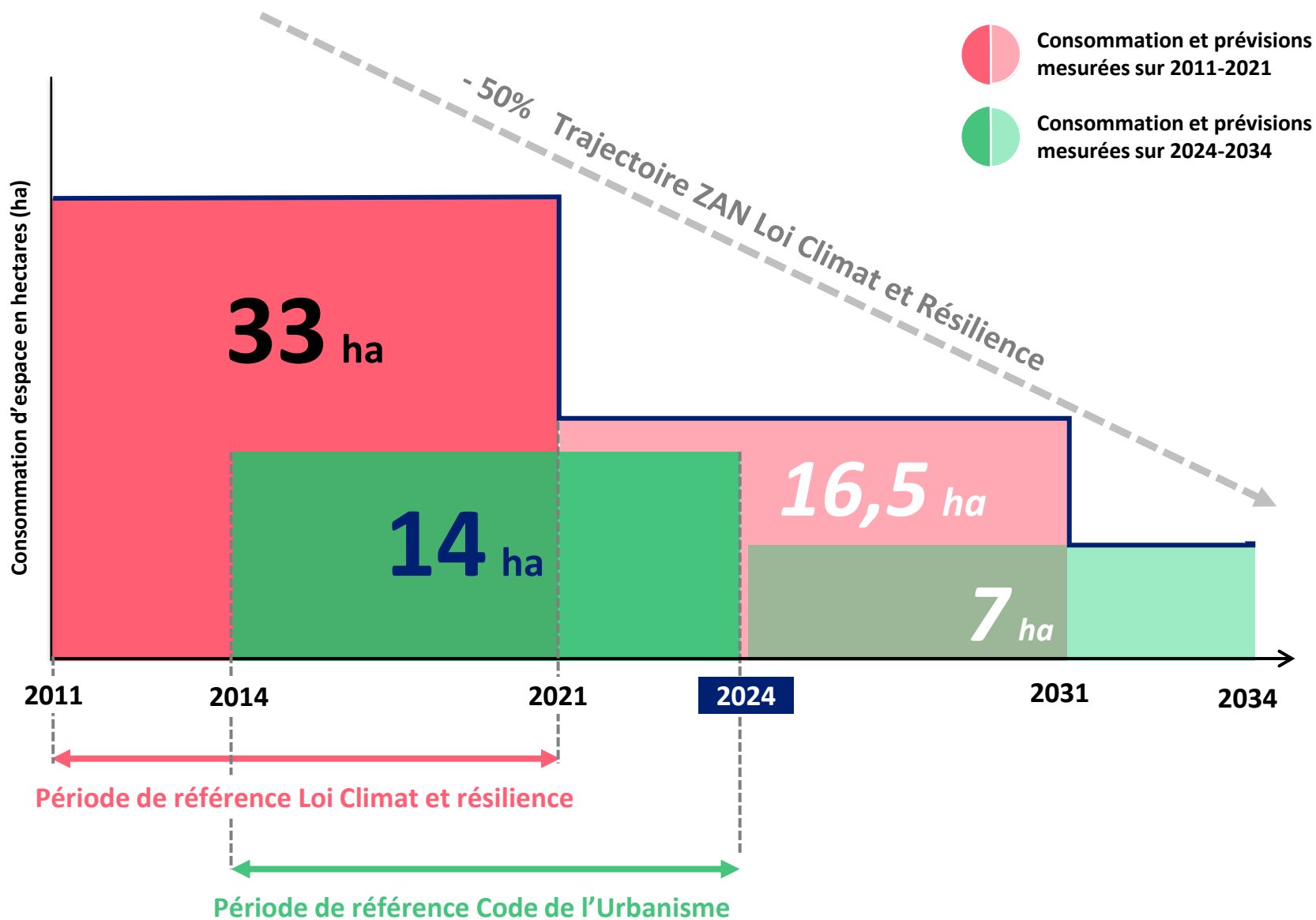
14 hectares

consommés entre 2014 et 2024



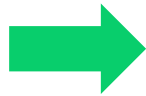
Source : id. de ville

Modérer la **consommation d'espaces** Naturels, Agricoles et Forestiers d'environ 50% pour la prochaine décennie



1-3

Modérer la **consommation d'espaces** Naturels, Agricoles et Forestiers d'environ 50% pour la prochaine décennie



S'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience, tout en répondant aux besoins en logements, en équipements ou en développement économique du territoire

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

1-1

Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les **continuités écologiques**, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

1-2

Poursuivre la politique de **gestion durable de l'eau** et de limitation de l'imperméabilisation des sols

1-3

Modérer d'environ 50% la **consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** pour la prochaine décennie

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

2

Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île

3

Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques

2

Adapter le développement urbain à l'identité et la géographie de la presqu'île

2-1

Prévenir les risques naturels
et leurs évolutions

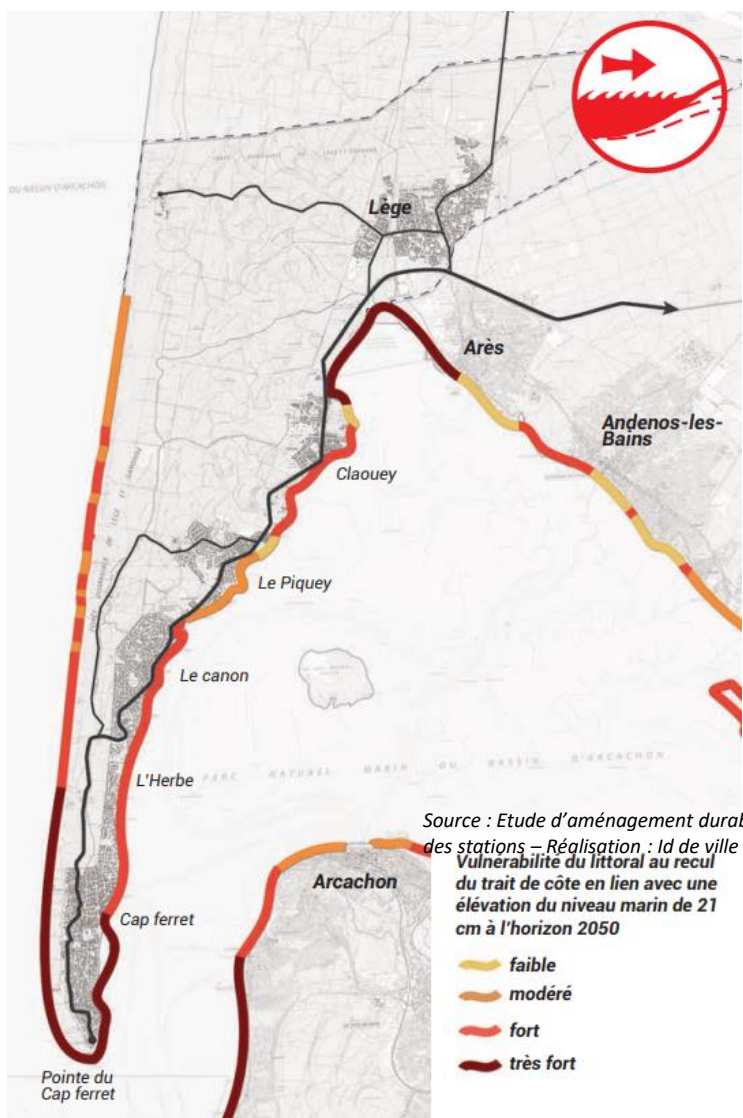
2-2

Préserver l'écrin naturel et paysager
emblématique de la commune

2-3

Mettre en valeur et préserver le **patrimoine architectural**
et les villages ostréicoles

Prévenir les risques naturels et leurs évolutions



Risques d'érosion et montée des eaux

Phénomènes majeurs particulièrement à l'extrême sud de la commune, avec un rythme de recul de l'ordre de 9m/an sur les dix dernières années, entraînant une dégradation globale des milieux dunaires.

Les premières lignes d'habitations du rivage Est sont particulièrement exposées au phénomène d'érosion marine et d'avancée du littoral.

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

Prévenir les risques naturels et leurs évolutions

Risque de submersion marine

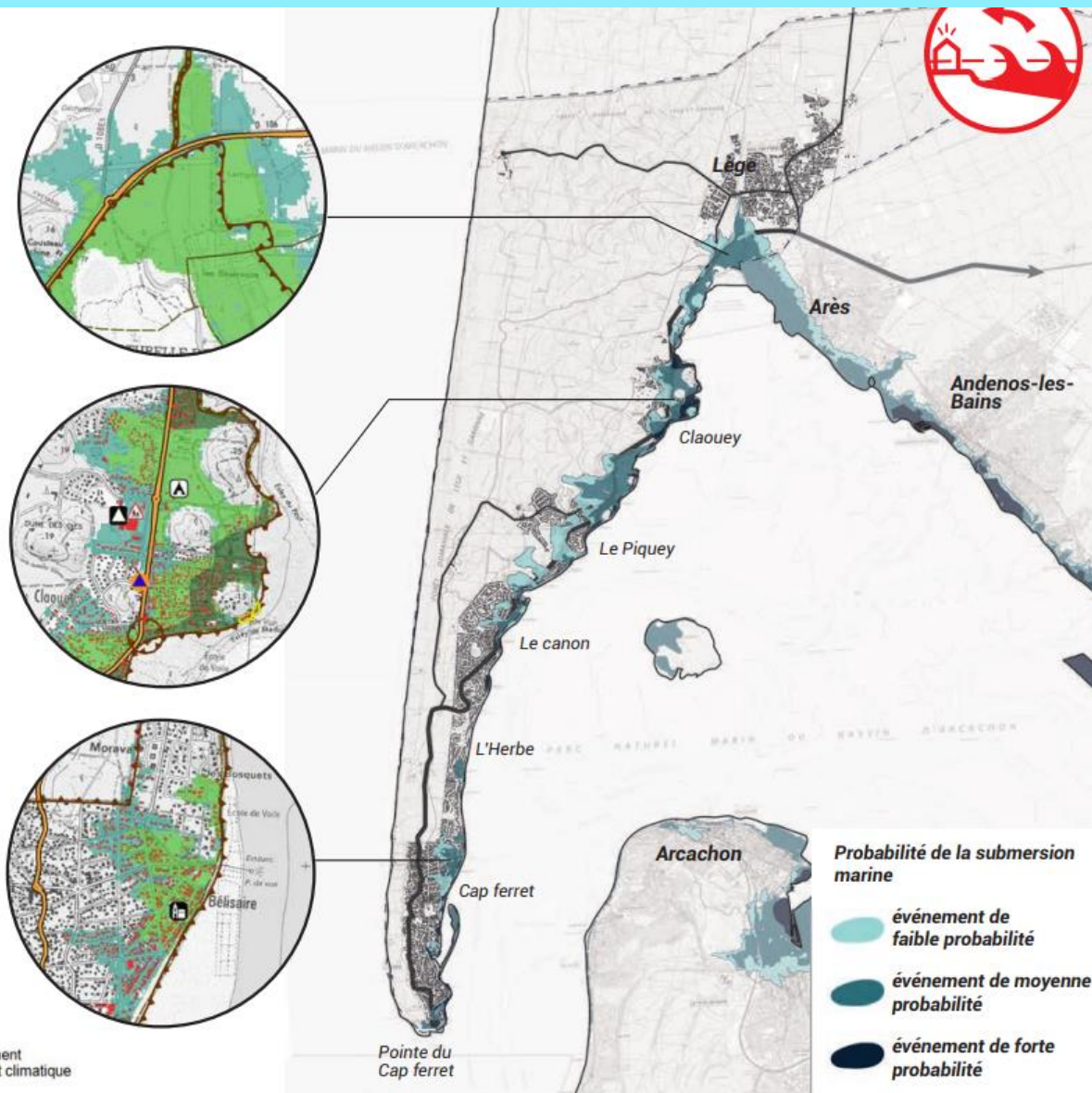
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon, prescrit par arrêté préfectoral le 10 novembre 2010, a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 Avril 2019.

Réalisation de cartes en cours de l'aléa avec prise en compte du changement climatique (horizon 2100).

Villages ostréicoles particulièrement sensibles à ce risque.

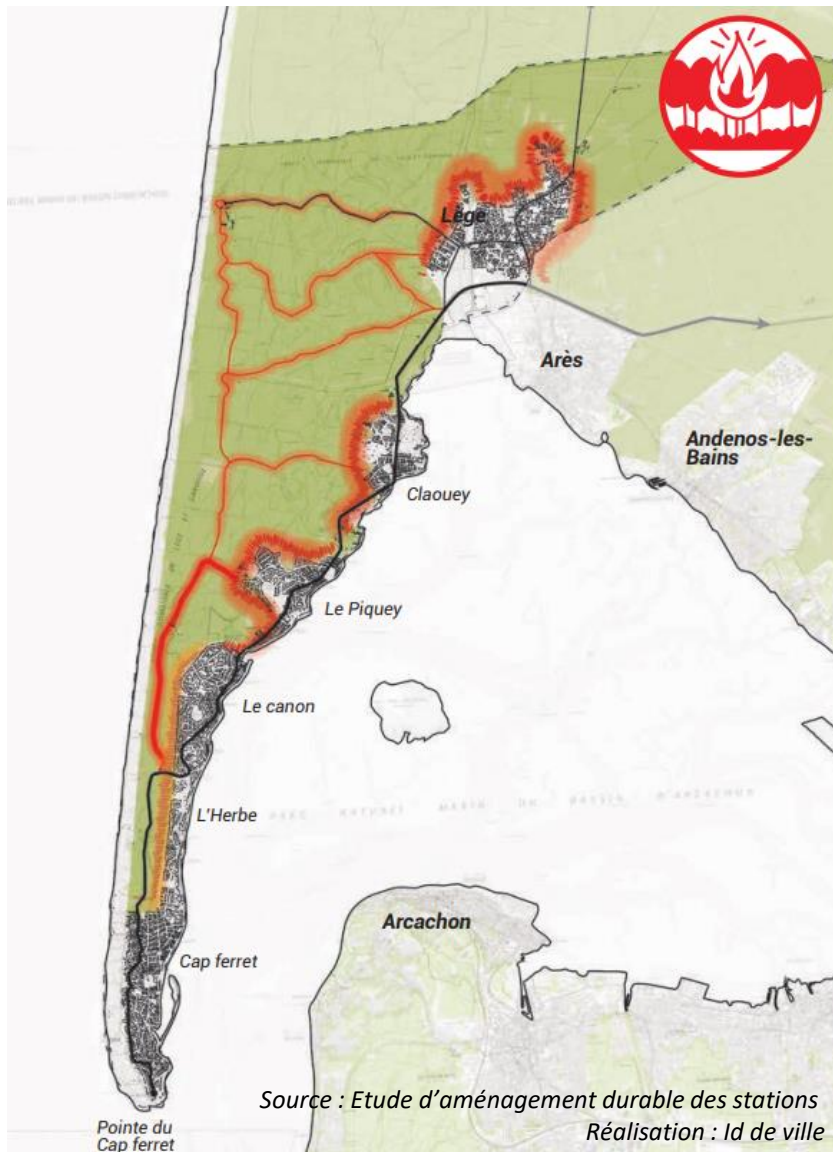
Probabilité de la submersion marine

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



Source : Etude d'aménagement durable des stations – Réalisation : Id de ville

Prévenir les risques naturels et leurs évolutions



Risque incendie

Lège-Cap Ferret classée en **aléa fort** au sein de l'atlas départemental du risque incendie feux de forêts.

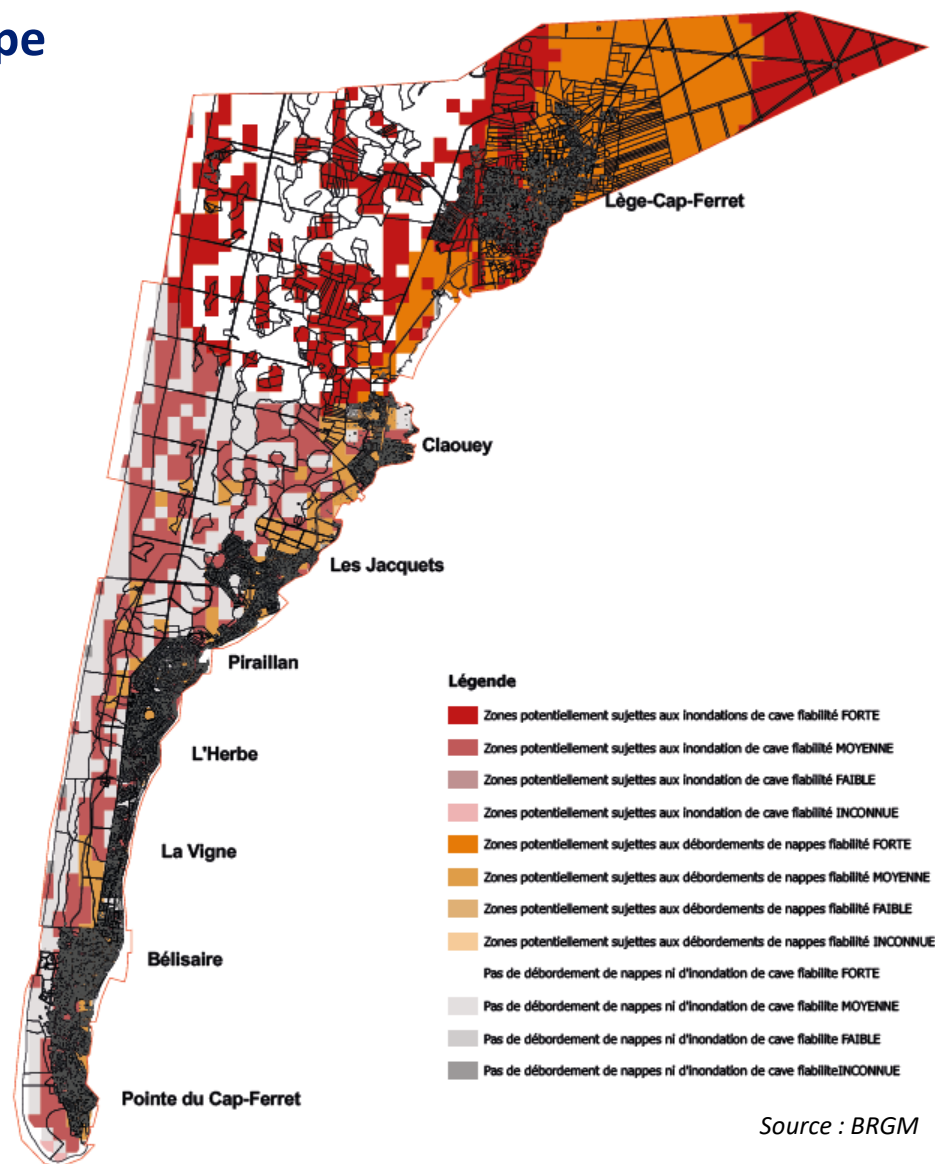
Arrêté préfectoral de 2005 : **mesures de prévention et de lutte contre l'incendie** (règles de débroussaillage)

Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) en cours d'études

Risque d'inondation par remontée de nappe

Lège-Cap Ferret est situé en 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.



Source : BRGM

2-1

Prévenir les risques naturels et leurs évolutions

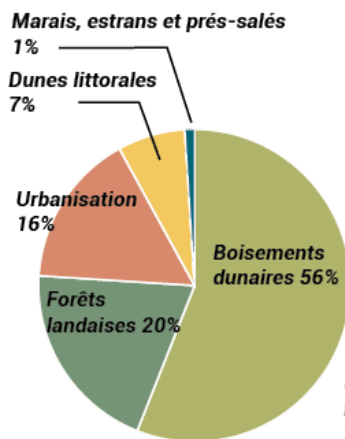
- ➔ **Risque Feux de Forêt**
- ➔ **Risque de submersion marine**
- ➔ **Anticiper le phénomène de retrait du trait de côte** (à l'horizon de 30 et 100 ans)
- ➔ **Risque d'érosion/avancée dunaire**
- ➔ **Risque de remontée de nappe**

Préserver l'écrin naturel et paysager emblématique de la commune

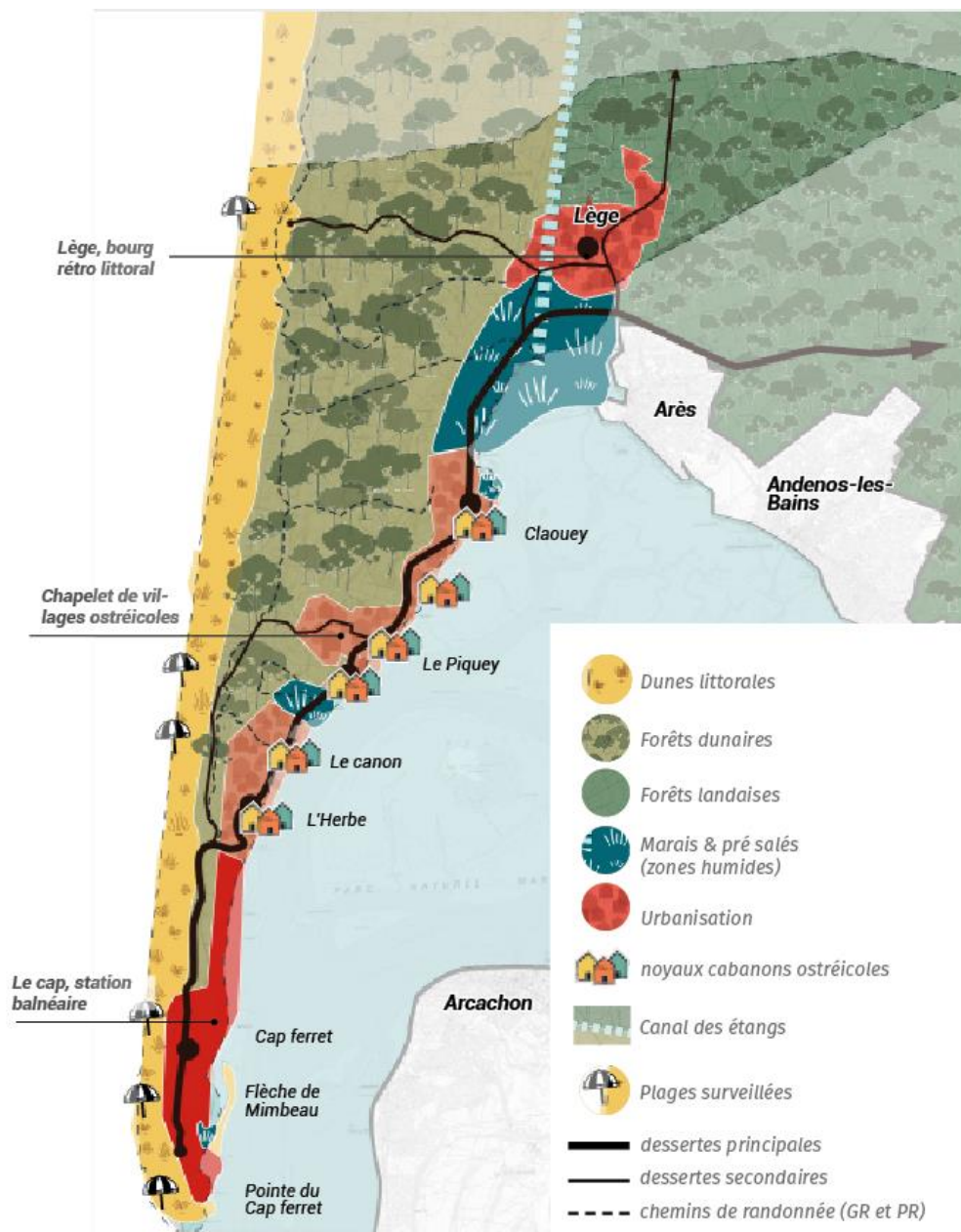
Le Paysage de la commune

Le territoire communal se situe sur un site aux **paysages multiple qui font sa particularité et sa richesse**, pouvant être décomposé en quatre grandes entités paysagères :

- Les dunes littorales
- Les forêts dunaires et landaises
- Les marais et prés-salés
- Les secteurs urbanisés



Source : «diagnostic démarche ADS final de juin 2021»



Préserver l'écrin naturel et paysager

emblématique de la commune

Application de la loi Littoral

La loi du 3 janvier 1986, appelée « loi Littoral », a pour objectif de permettre **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.**

Ses dispositions déterminent certaines conditions **d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres.** Elles concernent notamment **les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation.**

Elle s'applique à l'ensemble **du territoire d'une commune située sur le littoral**

Délimitation des agglomérations, villages et SDU

Les coupures d'urbanisation

La bande des 100m

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Les espaces proches du rivage

Les espaces boisés significatifs

Préserver l'écrin naturel et paysager emblématique de la commune

Application de la loi Littoral

Principes d'urbanisation et Loi littoral

Les principes d'application de la loi littoral en matière de gestion des espaces urbanisés sont expliqués succinctement sur ce schéma.

Quels secteurs peut-on étendre ?
Où peut-on densifier ?

Chaque espace a sa logique et son territoire ses caractéristiques.

Ces dispositifs ne doivent en rien remplacer les projets locaux, mais les guider.

Village en espace proche du rivage

Village

Habitat diffus

Secteur déjà urbanisé en espace proche du rivage

Délimitation des Espaces Proches du Rivage

Bande des 100m

Secteur déjà urbanisé

Agglomération principale

Légende

- Extension de l'urbanisation
- Densification de l'urbanisation
- Évolution des constructions
- Autorisé
- Limité
- Interdit

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS
www.laboitedelespace.fr

Conception graphique [mntbuesse.com](http://www.mntbuesse.com)

2-2

Préserver l'écrin naturel et paysager emblématique de la commune

- ➔ **Préserver le couvert végétal caractéristique de la commune**
- ➔ **Maintenir les espaces de respiration paysagers au sein du tissu existant**
- ➔ **Protéger les espaces remarquables du littoral, les coupures d'urbanisation et les principaux ensembles boisés**

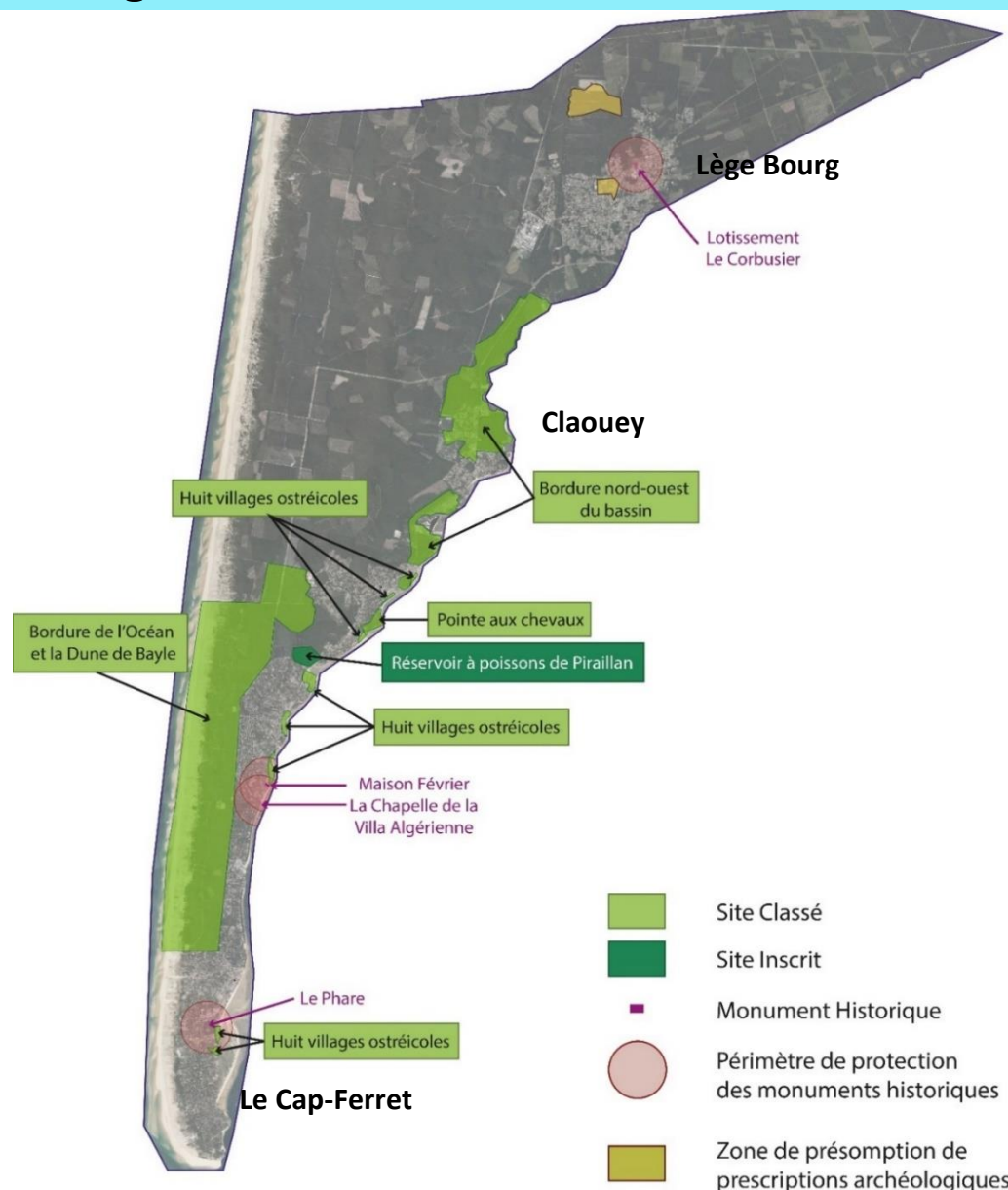
Le Patrimoine

La commune compte :

- **1 site inscrit**
- **4 sites classés** (dont l'ensemble des villages ostréicoles)
- **4 monuments historiques** avec leurs périmètres de protection
- **2 secteurs de présomption archéologiques** (autour du bourg de Lège)

+ 1 000 éléments bâtis protégés au titre du PLU en vigueur

> Actualisation de l'inventaire en cours



2-3

Mettre en valeur et préserver le **patrimoine architectural**
et les villages ostréicoles



**Identifier et préserver le patrimoine bâti
de la commune**



Préserver l'unité des villages ostréicoles

2

Adapter le développement urbain à l'identité et la géographie de la presqu'île

2-1

Prévenir les risques naturels
et leurs évolutions

2-2

Préserver l'écrin naturel et paysager
emblématique de la commune

2-3

Mettre en valeur et préserver le **patrimoine architectural**
et les villages ostréicoles

1

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité de la commune

2

Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île

3

Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques

3

Favoriser la vie à l'année et adapter les pratiques touristiques aux changements climatiques

3-1

Orienter le développement de l'habitat à **destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers**

3-2

Favoriser le développement d'une **économie à l'année**

3-3

Pérenniser et optimiser les équipements publics répondant **aux besoins des habitants à l'année**

3-4

Encourager une diversification de l'offre touristique **vers un modèle plus durable et plus soutenable**

3-5

Dessiner une trajectoire vers **un territoire bas carbone**

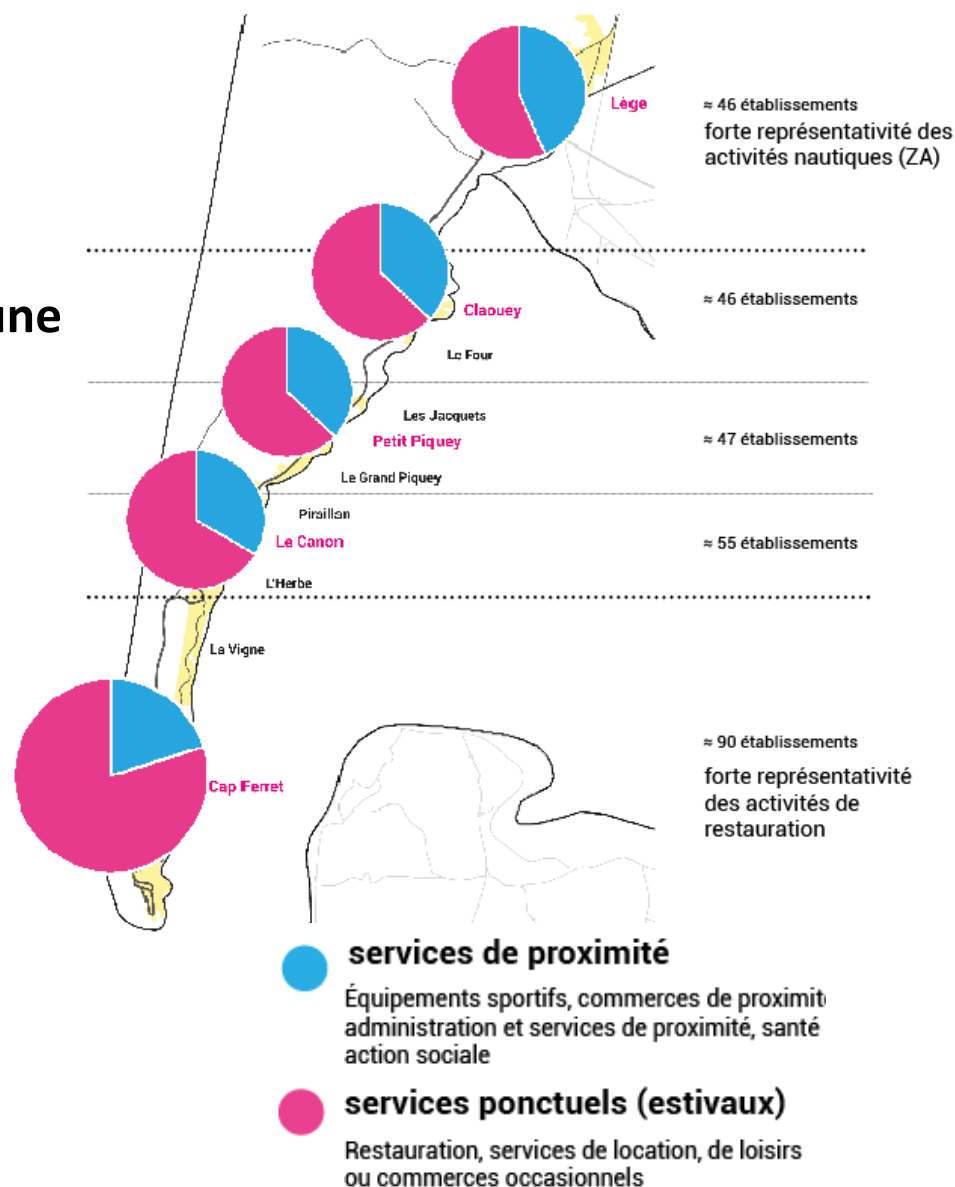
Les activités économiques

3 000 emplois

3 400 actifs recensés en 2020

58% des actifs travaillent sur la commune

Une offre économique principalement tournée **vers le tourisme et les services ponctuels** ... particulièrement marquée sur le Cap Ferret



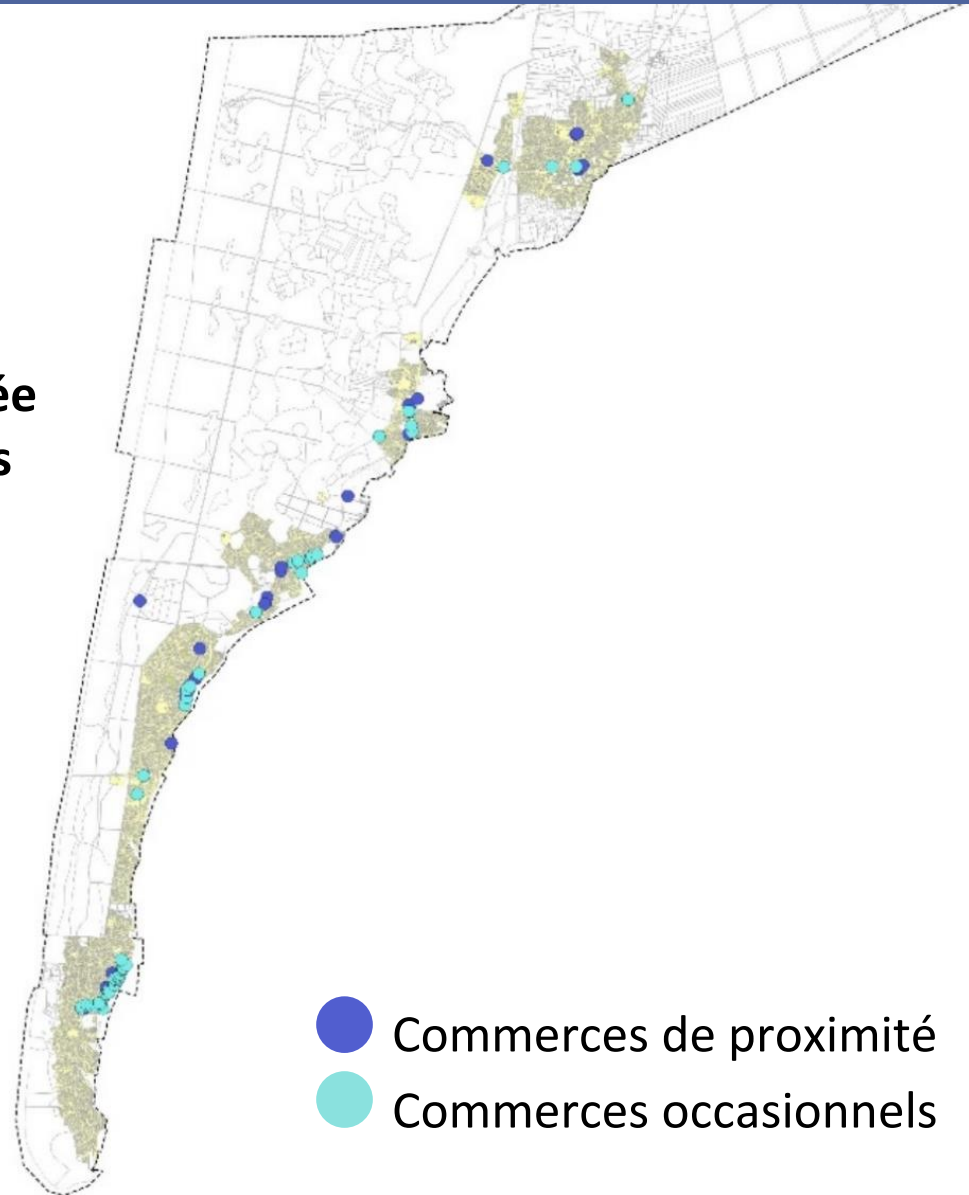
Le commerce

132 commerces

dont 5 supermarchés

Une offre en commerces dense, calibrée pour répondre à la fois aux besoins des habitants à l'année et pour la période estivale

Une offre commerciale bien répartie sur le territoire communal, dont une part importante de commerces occasionnels destinés aux estivants sur le Cap Ferret



Les activités économiques

Zone d'Activités artisanale à l'ouest du bourg de Lège :

- principalement occupée par des activités nautiques et liées au BTP
- Ne disposant plus de foncier libre
- Une ZA qui subit une pression foncière d'activités de services et commerces



	Entreprises de bouche		Entreprises du bâtiments
	Garage / Carrosserie		Entreprises liées aux activités maritimes
	Entreprises de services		Hébergement
			Non renseigné

Sources : SIRENE + Googlemaps
Traitement : id.de ville

3-2

Favoriser le développement d'une **économie à l'année**



Permettre la mixité des fonctions urbaines et notamment l'installations d'activités économiques compatibles avec l'habitat



Renforcer l'implantation de commerces et services au sein des différentes centralités des villages



Optimiser et permettre le renouvellement de la Zone d'Activités Economique

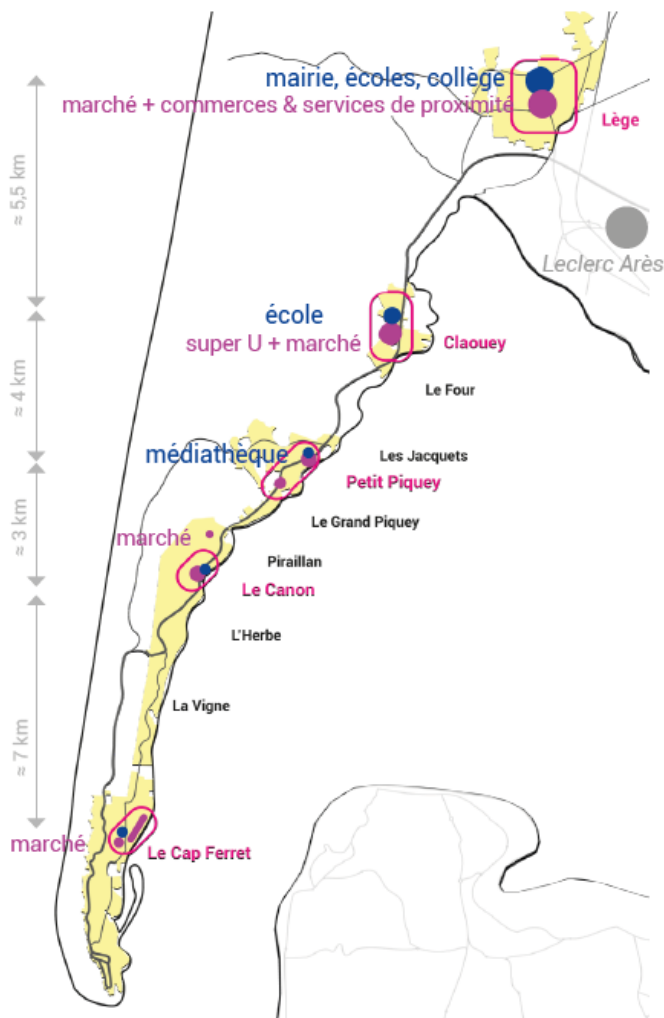


Conforter les activités existantes, notamment celles liées à la mer

Les équipements

Une commune avec un
haut niveau d'équipement

Des équipements répartis
autour de 5 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

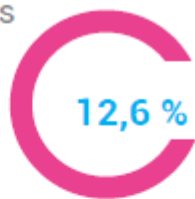
Marché
Place UBEDA
Chapelle de l'Herbe

Place Michel Martin
Place du monument Salens
Marché



Le tourisme, pilier de l'économie local

Emplois



Effet de levier économique



Lège-Cap Ferret, une destination touristique

947 000 nuitées déclarées en 2021,
+ 15,7 % par rapport 2019

Une capacité de 50 000 lits,
dominés par l'hébergement non marchand
(résidences secondaires)

Une saisonnalité marquée

Une fréquentation encore très concentrée sur la période estivale

Une fréquentation importante sur certaines zones et sur certains temps de l'année

Un sentiment de sur-fréquentation exprimé



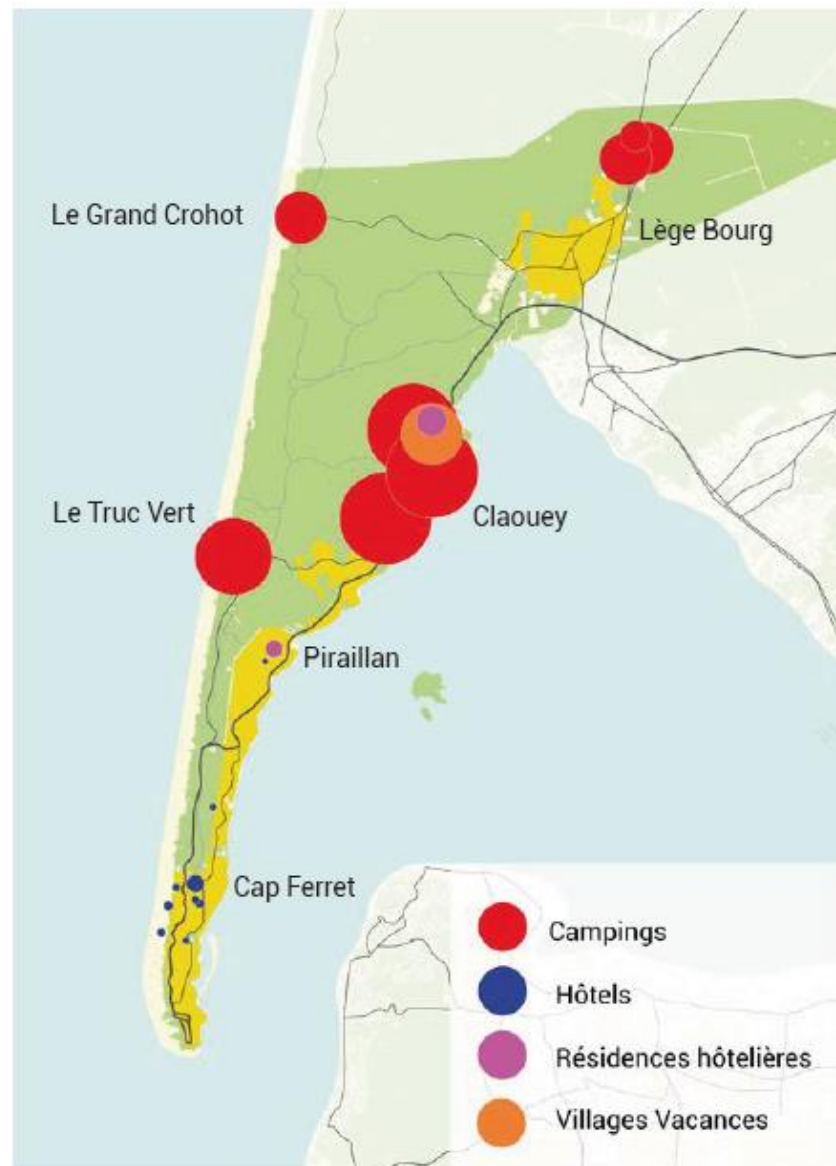
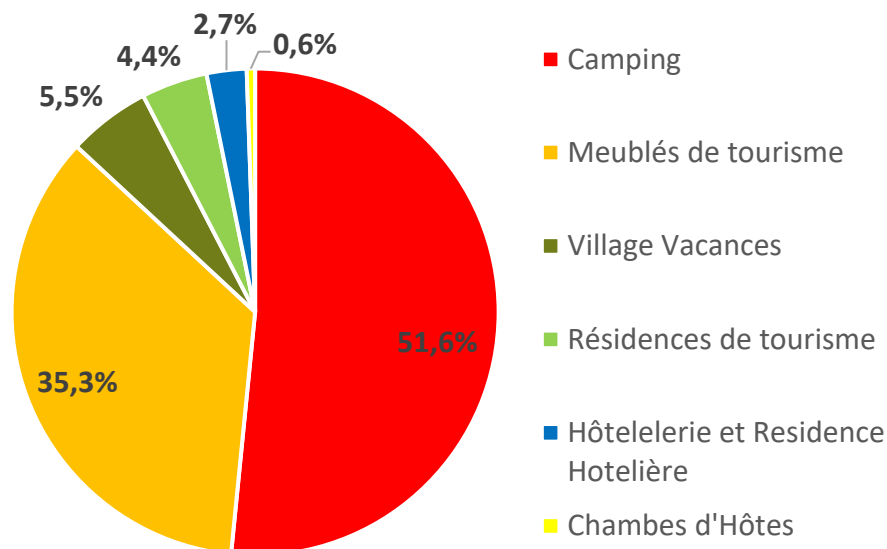
Encourager une diversification de l'offre touristique vers un modèle plus durable et plus soutenable

Une offre d'hébergement marchand très localisée et dominée par :

- **le camping** (principalement à Claouey)
- **les meublés de tourisme** (sur la presqu'île)

Ce sont les hébergements marchands qui connaissent la plus forte croissance

Une faiblesse de l'offre hôtelière



3-4

Encourager une diversification de l'offre touristique
vers un modèle plus durable et plus soutenable



Stabiliser la fréquentation touristique et adopter une régulation locale (hébergements de plein air et touristique, mobilités)



Encadrer la création de nouveaux hébergements hôteliers

Plusieurs études mobilités réalisées (2021-2023)

- Stratégie de mobilités à Lège - Cap Ferret > *court et moyen termes*
- Plan de Mobilités Simplifié de la COBAN > *moyen et long termes*
- Etude Aménagements Durable de Lège - Cap Ferret > *moyen et long termes*

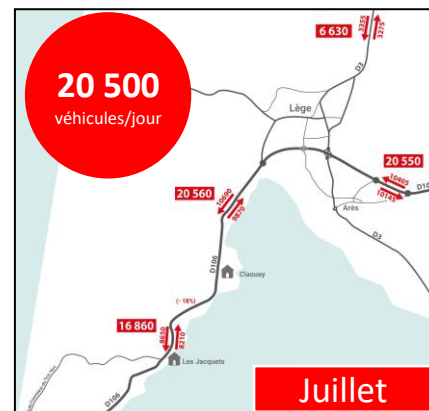
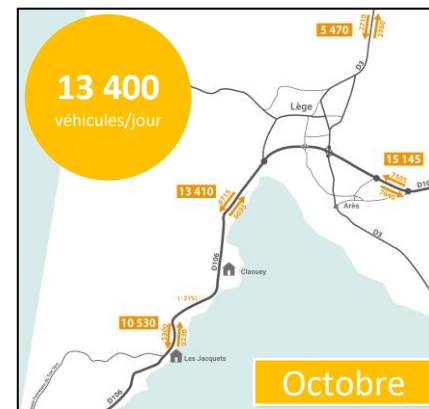
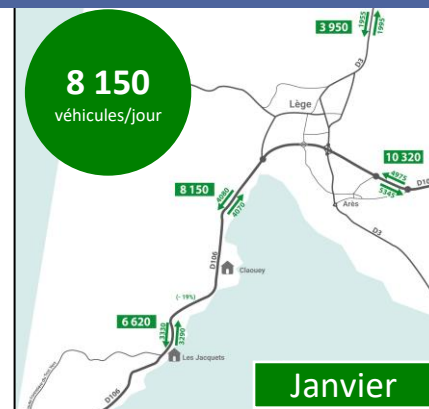


Une particularité de la géographie de la commune,
un accès unique à la presqu'île (RD106)



En période estivale, le tronçon Lège/Claouey/Les Jacquets est fortement congestionné et freine les trajets vers et depuis la commune.

Un trafic automobile **multiplié par 2,5** entre janvier et juillet entre Lège Bourg et Claouey



Les mobilités douces

La commune dispose de nombreuses infrastructures cyclables, plutôt orientées vers les déplacements de loisirs

Une politique d'amélioration du réseau des pistes cyclables est en cours, que la commune souhaite poursuivre dans le PLU

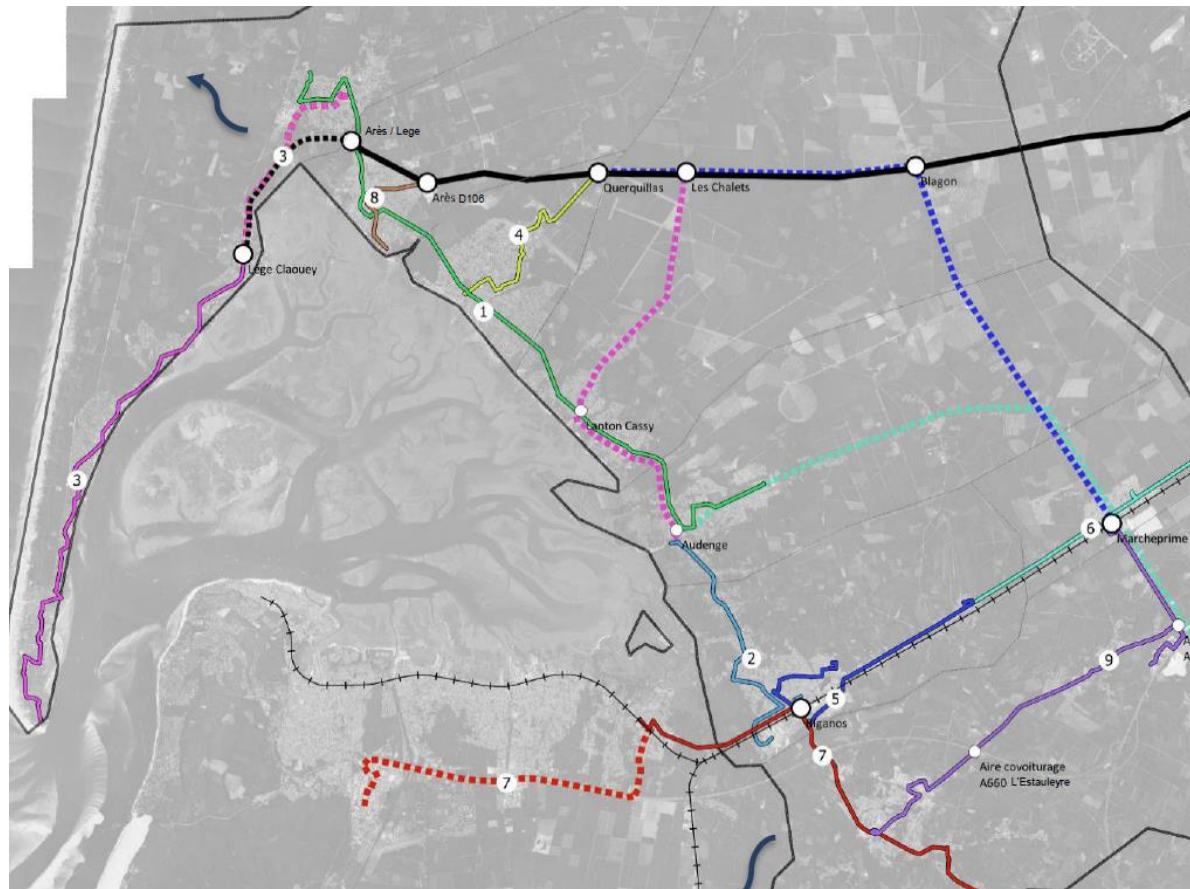


Les transports en commun

Une ligne régionale dessert la commune à l'année : 601
(plus de 2 lignes durant l'été)

Projet de création d'une ligne de BUS au niveau de la COBAN, desservant l'ensemble de la commune

Projet de création d'une ligne régionale de CAR EXPRESS entre Bordeaux et le nord du Bassin d'Arcachon
(volet routier du RER métropolitain)



Les énergies renouvelables

En raison de sa situation géographique et des conditions climatiques en présence, la commune de Lège-Cap Ferret s'inscrit sur **un contexte favorable à la diversification des sources de production d'énergie renouvelable**

Cibler les secteurs favorables pour le développement de la production d'énergie renouvelables (espaces dégradés, artificialisés en tenant compte des sensibilités environnementales et paysagères)

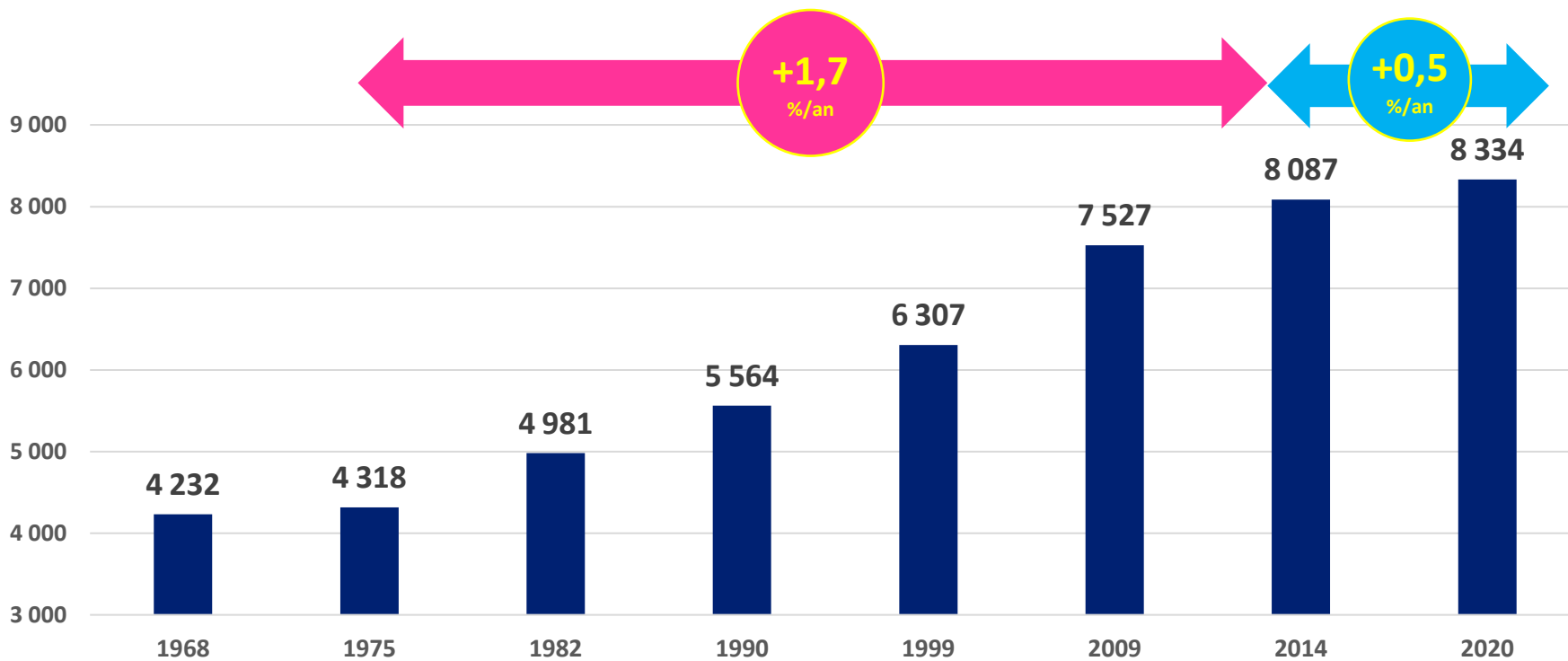


3-5

Favoriser le développement d'une **économie à l'année**

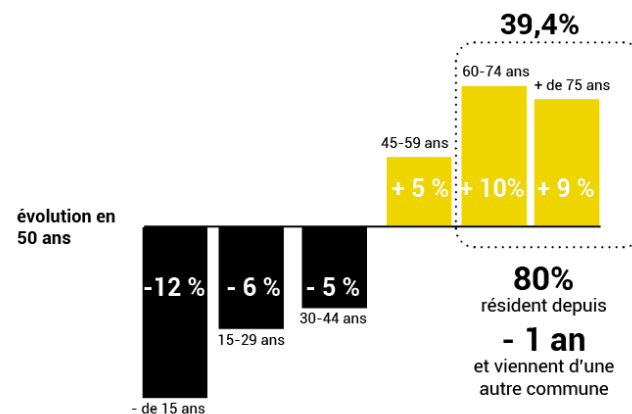
- ➔ **Compléter le réseau de pistes cyclables au sein des villages**
- ➔ **Permettre l'aménagement d'un pôle multimodal sur la commune**
- ➔ **Cibler les secteurs favorables pour la production d'énergies renouvelables**

Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers



Une **croissance de la population** entre 1975 et 2014 mais qui ralentit ...

... uniquement alimentée par un **solde migratoire positif des plus de 45ans**



Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers

Une augmentation de la part des plus de 60 ans ...

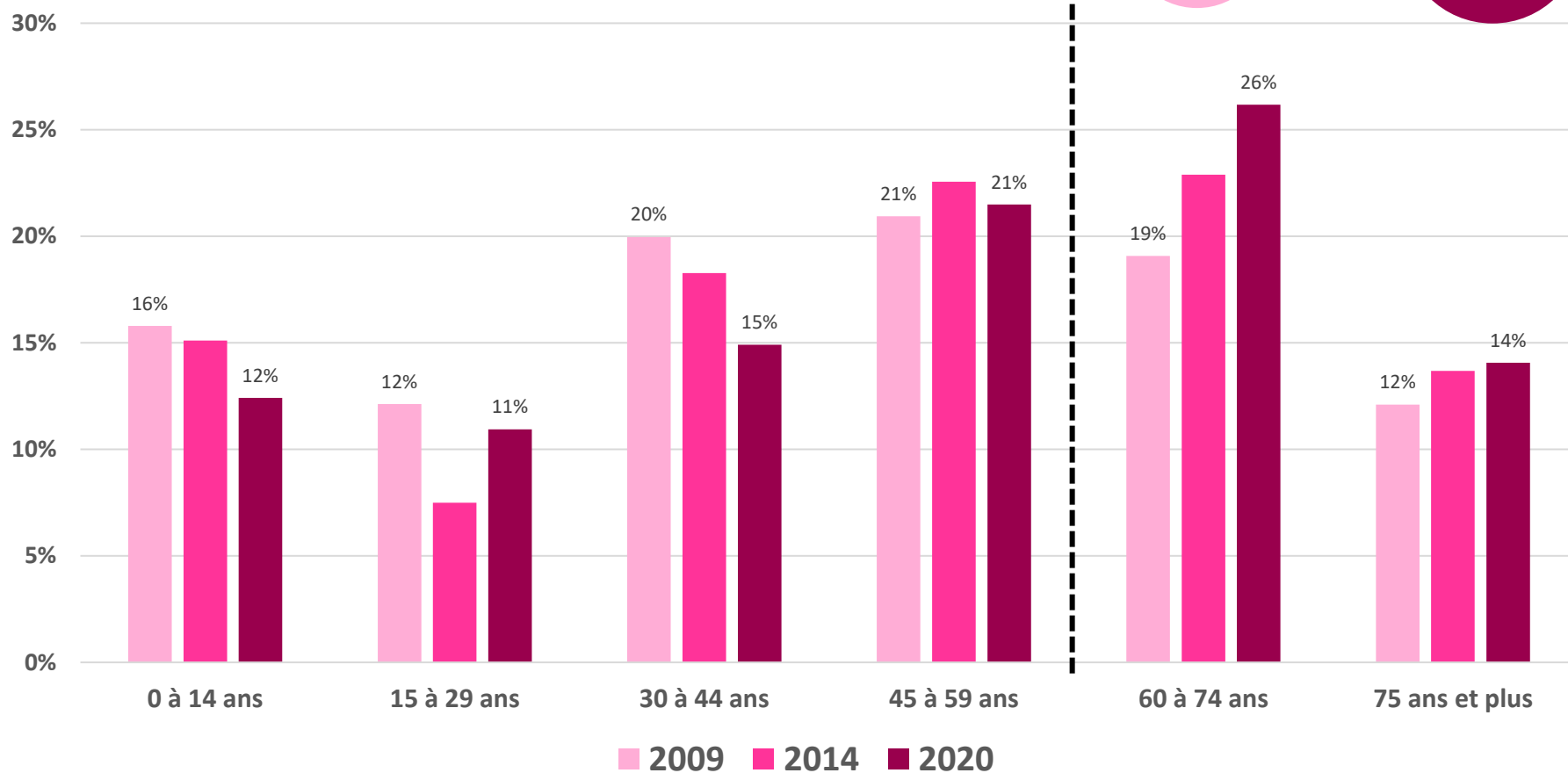
... une baisse des moins de 30 ans

2009

2020

30%

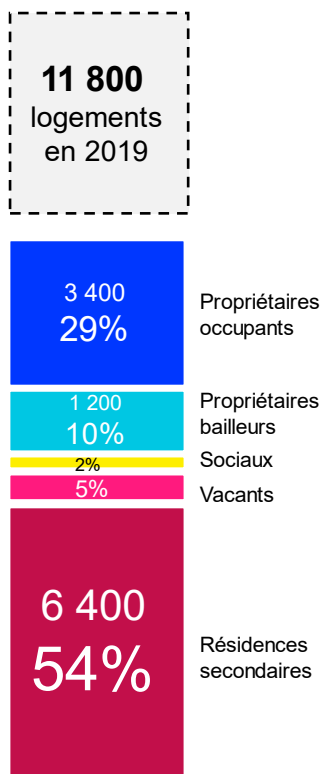
40%



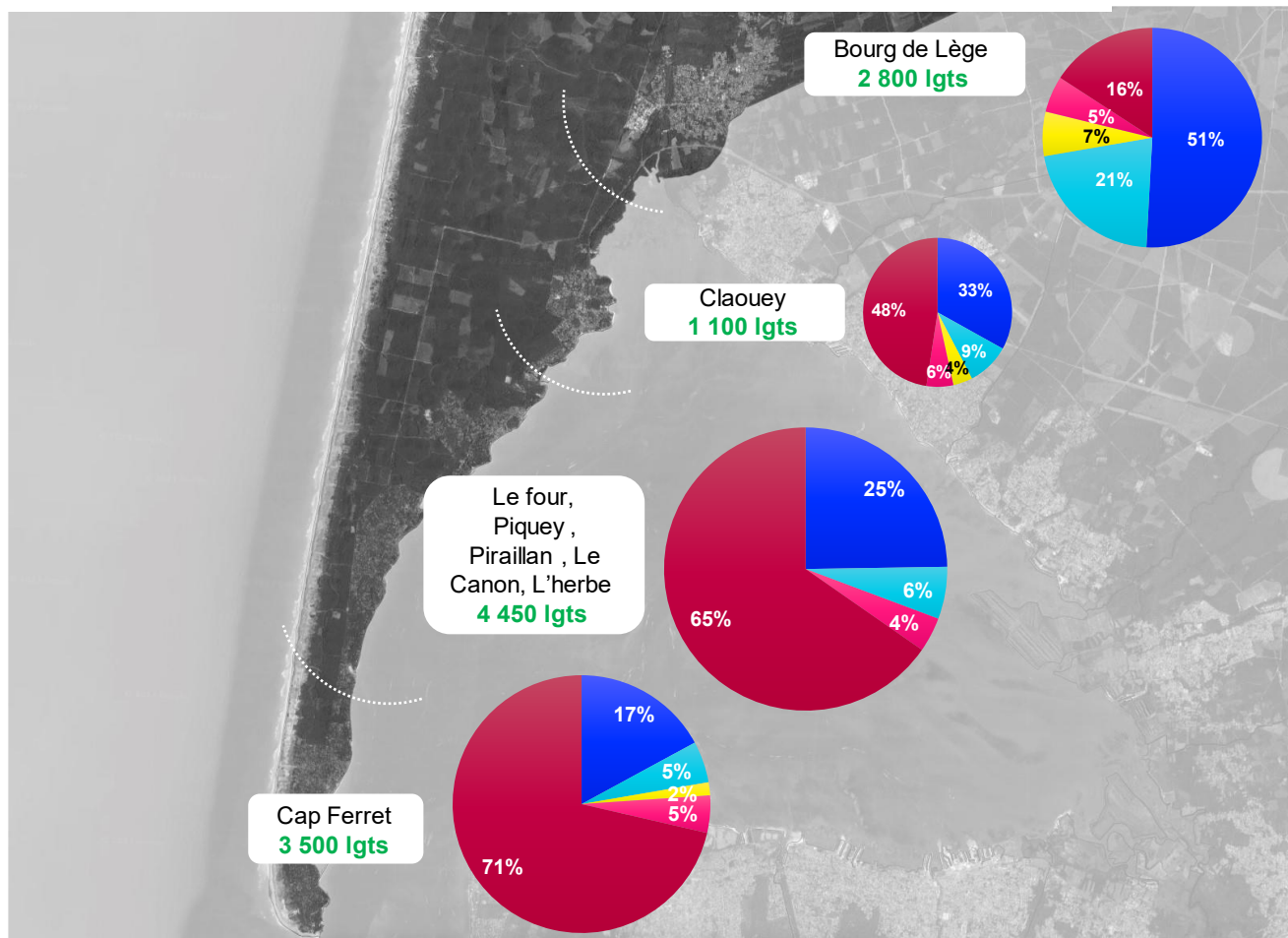
Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers

Un parc de logement qui se caractérise par une part très importante de résidences secondaires.

Une proportion qui augmente logiquement au fur et à mesure que l'on s'approche du Cap Ferret (16% sur Lège Bourg à 71% au Cap Ferret)



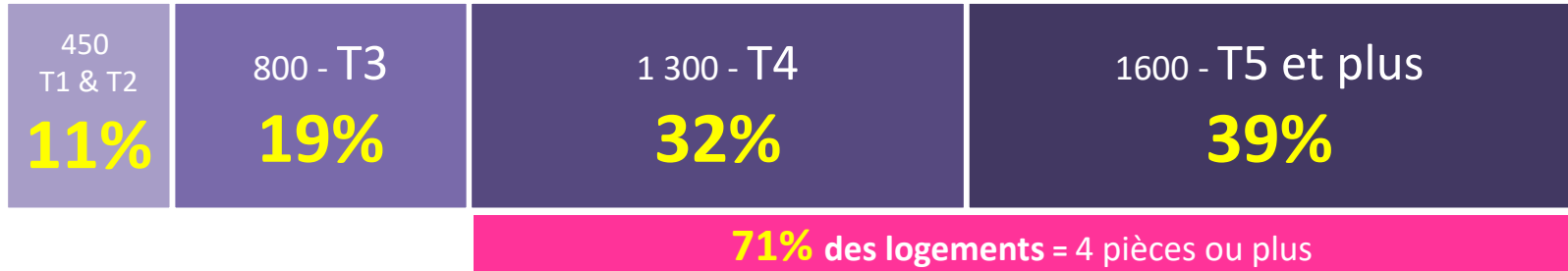
Source : fichiers fonciers MAJIC III



Une sur représentation des grands logements, ...



Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers



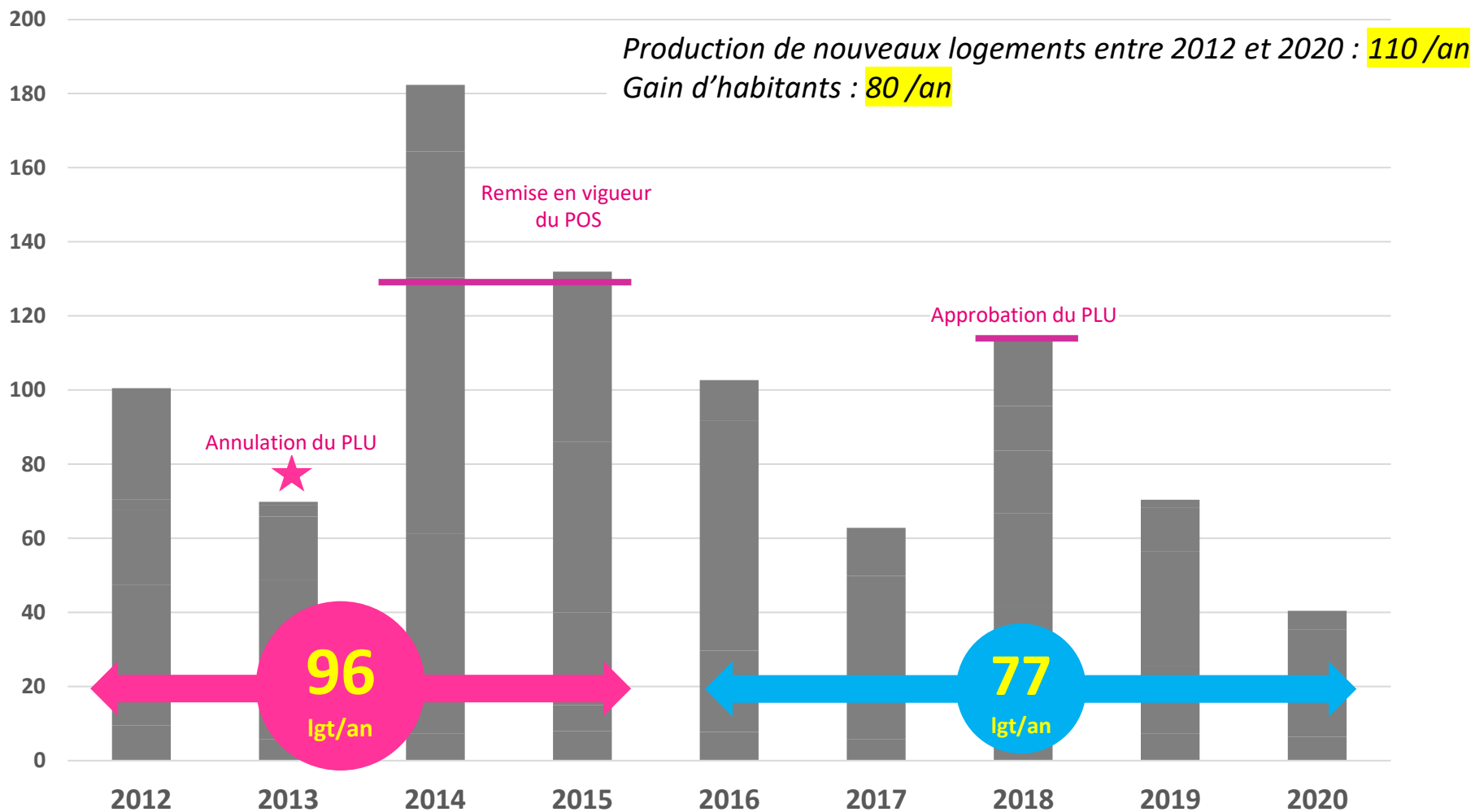
Une sur représentation des grands logements, ...



... avec une majorité de ménages de moins de 3 personnes

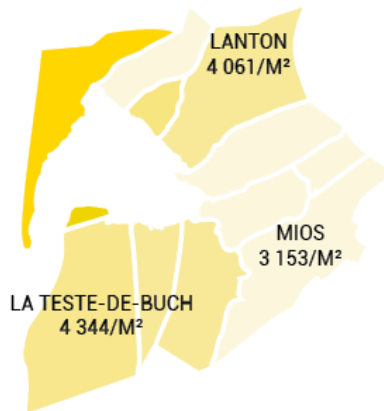
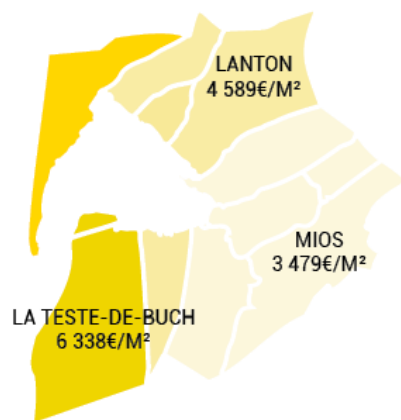


Une production de logements qui se ralentit en lien avec les difficultés d'accès au foncier et à l'immobilier local

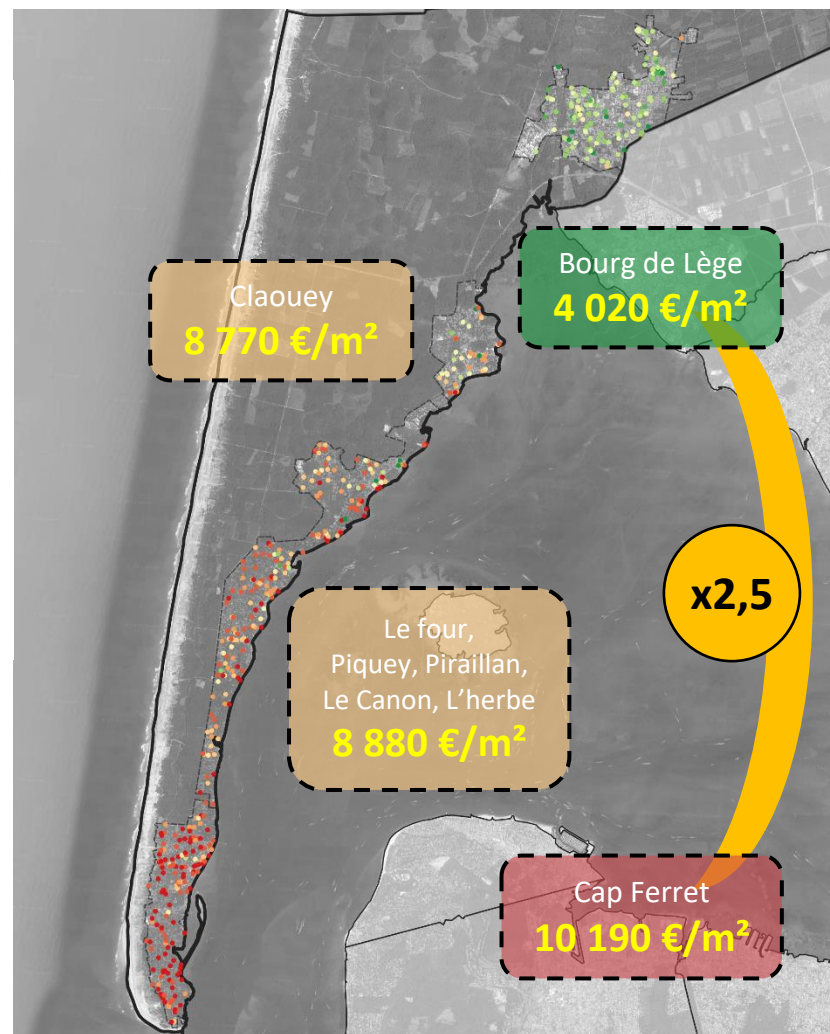


Des prix de l'immobilier les plus élevés du département

(x2 plus cher que les communes limitrophes)



Une gamme des prix qui exclut les ménages modestes et primo acquérant, notamment du Sud de la commune



Le point d'équilibre

Nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau actuel



+ 30 lgts/an



+ 70 lgts/an



- 30 à 0
lgts/an

Construction d'environ 70 à 100 logements par an
pour maintenir la population à son niveau actuel (2014-2020)

Les enjeux et besoins en logements à prendre en compte

Une part de plus en plus importante des plus de 60 ans, une baisse de la part des jeunes qui n'arrivent pas à se loger sur place

Un pôle d'emplois permanent et saisonnier qui ne parvient pas à répondre à la demande en logements pour les actifs (pèse sur les mobilités et l'impact environnemental global de la commune)

La transformation du parc existant de logements (résidences secondaires, hébergements touristiques) **doit être pris en compte pour orienter sur la production neuve de logements** (localisation, typologies)

3-1

Orienter le développement de l'habitat à **destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers**

- ➔ **Viser une production de logements majoritairement destinée aux jeunes et aux actifs** (selon les capacités d'accueil et d'actions possibles)
- ➔ **Favoriser la mixité sociale et des typologies de logements pour assurer l'accueil des jeunes ménages, des familles et des saisonniers**
- ➔ **Encadrer la location de meublés touristiques**

> Objectif de production de logements

Deux scénarios pour les objectifs de production de logements

SCENARIO 1

Produire environ

100 logements /an

Soit 1 000 logements sur la durée de vie du PLU

dont

Les 2/3 en résidence principale

(66 logements/an en résidences principale)

Croissance démographique maîtrisée
(maximum de 0,4%/an)

SCENARIO 2

Produire environ

120 logements /an

Soit 1 200 logements sur la durée de vie du PLU

dont

Les 3/4 en résidence principale

(90 logements/an en résidence principale)

Croissance démographique (1,1%/an)
et renouvellement de la population

Temps d'échanges

plu@legecapferret.fr



Merci de votre attention