

Ce document éclaire les attentes des associations citées sur le dossier ADS et les présentations que la municipalité en a faite à l'été 2023

I. **PROLOGUE** : l'apport de l'étude ADS aux préoccupations de nos adhérents et soutiens

Nous avons cherché à comprendre si cette étude ADS respectait les quatre objectifs qu'elle devait respecter :

1. *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 ?*
2. *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 sur fréquentation ?*
3. *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 ?*
4. *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 ?*

Nous constatons que son accueil a fait l'objet de réactions souvent vives et passionnées avec des réponses qui ne parvenaient pas toujours à nous convaincre. Nos remarques critiques et constructives sont exposées en quatre chapitres

1. PROLOGUE
2. ANALYSE CRITIQUE ET CONSTRUCTIVE
3. POINTS D'INFLEXION PRECONISES
4. CONCLUSION

II. **ANALYSE CRITIQUE ET CONSTRUCTIVE**

- A. **Point 1 LES PERSPECTIVES DE VIE.** L'insouciance qui a favorisé l'attractivité de la presqu'île, loin des tourments de ce monde, a disparu au profit de l'évolution planétaire du climat, du réchauffement galopant avec canicules et incendies de forêts, et de la montée du niveau des océans. Les décisions d'aujourd'hui sont toutes orientées vers notre devoir de transmission générationnel. Comment proposer une perspective de vie qui corresponde à ces exigences ?
- **Privilégier la perception de l'avenir comme indicateur dynamique**
    - Exemple : Nous risquons de devenir de plus en plus insulaire/ La nature façonnera un territoire encadré par la mer, fait de sable, de dunes et de forêt/ Nous faisons le pari du maintien d'une faune et

- d'une flore indigènes / Nous contribuerons à la lutte contre la perte de biodiversité
- **Mettre en perspectives les risques naturels et faire connaître les dispositifs de Prévention et de Lutte**
    - Exemple : Nous gardons la tradition des métiers de la mer, celle de la création de forêts qui renforcent nos dunes. Nous en connaissons les risques et mettons en œuvre les moyens de lutter contre la force des éléments.
  - **Remettre notre commune dans la réalité du monde et casser les « bulles » que les professionnels du marketing renouvellent sans cesse**
    - Exemple : sur la Presqu'île, tout n'est pas permis, comme c'est le cas du territoire ou vous vivez à l'année.
  - **Il ne sert à rien de vouloir lutter contre la petite musique selon laquelle nous serions (habitants et résidents) des gens qui vivent au paradis et se croient en enfer**
    - Exemple : Ne vous trompez pas. Nous aimons accueillir, faire partager nos conditions de vie. Mais incivilités, atteinte à la faune et à la flore, ne sont pas des perceptions négatives mais une agression
  - **La perception de l'avenir, quel qu'il soit, est un indicateur dynamique. Il faut éclairer la route, proposer une perspective de vie, oser aller plus loin que la retenue liée à la perception supposée, proposer quelques paris.**
    - Exemple : LCF 2050 ne se fera pas sans vous
- B. **Point 2 VIVRE A L'ANNEE**, Bien Vivre, Mieux Vivre c'est la préoccupation constante des habitants. Comment y répondre durablement ?
- i. Les présentations macro sociologiques proposées par l'Insee sur le nombre d'habitants d'une commune ne doivent pas nous masquer la réalité : un solde naturel négatif en tendanciel qui se traduit **par une population vieillissante, avec une part d'actifs réduite eu fil des ans, un nombre de personnes par foyer en chute constante également.**
  - ii. **Le faible taux de croissance de la population provient du taux de transformation de résidents en habitants**
  - iii. La dominante des attentes : **comment rendre l'attractivité d'un territoire qui fait vivre, ses actifs natifs de la commune ? Comment les loger ? Commente apporter le cadre de vie propre aux attentes d'une vie familiale.**
- C. **Point 3 VIVRE AUTREMENT**, loin des villes et des Métropoles, être plus proche de la Nature, se reposer, se détendre, c'est la préoccupation des Résidents, dont beaucoup choisissent de devenir habitant au seuil de leur vie active. Comment y répondre durablement ?
- i. Pour les résidents être ancré dans un lieu signifie d'abord une forme d'attachement à celui-ci. **C'est un lien affectif. C'est un lieu dans lequel l'individu se sent bien, une sorte de « chez-soi » où il a envie de revenir, où il a ses habitudes, où il s'investit émotionnellement.** C'est aussi un lieu associé aux vacances, aux loisirs. Ainsi, avant d'être propriétaire, le résident secondaire a très souvent été touriste dans le lieu.
    - Exemple : la résidence secondaire apparaît ainsi comme le « centre de la vie familiale, permettant de resserrer les liens familiaux, mais aussi comme le

marqueur de l'identité familiale et de son histoire d'où le qualificatif de « maison de famille ». **Cette notion de « famille » doit à notre sens être beaucoup plus présente dans les politiques menées par la municipalité (Promouvoir la Presqu'île de la Famille »)**

- ii. Les lois cadres récentes sur l'aménagement du territoire installent une réduction drastique des surfaces artificialisée et donc indirectement du droit à construire. **L'attractivité du littoral va se heurter à cet objectif, a priori ralentisseur de la croissance constante du nombre de résidents par rapport au nombre d'habitants.** Les sociologues font le pari d'une croissance des mutations de résidents en habitants.
  - Exemple : On voit le bénéfice de ce mouvement. Pourquoi dans ce cas le « charger » en accroissant les taxes des résidences secondaires au lieu de taxer les locations de meublés touristiques ?

#### D. **Point 4 L'ATTRACTIVITE DU LITTORAL**

**C'est un phénomène qui bénéficie aux lois du marché et à l'activité économique, mais il faut pouvoir maîtriser ses contraintes.** Comment équilibrer durablement cet atout naturel pour qu'il préserve le cadre de vie de la commune ?

- i. La principale contrainte est **le caractère inflationniste du prix de l'immobilier** qui se traduit par le fossé des moyens financiers à engager entre les nouveaux entrants et les primo accédants natifs de la commune
- ii. Cette loi du marché n'est pas maîtrisable. **La propension à acheter est édictée par la volonté de partager une part de ce paradis quel qu'en soit le prix.**
- iii. Cependant les facteurs qui influent sur cette demande solvable sont l'appréhension des risques en général. A ce titre **le risque d'incendie de forêt ou de relocalisation lié au recul du trait de côte peuvent à terme corriger cette tendance**
- iv. Mais la structure d'accueil touristique peut aussi contribuer au caractère inflationniste du prix de l'immobilier A ce titre **le poids des locations de meublés touristiques dans l'offre sont l'objet d'investissements spéculatifs et contribuent au phénomène inflationniste du prix de l'immobilier.** Ils sont mal répertoriés et une part importante de recettes en taxe de séjour échappe aux finances communales

#### E. **Point 5 ACCUEILLIR, sans perdre son identité, sans altérer l'authenticité du territoire.**

Comment maintenir un Tourisme Durable sans tomber dans un sur Tourisme qu'il faut contenir ?

- i. L'authenticité est un terme souvent utilisé, qui relève du langage marketing du Tourisme ou anime à longueur d'année la presse. Il est le plus souvent associé à des images, à une littérature qui confond histoire, mœurs et pratiques. **Rapprocher authenticité de dynamisme est à nos yeux incongrue dans une étude sur le Tourisme. Le terme de patrimoine est plus approprié, plus large, plus complet et comporte l'ensemble des éléments récurrents qui s'estompent plus ou moins au fil du temps.** D'ailleurs aucun document public n'est significatif en matière d'authenticité. Il en existe sur le patrimoine, ne serait-ce que les travaux de conservation et de protection du patrimoine menés entre autres par la DREAL.
- ii. **Notre accueil repose sur ce « presque » ile, mélange d'isolement et de rattachement au continent.** Dans sa mission de promotion du Tourisme, confiée au

- SIBA, la part de notre « presqu'île » en face de la très urbaine Arcachon et autres villes du Sud, accessible par la mer, repose sur **l'image récurrente du phare, monument le plus visité de notre commune**. Cette évocation réduite suffit à maintenir le désir de découvrir cette part de rêve qui est promise au visiteur.
- iii. **Tout le reste est marchand, avec ses règles, ses audaces, son imagination permanente à ouvrir de nouveaux espaces d'aventure sur notre territoire. Cette énergie est redoutable dans ses impacts, et rencontre, le plus souvent, la mansuétude de la municipalité.** Le passé de « pays de cocagne », la pratique de commerces éphémères qui suffirent en quelques mois à couvrir les besoins vitaux. Jean Cocteau aimait à dire que l'on pouvait vivre nu, pieds nus, sans autre contrainte sociale.
  - iv. Alors que faut-il faire ? Renforcer cette aptitude à vouloir plus de touristes pour le grand bien de l'économie locale ? Ou **se contenter d'accompagner, de structurer mais aussi de contrôler des pratiques de qualité et d'accueil conformes à l'image que la plupart des habitants et résidents veulent conserver ?**
  - v. **La réflexion qui nous est proposée avec ADS n'aborde pas cette alternative.** Elle ne répond pas à la question de la durabilité de cette industrie de l'accueil, qu'est le Tourisme. Elle ne l'illustre pas. Seul le propos : » si on ne fait rien, on aura un sur-sur Tourisme » Oui, mais que faire ?
- F. **Point 6 CIRCULER ET STATIONNER, favoriser les mobilités douces au dogme du « tout voiture ». Comment répondre à une fréquentation étouffante et concevoir une infrastructure du futur ?**
- i. **Ce sujet reste en suspens.** Après la publication du Plan De Mobilités Simplifié (PDMS) de la COBAN, la municipalité de LCF repousse à terme, c'est-à-dire à l'aboutissement de plusieurs études les spécifications qui serviront à arrêter les solutions pour les usagers de la commune
  - ii. **Notre commune ne pourra pas faire l'économie d'un plan de circulation et de stationnement de la commune. Il n'y en a jamais eu.** Un **plan de circulation** est un document qui définit l'organisation globale de la circulation des véhicules (automobiles, deux-roues, vélo, mais aussi piétons, livraisons et autres activités motorisés) ainsi que les solutions de stationnement. Il organise et décrit le champ des possibles et propose des alternatives sur les sujets les plus sensibles. Il est réalisé par des spécialistes habitués aux outils de modélisation sur des données issues de comptages, d'enquêtes ménages. La Direction des infrastructures routières du Département pourrait conseiller utilement la municipalité sur ce besoin. **Ni l'étude ADS, ni le PDMS n'apportent cette visibilité.**
  - iii. Dans ces conditions des questions essentielles restent posées
    - Comment ne pas augmenter la saturation du trafic sur la commune sans analyser à quelles conditions une **offre de TRANSPORT PUBLIC pourrait être une solution de réduction du trafic des véhicules à moteur ?**
    - Comment ne pas conditionner les infrastructures urbaines nécessaires à la **mise en œuvre d'échanges intermodaux sans proposer des espaces de stationnement pour favoriser les échanges de mobilités ?**
  - iv. Ainsi la localisation et les emprises des **pôles d'échanges** (à Lège, Arès) sont à étudier finement au vu des « **besoins en matière de rabattement (en voiture, à vélo, à pied, en**

**bus COBAN) et des services à proposer sur place pour le stationnement voitures/vélos, intermodalité bus/bus, services de mobilité, information touristique » (source PDMS°)**

- v. Les bureaux d'études s'appuient sur les expériences en matière de pôles de proximité et d'échanges. C'est ce schéma à 5 pôles opposé en alternative au schéma des 11 villages et qui **prévoit dans ces pôles des espaces de stationnement importants facilitant les substitutions de mobilités.**

Depuis 2019 ce schéma ressurgit et reste 'dans l'attente » d'une proposition globale d'aménagements, faisant ressortir les inflexions données, les résultats attendus. Tout cela présenté dans une perspective d'un programme moyen et long terme.

**G. Point 7 AU CŒUR DE L'URBAIN, comment assurer une cohabitation paisible entre habitat, services et commerces ?**

- i. Les **pôles de proximité et d'échanges**, au nombre de 5 sont identifiés et confirmés depuis plusieurs années : Lege-bourg, Claouey -Le four, Piquey Petit et Grand - Piraillan, Le Canon - l'Herbe, La vigne-Le Cap Ferret. **Ils concentrent le milieu urbain qui fait ressortir la trame services et commerces. Ils ont tous traversés par le CD 106. Ce sont les lieux privilégiés pour substituer des mobilités douces au « tout voiture ». Ils doivent être dotés d'espaces de stationnement de tailles diverses.**

- Exemple : Nous devrions dans l'analyse des usages, retrouver ces **solutions de stationnement, véritables catalyseurs de la réussite des politiques publiques en matière de transition énergétique, afin de réduire l'usage des motorisations thermiques**

- Cela est d'autant plus vrai pour la commune que sur les voies principales de circulation **le stationnement sur le trottoir rend dangereux la mobilité des piétons**
- Et, qu'à ce jour, **aucun rappel des règles n'a été entrepris, qui obligent les riverains propriétaires à stationner dans leur propriété** conformément aux autorisations de construire délivrées qui déterminent le nombre de places de stationnement dans la propriété
- Que **la zone de chalandage des commerces répartie sur ces voies ou en proximité immédiate est valorisée indirectement par cet usage aux impacts négatifs.**

- ii. Comment peut-on dans les conditions actuelles, accompagner la transition énergétique, de la thermique à l'électrique, par la substitution de mobilités douces au « tout voiture ». Ou de l'usage des transports publics qui nécessitent des zones d'échanges ?

- Exemple : L'autre enjeu concerne un premier parking « de rétention » d'une capacité de 300 places extensible à 500 places à l'entrée de la Presqu'île avec zone d'échanges (transport publique ou deux roues).

- iii. **Voies piétonnières en site urbain : La municipalité projette, en s'appuyant sur l'étude ADS de procéder à la piétonisation de voies.**

Devant la réticence exprimée par de nombreux riverains et habitants du Cap Ferret sur la piétonisation du Boulevard de la Plage, elle parle d'un « essai ». Or **Le modèle d'urbanisation de la Presqu'île se voit confirmé dans la volonté de conserver une urbanisation « modérée », caractérisée par le maintien d'un**

**environnement arboré, truffé de zones naturelles, à R+1 généralisé, avec des infrastructures routières limitées. Contrairement à Arcachon, l'urbanisation massive ne caractérise pas le front de mer du Cap Ferret.**

- Exemple : Le Boulevard de la plage adosse la voie à un « premier rang » dédié majoritairement à l'habitat et un deuxième rang un peu plus « mix » d'habitat et de commerces. **La transformation de cette voie en voie piétonne ferait basculer son usage non pas dans l'encouragement à la mobilité douce qu'est la marche mais à des usages ludiques bruyants et dérangeant pour les riverains.**
- Exemple : Tout aménagement est une invitation à privilégier des modes et usages de mobilité (douce) et à décourager voire interdire le « tout voiture ». La réussite de ces modèles passe **par l'existence de zones de stationnement en proximité des zones concernées** du Cap Ferret. La capacité, la disponibilité, l'absence de conflits d'usage sont des conditions qui, si elles ne sont pas réunies, obèrent tout projet d'évolution de l'aménagement d'une voie en voie totalement, partiellement, ou par intermittence, en voie piétonne P.L.U.

**Dans ces conditions le projet de piétonisation du boulevard de la Plage n'est ni nécessaire, ni indispensable. Il ne correspond pas au paysage voulu pour notre aménagement du Sud de la commune. Que ce soit à Andernos ou à Arcachon, par exemple, ces aménagements s'entendent pour un urbanisme concentré au cœur du bourg central, à l'image des villes non littorales, ou pour des stations balnéaires déconcentrées des bourgs littoraux du modèle du cordon littoral médocain ou landais. Le Cap Ferret n'est pas la station balnéaire de Lège Bourg ou des autres villages de la commune.**

#### H. **Point 8 UNE NATURE EXIGEANTE SUR UN TERRITOIRE MENACE**

- i. A l'Océan, comme sur la lagune du Bassin d'Arcachon, nous **devons privilégier le respect d'une nature exigeante qui nous force à nous adapter, à imaginer un territoire en diminution et l'adaptation difficile de nos comportements.** Comment, en restant maître de notre avenir, construire un schéma d'évolution durable en concertation avec les acteurs majeurs de la gouvernance ?
- ii. Le bord de mer n'a pas toujours été si prisé. Si l'abondance des ressources maritimes constituait un intérêt pour habitants, **la mer était auparavant jugée dangereuse et crainte pour son imprévisibilité.** Par précaution, les habitants s'installaient à une distance respectable du rivage, mais sur le littoral Nord du bassin, ils construisaient près du rivage, dans des secteurs abrités des houles et des vents dominants. Ainsi jusqu'alors jugée menaçante, **la mer est devenue un objet de fascination.** Après la fin de la Seconde Guerre mondiale, en 1945, une urbanisation massive se met en place. Les espaces littoraux sont progressivement jalonnés par une route côtière unique. Les

surfaces agricoles sont remplacées par des résidences principales ou secondaires, entraînant une transformation radicale du paysage

- iii. Il est donc aujourd’hui difficile de faire comprendre à nous tous que dans un temps pas si long que cela (le réchauffement constaté est considéré par les spécialistes comme le plus rapide que la planète aura connu à ce jour). Et pourtant il faut en tenir compte. **Quand on craint que le Tourisme en pâtisse ou qu’on est convaincu qu’il peut encore plus se développer (étude ADS) cet enjeu est hors champs des préoccupations.**

- Exemple : C’est pour cela que la notion de « durable » qualifie l’exigence d’une stratégie dévolue à la place du Tourisme dans notre commune. Alors que **l’on cherche à mieux « maîtriser », à « ralentir », à « substituer » au modelé actuel, un Tourisme entièrement basé sur l’exigence de préservation, de conservation de notre environnement. Il ne s’agit pas d’une lubie écologique.**
- Exemple : « Ici nous protégeons notre environnement, nous intégrons le réchauffement climatique dans notre quotidien, nous protégeons nos forêts contre l’incendie, nous nous adaptons à la montée des eaux de l’Océan... » Autant d’**axes de communication constitutifs du Tourisme de demain dans la commune**

- iv. L’enjeu est aussi de **s’inscrire dès maintenant dans une communauté territoriale désignée, les 17 communes du SYBARVAL**, appuyée par les 3 niveaux de tutelle que sont le Département, la Région et l’Etat pour faciliter à nos générations futures cette transformation en limitant les hésitations à agir, en passant du confort du modèle actuel qui répond aux attentes des principaux vecteurs économiques à un modèle tout aussi dynamique mais qui repose sur la transformation dans la plupart des domaines

- Exemple : **intégrer totalement l’économie des logements meublés de Tourisme en éradiquant le marché gris de ce secteur** qui permettrait de compenser largement par la taxe de séjour le rôle que l’on attribue à la charge croissante des taxes sur le logement résidentiel.
- Exemple : **promouvoir un nautisme doux avec voile et moteurs électriques sur un plan d’eau principalement lagunaire propice à une navigation paisible orienté sur le plaisir de naviguer et de découvrir le milieu.** Le penser, le vouloir, l’afficher, le mettre en œuvre aux différentes étapes qui jalonnent dorénavant toute réflexion prédictive : 2030,2050, 2100 ,2120

**I. Point 9 GERER LES CONTRAINTES, ne pas transiger, accroître la nécessité de préserver la communauté humaine, de préserver nos écrans naturels, maritimes ou terrestres (biodiversité, faune, flore)**

- i. Notre commune a le devoir de contribuer à faire vivre dans son instance exécutive qu’est le conseil municipal, dans les instances territoriales où elle partage la gouvernance, **les mots clés qui traduisent la priorité de réussir cette lente transformation de nos comportements**
- a. Exemple : protéger nos habitants et résidents qui sont en **situation de vulnérabilité, favoriser la croissance rapide du vecteur économique liée**

- à l'accompagnement de cette vulnérabilité (« silver » économie) et les conditions de son développement (logements sociaux répartis sur le territoire pour les personnels assistants de vie ou paramédicaux)
- b. Exemple : **Contingenter les flux entrants sur le territoire (route, mer)**
  - c. Exemple : **Remplacer le « ici, tout est permis » implicite depuis les années 60 par le « Ici, comme à la ville, respectons l'environnement, partageons-le paisiblement »**
- ii. Notre municipalité doit pouvoir dans le temps long gommer les erreurs d'aménagement de la nouvelle commune de Lege Cap Ferret en 1976 en poursuivant **le clivage entre le Nord besogneux, le Sud ludique** et un entre deux condamné à subir les effets de cette **bipolarisation**.
  - iii. **Le Tourisme doit être considéré comme un tout, en refusant toute stratégie de diversification qui s'appuierait cette « mémoire de forme » qu'est la bipolarisation dans l'action municipale**
- J. **Point 10 COMMUNIQUER pour favoriser l'émergence des indicateurs du changement et en faire un outil du développement durable**  
**Nous rappelons ci-après quelques enseignements tirés de nos travaux collectifs :**
- Développer un engagement local réel sans lequel rien n'est possible. L'action en développement durable est porteuse de sens pour le public. C'est un engagement sur les valeurs profondes de la commune portées par la municipalité. **Si cet engagement est réel et si l'action correspond vraiment à cet engagement alors la stratégie choisie sera perçue comme authentique et elle serez en phase avec le public (plus de 80 % des touristes sont sensibles à un engagement sur le développement durable d'une structure).**
  - Penser à toucher le visiteur et le touriste sur des **avantages personnels** (c'est bon pour ma santé, mes connaissances, mon bien-être et celui de ma famille, et mon budget) et sur **une expérience à vivre**, celles que partagent habitants et résidents.
  - Communiquer à bon escient sur ces valeurs et ces actions. Ce qui enclenchera **le moyen le plus efficace : le bouche à oreille**. La pire des choses : que la municipalité communique beaucoup sur des actions et des valeurs virtuelles ou qui ne sont pas mises en place.
  - Rassurer sur l'engagement de la municipalité par des **labels ou des engagements officiels à des mouvements de collectivités locales**
  - Respecter nos visiteurs et touristes dans leur sensibilité reconnue :
    - 10 % des personnes ne sont pas du tout sensibles au discours tourisme durable
    - 80 % sont réceptifs mais pas « accros »
    - 10 % en font un élément de choix
    - les Allemands sont plus sensibles au discours environnemental,
    - les Britanniques au discours social et éthique,
    - les Français aux arguments pédagogiques même si ceci s'uniformise beaucoup chez les jeunes

### III POINTS D'INFLEXION PRECONISES

Nous devons prendre conscience que **le Tourisme contribue au recodage des composants les plus anodins de nos espaces urbains pour en faire des lieux d'attraction touristique**. Le regard touristique s'exerce sur nos aménagements urbains et nos infrastructures de circulation et nous renvoie aussi de plus en plus à nos éléments patrimoniaux. Mais, le regard touristique s'exerce aussi sur les éléments (moins monumentaux) du quotidien, tels que les marchés (généralement définis comme « traditionnels »), la vie et les fêtes de quartier, les systèmes de transports publics, l'aménagement des espaces publics, *etc.*

**Et ce Tourisme devient insupportable si on le laisse transformer le cadre de vie des habitants et résidents qui ont choisi ce territoire pour ce qu'il est : un lieu unique de biodiversité, de nature, de forêts, de dunes, entouré de mers. Un lieu voué à la générosité de la nature.**

Pour nous **la découverte de notre territoire et ce séjour doivent coller à cette « part de rêve » de tout urbain**. C'est le contrat proposé. Notre attractivité est auto-portée par notre situation sur le littoral, et par la part essentielle de nos paysages naturels dans l'image promotionnel du Bassin d'Arcachon.

**Nous devons nous garder de céder aux reflexes urbains de nos visiteurs mais résister sur nos atouts, tous inspirés par la qualité intrinsèque de notre environnement.**

#### A. NOTRE COMMUNE OUVERTE AU TOURISME DOIT FORMER UN TOUT

Notre municipalité doit pouvoir dans le temps long gommer les erreurs d'aménagement de la nouvelle commune de Lege Cap Ferret en 1976 en poursuivant le clivage entre le Nord - Sud et un entre deux condamné à subir les effets de cette bipolarisation.

**Le Tourisme doit être considéré comme un tout, en refusant toute stratégie de diversification qui s'appuierait sur cette « mémoire de forme » qu'est la bipolarisation dans l'action municipale**

**Le Tourisme que nous appelons pour notre commune ne doit pas amener à considérer qu'habitants et résidents investissent le cœur des pôles urbains et que des espaces autres doivent progressivement se destiner au Tourisme. Nous préconisons un Tourisme où chaque quartier, chaque village a sa part.**

Nous pensons qu'il faut éviter que le Tourisme, aujourd'hui en grande partie investi par un rapport marchand et un mode de production de la valeur économique de type capitaliste, induise **des formes d'appropriation et de dépossession (voire d'expropriation) du foncier et de l'immobilier au principal profit de cette activité**

#### B. NOTRE COMMUNE OUVERTE AU TOURISME DOIT PRONER LA NATURE, SA GENEROSITE MAIS AUSSI SA FORCE INCONTROLABLE

**Le Tourisme a des impacts négatifs sur l'environnement.** Il est fortement consommateur de ressources naturelles : énergie, eau, alimentation, matières premières. Il exerce une pression sur les écosystèmes, notamment sur les plus fragiles. Il génère des polluants et des déchets.

À ces impacts environnementaux viennent s'ajouter, des **phénomènes d'inflation des prix du logement et de l'alimentation, mais aussi d'appauvrissement des cultures et des patrimoines locaux.**

**Heureusement, le Tourisme a aussi de nombreux impacts positifs :** création d'emplois directs ou indirects, consommation de produits et services locaux qui font vivre producteurs et commerçants, ouverture et échanges entre cultures...

**Mais dans le même temps, le Tourisme subit, par ricochet, l'influence de phénomènes planétaires, ce qui l'oblige à s'adapter.** Le changement climatique fait monter le niveau des mers, avec des risques pour les hébergements et les installations touristiques, il accroît fortement le risque d'incendie de forêts (70% du territoire de la Presqu'île. La réduction de la biodiversité et l'acidification des océans fragilisent d'ores et déjà des activités comme la plongée sous-marine. De plus, la raréfaction des ressources en eau affectera les conditions d'accueil (piscines, jardins, voire disponibilité d'une eau courante de bonne qualité).

**Face aux inquiétudes que suscitent les atteintes à l'environnement sur la planète, les attentes de la clientèle touristique évoluent et l'offre des professionnels du Tourisme doit y répondre. La Commune doit intégrer ces réalités dans l'image touristique de notre Presqu'île par souci de privilégier les motivations de respect de l'environnement chez nos visiteurs.**

## **C. NOTRE COMMUNE OUVERTE AU TOURISME DOIT CONSERVER SON IDENTITE BASEE SUR L'ACCUEIL DOMINANT ET UN MIX SOCIAL**

**L'offre hôtelière n'est pas une dominante d'accueil sur notre commune.**

La part d'accueil dans les Campings 3\* et 4 \* avec une diversification d'offres de services et des logements en mobil home se consolide et apporte une offre partielle au Tourisme social

La part d'accueil en gites, villages vacances et résidences multi services, est confortée par la modernisation de l'offre et apporte également une offre partielle au Tourisme social.

L'offre de logements meublés de Tourisme sur le marché des particuliers ou celui promu par des plateformes spécialisées est sous-évalué. **Notre commune se détourne des pratiques, de plus en plus répandues sur le littoral, qui contribuent à la transparence des transactions, à la maîtrise et au contrôle de ce marché.** L'existence d'un marché « gris » récurrent de locations occultes, non déclaré devient insupportable d'autant qu'il ne contribue que partiellement ou faiblement aux finances locales.

**Notre municipalité gagnerait à dissocier :**

- **sa stratégie liée à l'activité du Tourisme**

- d'une stratégie audacieuse du logement pour les actifs de la commune en accélérant la part de logements aidés pour les actifs,
- de l'affichage d'une stratégie permettant d'enclencher un réflexe de mise en location de logements vacants (2-3%) ou de résidences secondaires par une taxation additionnelle (les retours d'expérience montrent la faible proportion de rendement de cette mesure)

#### **D. NOTRE COMMUNE OUVERTE AU TOURISME DOIT ADOPTER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT RAISONNABLE DONC DURABLE**

Dans ce document de travail nous avons présenté notre analyse et exposé nos points de vue.

**Nous confirmons au demeurant que l'accès au Tourisme et aux loisirs est un but à atteindre et à défendre.** Son poids économique en fait un acteur incontournable tout comme sa capacité à entraîner dans son sillage d'autres secteurs clés : transport, communication, santé, loisirs culturels et sportifs ...

**Face aux enjeux environnementaux (changement climatique, gestion des ressources, protection de la biodiversité), le Tourisme est à la fois victime et responsable.**

Partant de ce constat communément admis, il s'agit pour les parties prenantes du Tourisme de considérer ces déséquilibres environnementaux et sociétaux à chaque instant de la vie d'un produit ou d'un service touristique.

En tenant compte de la connaissance des capacités de charge et d'accueil de notre Presqu'île, **l'enjeu de la durabilité de l'activité touristique tient dans notre capacité à éviter la confrontation opposant la nature à l'homme.**

**Or aujourd'hui on oppose l'habitant et le résident au touriste et cette confrontation n'est pas paisible.**

**Dans le silence des instances spécialisées sur une proposition d'analyse multicritères définissant des seuils de tolérance mesurables et leur évolution, nous nous en rapportons au « sentiment » qui nous amène à dire :**

- qu'il faut ralentir progressivement, mieux maîtriser la part de Tourisme sur notre territoire.
- qu'il faut sans doute mieux réguler le flux entrant par voie de mer du Bassin Sud.
- qu'il faut dissuader, retenir, les flux de visiteurs « d'un jour » à l'entrée unique de la Presqu'île
- qu'il faut utiliser ces contre-mesures d'un marketing correcteur, comme la diffusion de plages bondées, de bouchons.
- qu'il faut inscrire le « contrat d'accueil du visiteur » (élaboré ou virtuel) ou du touriste dans la coexistence d'aspirations au repos, au partage en famille, à des activités ludiques, sportives et culturelles
- que ce « contrat » en appelle à l'esprit citoyen, au comportement civique, aux devoirs qui coexistent avec les droits

- **que ces dispositions seront relayées par les acteurs économiques des offres de produits et services, par l’affichage permanent et les journaux numériques de la municipalité**

**Pour un projet renouvelé annuellement après bilan et redynamisation.**

**Pour un projet enrichi par des mesures de sanctions et de récompenses.**

**Voilà ce qui pour nous illustre un engagement d’un Tourisme durable et profitable à notre commune**

#### **IV CONCLUSION**

- A. Nous souhaitons être entendu par l’exécutif de notre municipalité**
- B. Nous souhaitons trouver un consensus de progrès pour l’agenda 2030 2040 2050**
- C. Nous souhaitons aller au-delà des clivages actuels qui se traduisent par de l’inaction alors que l’urgence climatique nous enjoint d’agir dès maintenant**

#### **ANNEXES :SOURCES ET DOCUMENTS DE REFERENCE**

- Site commune Lege Cap Ferret : document en ligne. Etude ADS
- Commune de Lege Cap Ferret : Office du Tourisme, bilans, publications dont dossier labellisation station balnéaire
- L’arrêté du 16 juin 2023 relatif aux communes touristiques et aux stations classées de Tourisme .JO du 23 juin 2023
- MONA : Mission des offices du Tourisme de nouvelle Aquitaine -Site permanent
- COBAN : Etude PDMS (Plan de Mobilité Simplifié. 2022
- Site ATOUT France Tourisme et Développement Durable 2023
- Région Nouvelle Aquitaine, centre de ressources du Tourisme, site permanent
- Région Nouvelle Aquitaine : la filière Tourisme en NA – juillet 2023
- Département de la Gironde : centre de ressources du Tourisme – Observatoire-site permanent
- SIBA : Observatoire du Tourisme, site permanent (hébergement, emploi, fréquentation)
- Aquitaine online : 2021 Le potentiel touristique de la Nouvelle-Aquitaine
- INSEE : nombreuses publications dont dossiers complets pour plusieurs communes littorales dont Lege Cap Ferret, dont bilan saison Tourisme 2022
- CODEPPI : Base de données thématiques de notes de lecture, de documents de travail, de mémoire sur Tourisme et Hyper fréquentation Touristique
- CŒUR du FERRET : documents de travail lecture critique et constructive étude ADS