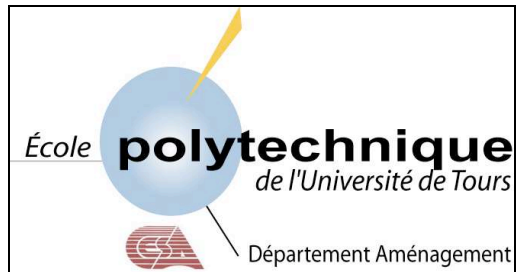


## **Les « Sables d’or » - ancien camping:**

### **Des enjeux pour la commune de LEGE-CAP-FERRET (GIRONDE)**







**Les « Sables d’or » - ancien camping :**

**Des enjeux pour la commune de LEGE-CAP-FERRET  
(GIRONDE)**

**VILAMITJANA Xavier  
Ingénieur 1  
2005 – 2006**

**Projet individuel**

## **REMERCIEMENTS**

**Je tiens tout d'abord à remercier Mademoiselle GIRAUD, collaboratrice au cabinet du maire, pour avoir répondu avec gentillesse et précision à mes nombreuses sollicitations.**

**Je tiens aussi à remercier Monsieur SAMMARCELLI, maire de LEGE-CAP-FERRET, pour son aide et les précieux contacts qu'il m'a donnés.**

**A Monsieur DURAND, responsable des services techniques de la commune.**

**A Mademoiselle LABONNE et Mademoiselle MOIREAU, responsables du CCAS de la commune.**

**A Monsieur José VILAMITJANA, mon grand père, pour son regard éclairé et son soutien.**

# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b><u>I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE LEGE-CAP-FERRET :</u> .....</b>	<b>3</b>
<b><u>A. Informations sur la commune de LEGE-CAP-FERRET:</u>.....</b>	<b>3</b>
<b><u>B. Démographie et économie :</u>.....</b>	<b>6</b>
<b><u>C. Patrimoine public/privé :</u> .....</b>	<b>10</b>
<b><u>II. L'ANCIEN CAMPING DES « SABLES D'OR » : UN ESPACE SAUVAGE QUI DOIT RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA COMMUNE :</u> .....</b>	<b>12</b>
<b><u>A. Analyse du terrain des « Sables d'or » :</u>.....</b>	<b>12</b>
1. Localisation : .....	12
2. Description : .....	12
3. Urbanisme : .....	13
<b><u>B. Justification par les besoins :</u>.....</b>	<b>15</b>
1. Le parc de logements sur la commune : .....	15
2. Le logement locatif social : .....	15
3. La vie sociale sur la commune : .....	17
<b><u>C. Intérêt de faire des logements sociaux au CAP-FERRET :</u>.....</b>	<b>20</b>
<b><u>D. Stratégie :</u> .....</b>	<b>22</b>
1. Etat des lieux des besoins et des manques : .....	22
2. Le rôle de la mairie : .....	23
3. Une modification du PLU nécessaire : .....	23
4. La ligne de conduite à suivre : .....	24
<b><u>III. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT :</u> .....</b>	<b>26</b>
<b><u>A. Les enjeux :</u> .....</b>	<b>26</b>
1. Pour la commune de LEGE-CAP-FERRET : .....	26
2. Pour le village du CAP-FERRET : .....	27
<b><u>B. La nouvelle zone :</u>.....</b>	<b>28</b>
1. Les nouvelles limites : .....	28
2. Les programmes : .....	29
a) Les logements sociaux : .....	29
b) Le centre des associations : .....	35
c) Présentation générale du programme d'aménagement du terrain des « Sables d'or » : .....	42
3. Le financement des opérations : .....	44
a) Les logements sociaux : .....	44
b) Le centre des associations : .....	45
c) Les réseaux, la voirie et les équipements : .....	46
<b>Conclusion.....</b>	<b>47</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>48</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>49</b>

# INTRODUCTION

L'étude qui va suivre correspond à un « projet individuel » dans le cadre de la première année d'étude au Département Aménagement de l'école Polytechnique de TOURS. Ce travail a pour but de nous initier à un exercice professionnel dans un domaine précis.

Ce projet concerne l'aménagement de l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET, village appartenant à la commune de LEGE-CAP-FERRET.

LEGE-CAP-FERRET est localisée sur le Bassin d'Arcachon dans le département de la Gironde. Formant une presqu'île, cette commune est constituée de LEGE, le bourg, et d'un chapelet de petits villages ostréicoles au bout duquel se trouve le CAP-FERRET.

Le CAP-FERRET est une destination touristique de renom. L'activité ainsi générée permet à la commune de constituer l'essentiel de ses ressources économiques. D'autres activités telles que l'ostréiculture, la pêche ou encore le BTP participent aussi au développement local de la commune.

Depuis quelques années, le succès croissant du CAP-FERRET s'est traduit par une augmentation très importante des résidences secondaires dans le village. En parallèle à cela, les prix de l'immobilier sont rapidement devenus inabordables pour les administrés de la commune à la recherche d'un logement. Avec aujourd'hui environ 8 % de logements locatifs sociaux, la commune de LEGE-CAP-FERRET se retrouve face à une demande importante en logements à loyer modéré.

A ce phénomène s'ajoute la différence entre le CAP-FERRET et LEGE, en effet, la distance séparant les deux pôles de la commune n'est pas que physique. La majorité des activités et des services étant localisés à LEGE, le village du CAP-FERRET, souvent qualifié de « bout du monde », se retrouve isolé du reste de la commune.

L'aménagement du terrain des « Sables d'or » représente le moyen de répondre à ces deux problématiques. Cela permettrait d'une part, de répondre à une demande importante en logements locatifs sociaux, et d'autre part, de redynamiser la vie du CAP-FERRET, en « rapprochant » ainsi ce village de LEGE.

Après une présentation générale de la commune de LEGE-CAP-FERRET, nous analyserons dans un premier temps le terrain des « Sables d'or », nous tâcherons de mettre en évidence les besoins de la commune et élaborerons une stratégie d'aménagement. Nous proposerons des solutions aux deux problématiques de la commune dans la dernière partie.

## **I. Présentation de la commune de LEGE-CAP-FERRET :**

### **A. Informations sur la commune de LEGE-CAP-FERRET:**

#### **Histoire :**

LEGE-CAP-FERRET est née de la fusion entre les communes de LEGE et du CAP-FERRET en 1976. Aujourd'hui encore, malgré cette unification, le Nord de la presqu'île (LEGE) et le Sud (CAP-FERRET) conservent leur identité propre. Cette différence remonte bien avant le développement de l'activité humaine. En effet d'un point de vue topographique, la partie Sud de la commune est de formation récente. Seuls émergeaient quelques bancs de sable et ce n'est qu'à partir du XV<sup>e</sup> siècle que l'accumulation de sable amenée par les courants et les vents marins contre les côtes a fait apparaître la pointe du CAP-FERRET. Une fois les plantations de pins effectuées pour fixer les dunes au début du XIX<sup>e</sup> siècle, le CAP-FERRET a attiré l'homme pour une exploitation importante des ressources de la mer. Le Nord, en revanche, est de formation bien plus ancienne, il est caractérisé par une très forte tradition rurale et forestière. Cette partie est en effet habitée depuis des temps historiques par une population sédentaire de bergers, d'agriculteurs et de résiniers.

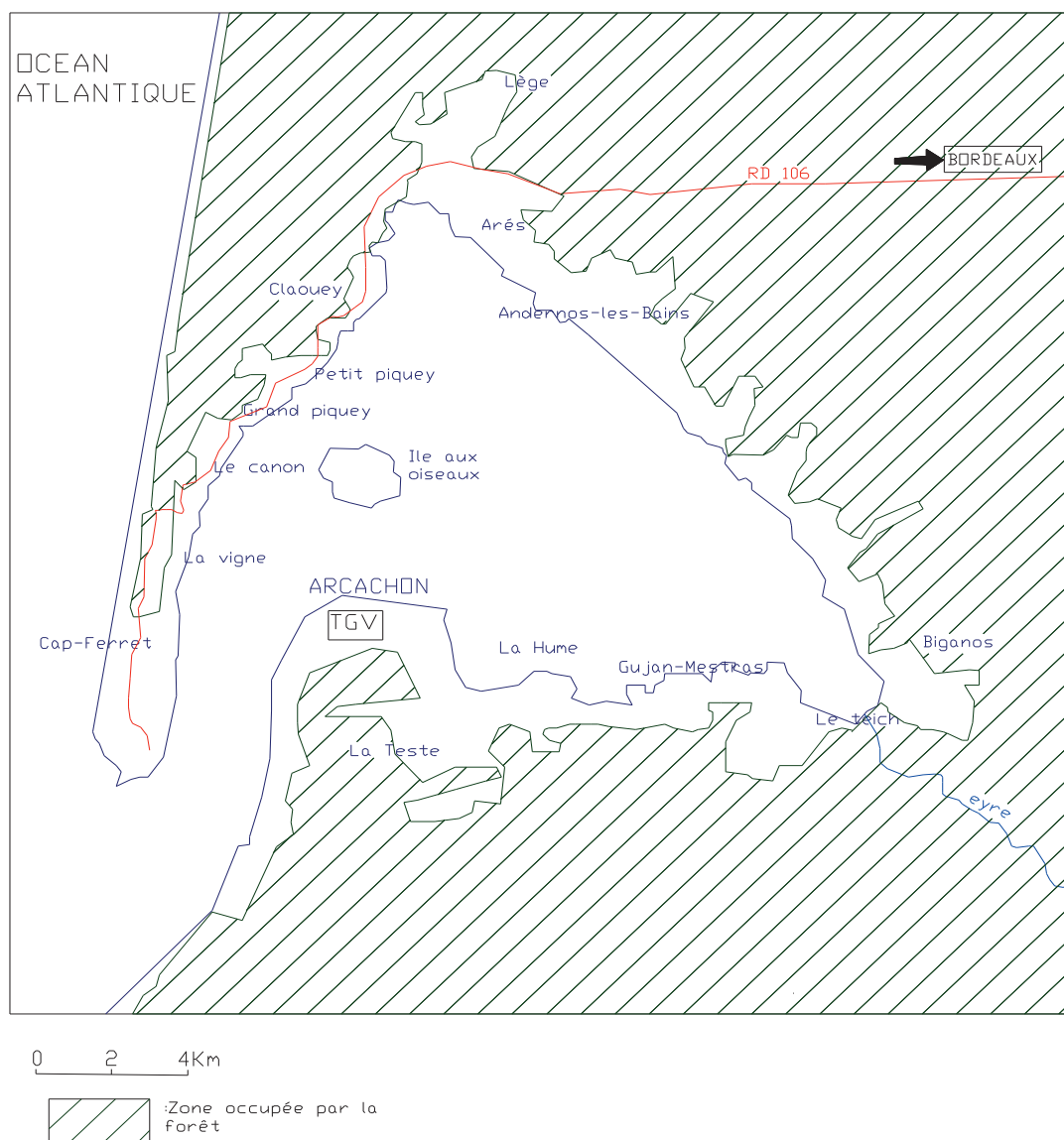
Avec l'arrivée de la mode des bains de mer au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'idée de créer une station balnéaire germe sur la presqu'île, de nombreux terrains sont vendus et au fil des années s'implantent hôtels, restaurants et résidences secondaires.

#### **Localisation et accès :**

La commune de LEGE-CAP-FERRET est située à 50 kilomètres de BORDEAUX, cette commune se présente sous la forme d'une presqu'île de 1,5 kilomètres de large. Elle est entourée à l'Est par le Bassin d'Arcachon et à l'Ouest par l'océan Atlantique. La commune déroule 22 kilomètres de rivage Atlantique, 20 kilomètres de rivage sur le Bassin d'Arcachon et s'étend sur 12 kilomètres à l'intérieur des terres pour une superficie totale de 9 362 Ha (comprenant 4 130 Ha de forêt domaniale). LEGE-CAP-FERRET qui est limitrophe des communes du PORGE (au Nord) et d'ARES, est constituée d'un chapelet de villages.

Le territoire communal de LEGE-CAP-FERRET résulte du rattachement, le 21 Juin 1976, de la partie Sud de la presqu'île (comprenant le CANON et le CAP-FERRET) à la commune de LEGE.

Malgré son caractère isolé, la commune est plutôt bien desservie. Elle est parcourue par la Route Départementale (RD) 106 et se trouve à l'ultime destination de cet axe. Elle est traversée à l'extrémité Est de son territoire par la RD 3 (LESPARRE-BELIN-BELLIET). La commune bénéficie d'une desserte internationale grâce à l'aéroport de Bordeaux Mérignac situé à environ 40 minutes du bourg. Pour l'accès en transports en commun, la commune est desservie par une ligne de bus CITRAM Aquitaine (au départ de la gare Saint-Jean à BORDEAUX) ainsi que par la traversée du bassin d'Arcachon en pinasse (bateau traditionnel des ostréiculteurs) au départ d'ARCACHON (gare TGV).



*Carte du Bassin d'Arcachon.*  
*Réalisation : Xavier VILAMITJANA*

### **Situation administrative et intercommunalité :**

La commune de LEGE-CAP-FERRET est située dans :

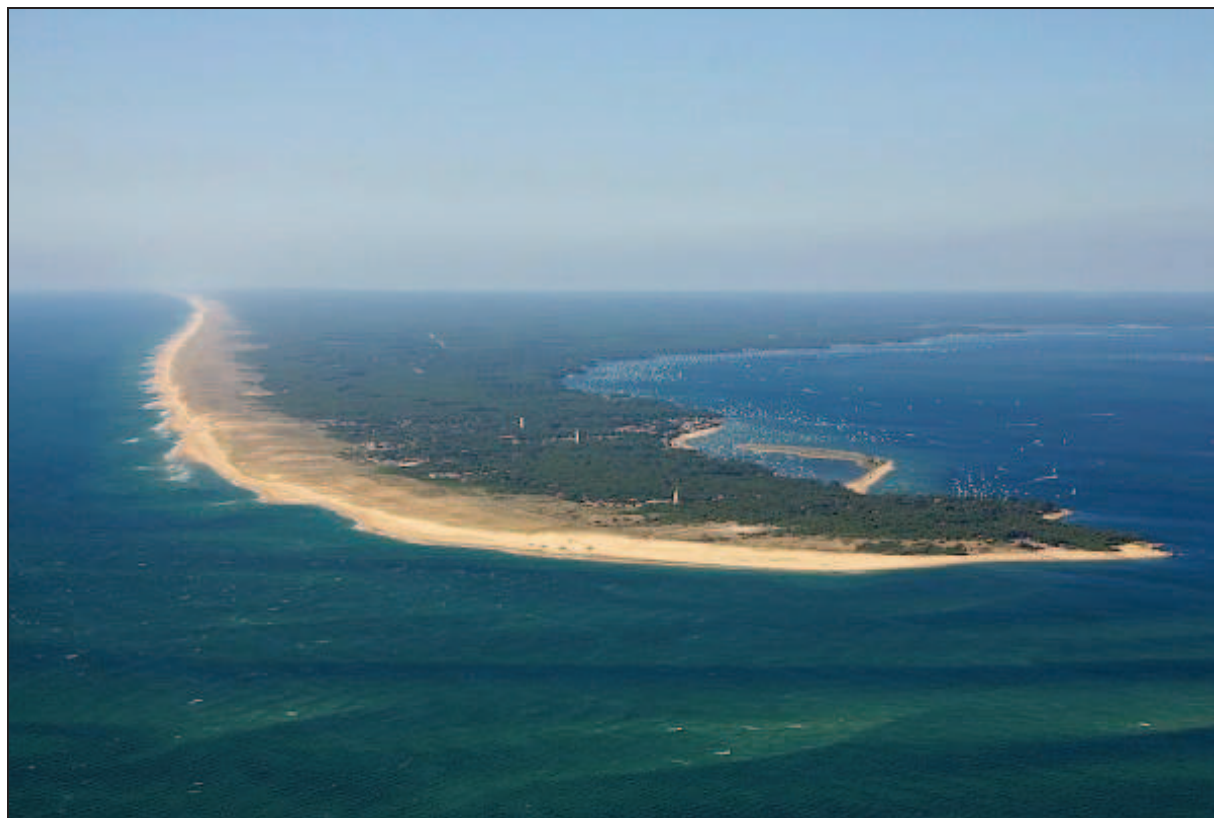
- le canton d'AUDANGE ;
- l'arrondissement du Bassin d'Arcachon ;
- le département de la Gironde ;
- la région d'Aquitaine.



## Environnement :

LEGE-CAP-FERRET présente un climat caractéristique du littoral aquitain (tempéré et océanique), c'est-à-dire à hiver doux, à fortes précipitations (800 à 900 mm par an) avec des vents d'ouest dominants. Cependant la presqu'île se présente comme un îlot de chaleur et de sécheresse (d'où la présence de mimosas). Ce micro-climat s'explique en partie par la présence du cordon dunaire et du massif forestier qui constitue un écran aux intempéries venues de l'Atlantique. C'est pourquoi, en terme d'aménagement, toute trouée perpendiculaire au littoral pourrait avoir des conséquences sur le climat local.

On trouve tout au long de la presqu'île des « paysages » naturels variés. Tout d'abord, la commune fait partie intégrante du bassin d'Arcachon, le plus grand plan d'eau de la région (15000 ha). Sur ses 25 kilomètres de long, s'échelonnent des marais maritimes, le cordon dunaire, le massif boisé ainsi que des espaces ouverts tels que les prairies ou des friches. Cette diversité de paysages représente un enjeu à la fois économique, social, culturel et bien évidemment naturel pour la commune. Certains de ces espaces sont d'ailleurs protégés.



*Vue aérienne de la presqu'île du CAP-FERRET.  
Sources : PLU.*

## **B. Démographie et économie :**

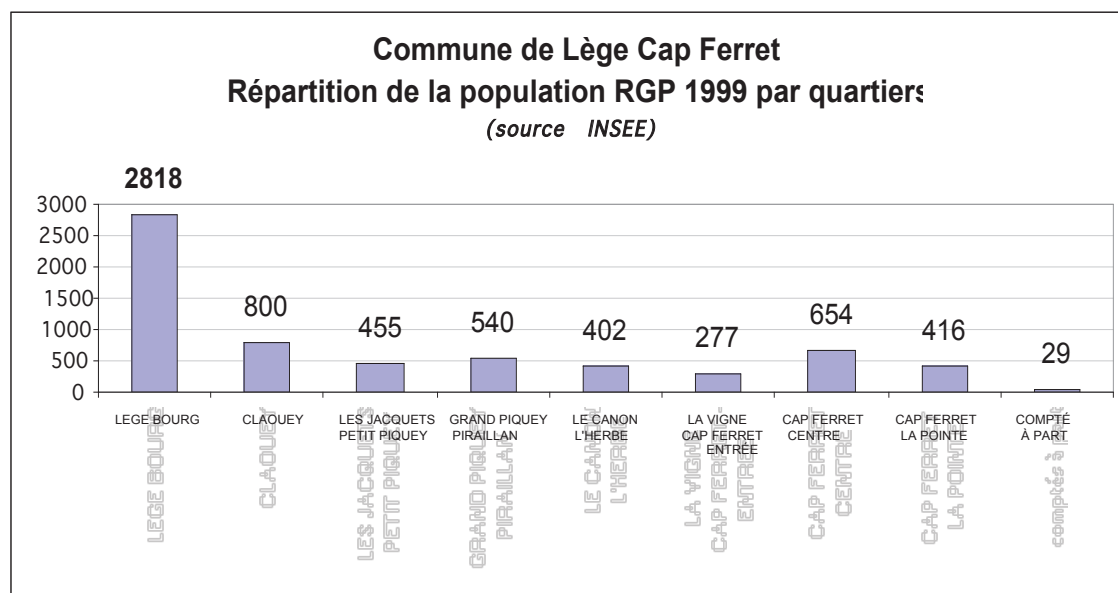
### **Démographie :**

Etant donné que la commune n'existe, dans sa configuration actuelle que depuis 1976, il est difficile, pour de nombreux paramètres, de procéder à une analyse comparative entre les recensements.

Toujours est-il qu'en 24 ans (d'après le recensement de 1999), la commune a subi à son échelle, le phénomène de « boom du littoral », on compte 6 307 habitants en 1999. Malgré l'augmentation de la population qu'a connue LEGE-CAP-FERRET, la répartition reste inégale ; en effet, 44 % de la population recensée habite à LEGE Bourg alors que 21 % vivent dans le quartier du CAP-FERRET. On regrette ici le manque de données plus récentes, encore inaccessible au moment de la rédaction de l'étude.

Il est important de noter que la croissance démographique de la commune est surtout due à l'arrivée de nouveaux habitants. L'attractivité du territoire devient le moteur essentiel de la croissance démographique car le solde naturel est aujourd'hui décroissant et négatif : la part des moins de 20 ans diminuant faiblement ne représente plus que 19 % de la population.

Une bonne qualité de vie sur la commune justifie l'augmentation du nombre de personnes âgées (surtout au sud de la commune, vers le CAP-FERRET). Pour cette raison, la municipalité a voté la construction à LEGE, d'une maison de retraite.



*Source : diagnostic territorial ADETn-nov. 2002*

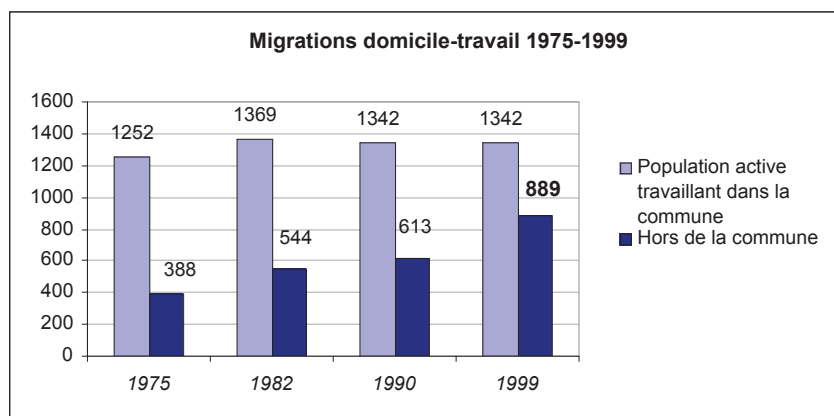
## **Activité économique :**

L'économie de LEGE-CAP-FERRET est marquée par les activités traditionnelles : la pêche et l'ostréiculture dont le chiffre d'affaire annuel moyen s'évalue à 39 942 000 €. Par ailleurs, l'économie dépend fortement de l'activité touristique, activité spontanée depuis quelques décennies sur la commune. Le chiffre d'affaire généré est d'environ 80 000 000 € sur la commune. Parallèlement, se développent des activités connexes à ces premiers secteurs tels que le nautisme, le commerce de détail ou le BTP (Bâtiment et Travaux Publics). Le tout essentiellement localisé à LEGE au niveau de la zone d'activité.

On déduit du tableau ci-joint que le commerce est le secteur d'activité qui recense le plus d'établissements et ne connaît pas de variation sensible sur les quatre années analysées. Les services aux particuliers ont connus une forte augmentation du nombre d'établissements en 2002. Ce secteur regroupe les établissements liés au tourisme : hôtels, restaurants et activités récréatives. On peut mettre en parallèle à l'évolution de ce secteur, l'augmentation des activités immobilières liées au développement du tourisme. Enfin, soulignons la très forte augmentation des établissements spécialisés dans la construction, ce qui traduit entre autres les arrivées massives de résidences secondaires de ces dix dernières années sur la commune.

Un des enjeux majeurs du développement économique de la commune est la diversification des activités économiques, pour éviter la dépendance générée par une mono activité, atténuer le phénomène de saisonnalité et créer une dynamique propre dans le but de retenir sa population et d'attirer de nouveaux actifs sur la commune.

En effet, il y a une augmentation du phénomène de « navette », c'est-à-dire de déplacement quotidien entre le domicile et le lieu de travail, occasionnant des difficultés de circulation à l'entrée et à la sortie de la commune.



*Source : diagnostic territorial ADETn-nov. 2002*

L'étude générale de la commune nous permet de mettre en évidence une configuration Nord-sud tant sur le plan historique que socio-économique avec un potentiel plutôt touristique au CAP-FERRET et un potentiel plutôt industriel et artisanal à LEGE.

## **Tourisme :**

L'activité touristique représente la principale activité économique de la commune. LEGE-CAP-FERRET est une station balnéaire et une destination touristique de renom sur le Bassin d'Arcachon depuis plusieurs décennies. On le remarque avec le nombre de résidences secondaires qui s'y trouvent.

En effet, plus de la moitié de l'offre d'hébergement touristique en 1998 provient des résidences secondaires. Ceci se traduit par un tourisme de proximité, avec une forte représentation de la clientèle venant de Gironde. Précisons que, d'après l'Office de Tourisme, 30 % de la clientèle touristique est étrangère et que la durée moyenne d'un séjour est de dix jours.

Les activités touristiques proposées par la presqu'île sont nombreuses et variées. La commune exploite au mieux sa situation géographique particulière, qui est celle d'une zone naturelle boisée entre l'océan Atlantique et le Bassin d'Arcachon.

Les principales activités touristiques sont les suivantes :

- Plages : trois plages surveillées du 15 Juin au 15 Septembre. Elles sont aménagées dans le cadre du plan plage ;
- Kayak en mer, canoë ;
- Aviron ;
- Véhicules Nautiques à Moteur (VNM) tels que le jet ski et le scooter des mers ;
- Activité de voile (port de plaisance de la Vigne), planche à voile et sports de glisse ;
- Plongée ;
- Pêche ;
- Randonnées équestre, pédestres et promenades. Avec notamment le phare du Cap-Ferret qui est très visité ;
- Activité cycliste ;
- ...

## **Orientations et objectifs de la commune :**

La commune de LEGE-CAP-FERRET n'est pas une commune urbaine. Elle présente un ensemble occupé et largement dominé par les espaces naturels. C'est pourquoi les options retenues devront intégrer les problèmes inhérents à la protection du territoire, tant contre les risques naturels qu'en terme de protection de l'écosystème ou de lutte contre la pollution et ainsi préserver le patrimoine naturel.

C'est dans cette optique que la commune, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), a privilégié les thèmes suivants :

- *La mise en valeur et la protection des paysages urbains et des espaces naturels :*

En accordant une plus grande importance aux zones à urbanisation future (AU), mais aussi à la protection du littoral, des secteurs sensibles, du patrimoine architectural et de la lutte contre la pollution.

- *La politique de l'habitat :*

A travers des opérations à caractère social visant à fixer une population permanente. Un équilibrage de l'habitat et de l'activité économique et sociale entre le Nord et le Sud de la commune est privilégié.

- *L'activité économique :*

Dans le but de maintenir une population active, de préserver le tissu commercial et artisanal en évitant la dispersion, d'exploiter la proximité de l'agglomération bordelaise en incitant l'installation d'entreprises, et de favoriser le développement touristique en privilégiant l'aspect qualitatif plutôt que le quantitatif.

- *Les équipements publics :*

Par le renforcement des équipements déjà présents, l'amélioration de la qualité des voies et en assurant une meilleure sécurité tant pour les automobilistes que pour les cyclistes et les piétons.

- *Les liaisons entre les villages.*

En équilibrant l'offre en activités et en services entre les villages.

### C. Patrimoine public/privé :

La commune de LEGE-CAP-FERRET est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en Août 2004. Celui-ci est actuellement en phase d'enquête publique pour quelques modifications. Enfin, précisons que la commune est en phase d'élaboration d'un SCoT.

Par ailleurs, la commune adhère à plusieurs structures intercommunales :

- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) du Bassin d'Arcachon : le SIBA, créé en 1966. Il assure la responsabilité de l'assainissement, du tourisme, de l'urbanisme ainsi que de l'environnement du Bassin d'Arcachon.
- La Communauté de Communes Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN Atlantique). Il est chargé notamment de l'aménagement de l'espace du développement économique, de la protection et de la mise en valeur de l'environnement.
- Le Syndicat à Vocation Unique (SIVU) enfin, pour la surveillance des plages et des lacs du littoral Girondin.

En ce qui concerne les espaces boisés qui occupent une surface importante de la presqu'île, l'Office Nationale des Forêts (ONF) est chargée de la gestion. L'ensemble de la forêt domaniale de « Lège et Garonne » est protégée en Espaces Boisés Classés (EBC) et est accessible au public. Il est important de préciser que Lège-Cap-Ferret est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) au titre du risque « feux de forêt » en tant que commune forestière touristique. En effet la commune possède de très nombreuses zones dites « sensibles » du fait de l'importance et de la proximité des massifs forestiers.

Dans un souci de protection et de préservation de l'environnement et des écosystèmes, les espaces dunaires de la commune appartiennent en partie à son patrimoine privé. Des opérations visant à fixer les dunes y sont effectuées. Cependant certaines dunes ont été rachetées par le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL), les autres sont gérées par l'ONF.

La Lyonnaise des Eaux France est la gestionnaire du réseau d'eau potable de la commune. Le SIBA, quant à lui, est chargé des gros travaux de réparation et du renouvellement du réseau d'assainissement.

❖ **Synthèse de la présentation de la commune :**

Le développement résidentiel sur la commune s'explique par son attractivité à travers son environnement et la qualité de vie qu'elle offre. Cependant les différences entre LEGE et les autres villages de la commune sont encore trop importantes (sur le plan économique, touristique, historique, social, ...). Certes, le tourisme sur la commune représente la principale activité économique, mais cette activité ne recouvre que quelques mois de l'année, le reste du temps, en « hors saison », les habitants de la commune maintiennent cette activité économique avec notamment l'ostréiculture, le BTP,...

Seulement, depuis quelques années on remarque un vieillissement de la population et une baisse d'activité localisée au CAP-FERRET. On explique ce phénomène par la montée très importante des prix de l'immobilier qui contraint bon nombre de jeunes ferret capiens à quitter la presqu'île, faute de moyens, pour se procurer un logement.

## **II. L'ancien camping des « Sables d'or » : un espace sauvage qui doit répondre aux besoins de la commune :**

### **A. Analyse du terrain des « Sables d'or » :**

#### **1. Localisation :**

Le Camping des « Sables d'or » est situé à l'entrée Ouest du village du CAP-FERRET (Côté océan), en bordure de la forêt domaniale d'une dizaine d'hectares au Nord, et d'habitations au Sud. Il s'agit d'un terrain boisé d'environ 3 hectares, (32 555 mètres carrés exactement) située entre l'avenue des BORDEAUX (RD 106) à l'ouest et l'avenue des Genets (qui donne accès à la piste cyclable) à l'est. De plus, le camping est desservi par la ligne de bus BORDEAUX - CAP-FERRET au niveau de l'avenue de Bordeaux.

Le site est à un endroit stratégique puisque, situé à l'entrée du CAP-FERRET, il dispose d'un accès direct à la plage océane. Le trajet se fait à pied par l'allée des Dunes, sur une distance d'environ 500 mètres. Les plages du bassin d'Arcachon ainsi que le centre ville sont à environ une dizaine de minutes à pied.

Précisons que le camping est limitrophe d'un temple protestant dans sa partie Sud-est, et un particulier occupe une petite partie de la zone Nord-ouest. Ces deux zones ne font pas partie du périmètre.

#### **2. Description :**

Le terrain est un ancien camping. Il présente les infrastructures abandonnées lors de sa fermeture il y a deux ans. Le seul accès se fait par l'avenue de Bordeaux (RD 106) au Sud-ouest du camping. Un chemin enrobé fait le tour du terrain. Cependant, deux autres accès pourraient être théoriquement créés de part et d'autre du talweg (voir plus loin), l'un avenue de Bordeaux et l'autre avenue des Genêts.

D'un point de vue topographique, le terrain présente deux dunes séparées par un talweg allant de l'ouest à l'est du site. Les deux dunes sont recouvertes d'un sol composé à sa surface de sable, de pommes et d'épines de pins. L'altitude maximale de la « dune nord » est de 14,28 mètres et celle de la « dune sud » est de 11,70 mètres, le niveau moyen à la base de la « dune sud » est d'environ 6 mètres et celui à la base de la « dune nord » est de 5 mètres. Le site malgré son ancienne utilisation a gardé son caractère naturel. On trouve un très grand nombre de pins maritimes, principalement concentrés à l'intérieur de la zone délimitée par le chemin enrobé.

On trouve un bâtiment réservé aux sanitaires au nord, deux autres dans la moitié sud ainsi qu'une salle de fêtes (de réception...). En termes d'équipement, des bornes électriques sont disposées tout autour du terrain. En ce qui concerne l'assainissement, des branchements et des regards eaux usées sont à proximité des deux sanitaires au sud de la zone. Des lampadaires sont disposés sur toute la surface du terrain, ainsi que des fontaines.



### 3. Urbanisme :

Ce site des « Sables d'or », antérieurement classé en zone UK (Zone de camping traditionnel), est classé en zone UKa sur une superficie de **25 555 mètres carrés** dans le PLU. La zone UKa est destinée à recevoir les installations d'accueil touristiques telles que les villages de vacances, résidences hôtelières, thalassothérapies et centres de remise en forme avec les équipements intégrés.

**Le secteur UKa offre les caractéristiques suivantes :**

- ◇ Emprise limitée à **20 %** ;
- ◇ Hauteur limitée à **8 mètres**, les bâtiments à usage collectif pouvant atteindre **10 mètres** ;
- ◇ Coefficient d'Occupation des Sols (COS) prévu de 0,20.

Au Nord-est du terrain, une emprise destinée à accueillir un programme immobilier à caractère social fait l'objet d'un zonage spécifique. Environ **7 000 mètres carrés** ont été délimités et classés en zone 1 AU<sub>s</sub> (Zone d'urbanisation future), répondant aux caractéristiques des zones résidentielles. Sur cette partie du site, la municipalité souhaite installer des habitations locatives à loyer modéré pour des résidents permanents.

**Le secteur 1 AU<sub>s</sub> offre les caractéristiques suivantes :**

- ◇ Emprise limitée à **30 %** ;
- ◇ Hauteur limitée à **8 mètres** ;
- ◇ COS limité à **0,35** ;
- ◇ Distance de **5 mètres** minimum entre les bâtiments ou bâtiments « accolés ».

**Ce secteur appartient au patrimoine privé de la commune.**



❖ **Synthèse de l'analyse de la zone :**

Le camping des « Sables d'or » est fermé depuis deux ans. Dès lors, la commune de LEGE-CAP-FERRET a affiché ses ambitions via le PLU pour cette zone : le tourisme et le social.

Les avantages de cette zone sont sa localisation (près de l'océan comme du Bassin d'Arcachon) ainsi que son caractère naturel qu'elle a su préserver.

Ses inconvénients sont certainement l'insuffisance des réseaux (eau, assainissement, électricité) dont elle dispose. En effet, ces derniers ne sauraient suffire pour satisfaire les besoins d'une potentielle résidence touristique ou de potentiels logements locatifs sociaux.

## **B. Justification par les besoins :**

### **1. Le parc de logements sur la commune :**

Le parc de logement est plutôt récent, en effet 83 % des logements sont d'après-guerre. On observe un fort accroissement du nombre de logements depuis 1968 sur la commune de LEGE-CAP-FERRET : + 5 111 logements, soit une augmentation de 112 % en trente ans. Cette forte augmentation met bien en évidence l'attractivité de la commune pour la construction de résidences secondaires. En effet, le poids des résidences secondaires est particulièrement fort puisqu'il représente aujourd'hui les deux tiers du parc de logements soit près de 9 000 résidences.

Précisons qu'il y a un faible nombre de logements vacants sur la commune (et cela va en diminuant), ce que révèle la pression existante sur le marché de l'immobilier. La majorité des occupants de logements de la commune sont propriétaires (68,5 % en 1999). Enfin, on note une prédominance des grands logements de quatre pièces et plus (66 %) pour les résidences principales, et près de 25 % sont des logements de trois pièces.

Le fait est que depuis sept ans, le prix de l'immobilier a augmenté de manière exponentielle jusqu'à atteindre un niveau rendant l'accession à un terrain ou à une maison impossible pour les ferret capiens.

Il est important de signaler que le Bassin d'Arcachon est une des zones les plus chères de France sur le plan de l'immobilier avec une moyenne de 2454,54 € le mètre carré de terrain habitable (*Sources* : Notaires de France-PERVAL). La commune de LEGE-CAP-FERRET est largement au dessus de ces valeurs : le mètre carré de terrain à bâtir va de 250 € à 400 € alors que la moyenne sur le Bassin est comprise entre 50 et 100 € le mètre carré. Ces valeurs traduisent une augmentation des prix de 43 % en 2005 (*Sources* : Maître Dominique RADOT, notaire à Andernos-les-Bains).

### **2. Le logement locatif social :**

Actuellement, les logements locatifs sociaux représentent environ 8 % du parc des résidences principales. Ces logements sont individuels pour une très grande majorité et résultent de constructions neuves. Ils sont répartis de façon inégale sur la commune :

- A LEGE :
  - La Chêneraie I (60 logements de 4 pièces) et la Chêneraie II (achevé en 2005) ;
  - La Carasse (20 logements dont 3 T2, 6 T3, 10 T4, 1 T5) ;
  - Le Corbusier (6 logements dont 3 T3 et 3 T3bis) ;
  - Le Grand Ousteau (16 logements de type T3 et T4) ;
  - Résidence pour Personnes Agées (RPA) (55 logements).
- A CLAOUEY :
  - Les Mimosas (20 logements) ;
  - 14 logements individuels (dont 1 T3 et 13 T4) ;
  - 42 + 20 logements avec accession à la propriété.

- Au CAP-FERRET :
  - Le Sémaphore (19 logements dont 9 T3 et 10 T4).

On en déduit que tout d'abord qu'il s'agit là de logements de grande taille (T3 et T4) dont la majorité fait quatre pièces, mais surtout que ces logements sont répartis de manière inégale sur la commune. En effet, la plus grande partie se trouve sur le bourg (à LEGE), alors que 6,6 % de ces derniers sont au CAP-FERRET. On peut noter que le type de logement proposé (T3 et T4) détermine d'emblée un profil de locataire (famille) et exclut ceux à la recherche de logements de taille plus petite (personnes seules).

Les logements sociaux sont gérés sur la commune par deux bailleurs sociaux : Domofrance et Gironde Habitat. Ce sont eux qui réalisent les projets, à la demande de la commune, et qui fixent le montant des loyers. Par exemple, pour un T3 avec un jardin (à La Chêneraie), il faut compter 297,33 Euros par mois. Malgré cette gestion par les bailleurs, la commune tient à fixer certaines conditions quant au profil des locataires. En effet, les logements locatifs sociaux ne sont pas destinés à abriter des familles extérieures à la commune qui désirent profiter d'une résidence secondaire, dans des conditions de vie agréables. Ils sont exclusivement réservés aux familles à revenus modestes avec une priorité pour les habitants de la commune.

La demande en logements locatifs sociaux est très importante sur la commune. On estime au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune que depuis le début de l'année 2006, il y a environ une dizaine de demandes de logements par mois. La situation est telle que la municipalité a placé des personnes à loger en urgence au camping de « la Prairie » à LEGE. On a recensé 170 demandes pour 14 futurs logements à CLAOUEY. Les demandeurs sont en majorité des personnes de la commune et il n'y a pas de profil type du demandeur de logement. En effet, le CCAS reçoit des demandes de jeunes célibataires, de jeunes couples avec ou sans enfants, ou des personnes seules appartenant à la tranche des 50-60 ans. C'est pour cela que l'offre actuelle ne répond pas complètement à la demande en termes de qualité puisqu'il n'y a que des T3 et des T4 à disposition.

En réponse à cette demande, la commune continue à lancer des programmes de construction de logements locatifs sociaux dont l'objectif est d'être achevés d'ici 2-3 ans :

- une vingtaine de logements individuels à LEGE ;
- une quinzaine de logements individuels à CLAOUEY ;
- **une vingtaine de logements individuels au CAP-FERRET (sur la zone 1 AU s de notre terrain).**

Sur ce dernier point, la commune a récemment décidé de lancer la procédure pour recevoir les diverses propositions pour ce projet.

L'achèvement de ces logements élèvera à environ 11% le pourcentage de logements sociaux sur la commune. L'objectif national des 20% de logements locatifs sociaux n'est donc pas encore atteint mais la commune n'est pas inquiétée, le système d'amende en cas de non respect des 20% n'étant pas appliqué.

### **3. La vie sociale sur la commune :**

#### **- Ce qu'il y a aujourd'hui :**

La commune s'attache à apporter le plus d'encadrement pour ses administrés, et ce, pour toutes les tranches d'âge.

En ce qui concerne l'équipement scolaire, la commune dispose de :

- 9 classes en maternelle (4 à LEGE, 3 à CLAOUHEY et 2 au CAP-FERRET),
- 16 classes en primaire (8 à LEGE, 4 à CLAOUHEY et 4 au CAP-FERRET), soit 649 élèves en 2002,
- un C.E.S d'environ 500 élèves à LEGE pour le secondaire.

Ces classes sont réparties dans quatre écoles (deux à LEGE : maternelle et primaire, et deux élémentaires, à CLAOUHEY et au CAP-FERRET) pour un total de 680 élèves.

De plus, il y a une crèche à CLAOUHEY ainsi que des « postes de garderie » repartis sur toute la commune chez des particuliers faisant ainsi office de haltes garderie.

Depuis novembre 2005, les moins de 25 ans disposent d'un espace d'information et de conseil qui leur est consacré : le PIJ (Point Information Jeunesse). Situé juste à côté de la mairie (à LEGE), ils peuvent y trouver des renseignements sur l'emploi, la formation et la vie quotidienne.

Pour les équipements sportifs, on trouve sur le territoire communal des infrastructures pour la plupart des sports (6 terrains de football et de rugby, 24 courts de tennis, 1 trinquet, 1 centre hippique, 1 skate park et une salle multisports). L'inconvénient est que ces équipements sont regroupés à LEGE et ses alentours. Le CAP-FERRET dispose bien d'un terrain de football mais celui-ci voit son club délocalisé à LEGE. En conséquence, la plupart des enfants licenciés au club ont arrêtés d'y jouer : Difficile de faire 25 kilomètres pour pratiquer son sport favori.

La population de la commune est vieillissante : Pour répondre aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite, la municipalité a mis en place un service d'aide à domicile ainsi qu'un service d'aide ménagère.

Il existe une vie associative très riche et variée à LEGE-CAP-FERRET, on dénombre 87 associations. On peut y faire toutes les activités possibles. La plupart d'entre elles sont plutôt destinées aux personnes âgées, mais il y en a aussi de très importantes dans d'autres domaines tel que l'association « Protection et Aménagement » qui s'intéresse, quant à elle, à la protection du patrimoine local sur le plan de l'urbanisme.

Voici quelques exemples d'association sur la commune :

Amicale Sapeur Pompiers Cap- Ferret Atelier artiste Côte d'Argent Atelier peinture Piquey Belote Boule Ferret Capienne Cartophilie Club du rire Comité d'entraide Commerçants Croix rouge Football U.S.F.C Handball Karaté	Marche douce Marche soutenue Mimbo dance club Musique Nautisme Pinasses Protection et aménagement Question pour un champion Rayon d'Or Sauvetage en mer (SNSM) Scrabble top 7 Surf club Yoga
---	--

- **Ce qu'il y aura demain :**

La municipalité a prévu de nouvelles opérations en matière sociale.

Tout d'abord, un service de transport gratuit pour les personnes âgées et à mobilité réduite sera prochainement à la disposition des personnes concernées. Il suffira ainsi de prévenir la veille le service concerné en précisant l'heure et la destination du déplacement. Précisons qu'une maison de retraite (établissement privé) va être construite à LEGE.

Ces opérations ont pour but de ne pas isoler les personnes âgées.

Pour les jeunes générations, la mairie a lancé la construction d'une salle des sports dans l'enceinte même du stade de football au CAP-FERRET. Cela évitera aux enfants du CAP-FERRET ainsi que ceux scolarisés à l'école de ce quartier de se déplacer jusqu'à LEGE. Sa superficie (350 mètres carrés) permettra d'accueillir le club de gymnastique, de danse, et des appareils de musculation seront à la disposition des joueurs de rugby.

❖ **Synthèse de la justification par les besoins :**

La majorité des résidences de la commune de LEGE-CAP-FERRET sont des résidences secondaires. Une attractivité qui certes, permet à la presqu'île de bénéficier d'importantes ressources grâce au tourisme, mais qui a surtout de grandes répercussions sur le marché de l'immobilier.

Le CAP-FERRET est en train d'être victime de son succès car en parallèle des fréquentations estivales qui ne cessent d'augmenter, la vie des administrés change : la population ferret capienne vieillit, les activités se délocalisent progressivement à LEGE (le bourg) et le prix du terrain est près de quatre fois supérieur à la moyenne du Bassin d'Arcachon.

La municipalité fournit cependant des efforts via l'arrivée prochaine d'une salle de sports au CAP-FERRET, ou encore la construction de logements sociaux à LEGE, à CLAOUEY et sur la zone des « Sables d'or » au CAP-FERRET, fixant ainsi à 11% le pourcentage de logements locatifs sociaux sur la commune. Pourtant, la demande en logements à loyer modéré reste très importante. Presque tous les logements sociaux sont individuels et de grandes tailles malgré une demande très hétérogène. Enfin, la répartition de ces derniers sur la commune est très inégale.

La vie associative est très importante sur la commune, les quatre vingt sept associations permettent aux administrés de se rencontrer pour se divertir, échanger, et défendre le patrimoine de la presqu'île. Malheureusement, ces associations ne disposent que de la mairie pour siège de leur centre social (quand ce n'est pas chez les particuliers). En revanche, une maison des jeunes (le PIJ) a été créée à LEGE. C'est ici un projet très intéressant pour de nombreuses raisons puisqu'il permet aux moins de 25 ans de faire des activités, de monter des projets... donc d'animer la vie sociale de la commune. D'autres initiatives telles que celles-ci doivent être réalisées pour dynamiser la vie locale.

### C. Intérêt de faire des logements sociaux au CAP-FERRET :

Le développement d'une commune passe notamment par sa composition sociale et les diverses influences que génère cette composition sur son activité.

La commune de LEGE-CAP-FERRET jouit certes des bénéfices engendrés par les activités touristiques, mais il est de son devoir de maintenir, créer et développer ses activités locales afin d'atténuer sa dépendance vis-à-vis du tourisme.

Nous avons vu précédemment qu'il n'y a pas que la distance qui sépare le CAP-FERRET de LEGE, et c'est pourquoi l'interdépendance du logement locatif social avec de nombreux autres domaines fait de ce dernier le levier essentiel d'animation du territoire. Il permet de créer une nouvelle dynamique dans les communes.

En effet, le logement social est étroitement lié :

- A l'évolution de la population et le développement économique et social ;
- A l'aménagement de l'espace ainsi qu'aux services et aux équipements ;
- A l'enrichissement du patrimoine.

#### **• Le logement social est lié à l'évolution démographique et au développement économique et social :**

Le volet « logement et urbanisme » de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), du 13 décembre 2000, vise, dans le cadre de la rénovation urbaine à encourager plus de mixité sociale en matière d'habitat. Cela permettra à la commune d'augmenter sa population, ou en tout cas de la rajeunir et la diversifier. Nous rappelons que la population du CAP-FERRET est vieillissante.

Cela permet de loger les jeunes ménages ainsi que ceux en difficulté financière ou sociale qui risquent de quitter la commune faute de logements adaptés à leurs besoins. Le but, à terme, est de donner un logement décent et de faciliter l'intégration dans la vie locale et dans la société de ces catégories de personnes.

Enfin, il est important de rappeler que bien que le CAP-FERRET soit à 23 kilomètres du bourg où est concentrée la majorité des emplois, la demande sur la commune est telle que la distance ne constitue plus un problème pour un demandeur travaillant à LEGE.



- **L’habitat locatif social est lié à l’offre de services et d’équipements :**

Le cadre de vie au CAP-FERRET fait son attractivité, de plus, avec la présence de l’école ou encore l’arrivée prochaine de la salle de sports, les éléments favorisant l’implantation de logements sociaux sont réunis pour que ces derniers s’intègrent dans le paysage ferret capien.

D’ailleurs, le logement social accroît la population locale et en conséquence permet le développement et l’amélioration des équipements. La mise en place d’un meilleur système de navette entre le CAP-FERRET et le reste de la presqu’île, favoriserait le « rapprochement » des deux pôles de la commune.

- **Le logement social est lié à la valorisation du patrimoine :**

La mise en place de logements locatifs sociaux donne une opportunité particulièrement intéressante de développer et d’enrichir le patrimoine architectural et urbain du CAP-FERRET. En effet, le CAP-FERRET comme le reste de la commune possède son patrimoine architectural, ancien et moderne. Ce dernier s’identifie au paysage grâce à l’utilisation de matériaux naturels, locaux et respectueux de l’environnement.

La construction de nouveaux logements peut ainsi moderniser et développer le patrimoine architectural et urbain local, tout en respectant l’identité culturelle du CAP-FERRET.

#### **D. Stratégie :**

Avant de s'intéresser au projet même d'aménagement de l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET, il convient d'établir les bases ainsi que les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

#### **1. Etat des lieux des besoins et des manques :**

Le CAP-FERRET et LEGE appartiennent à la même commune mais ne présentent pas les mêmes atouts. Le CAP-FERRET voit la majorité de ses ressources se constituer par l'activité touristique que le village propose pendant la période estivale. Cependant, le reste de l'année, il y a une vie locale où les activités professionnelles sont essentiellement artisanales (ostréiculture, pêche, BTP, ...).

La demande en logements sociaux est très importante sur la commune et rappelons le, le CAP-FERRET ne présente que 6 % de ce type de logements. Nous avons vu précédemment que l'implantation de logements à loyer modéré a des effets dans de multiples domaines. En effet, développer le logement social, c'est apporter les moyens d'aboutir à une vraie cohérence sur le territoire car il entretient de nombreuses interdépendances avec la démographie, l'équilibre socio-économique local ou les équipements par exemple.

Ces objectifs sont d'autant plus importants que le CAP-FERRET subit les effets du tourisme sur l'immobilier, rendant l'achat d'un terrain ou d'une maison, très difficile voire quasiment impossible. Pour pallier à cette augmentation des prix du foncier et aux conséquences que cela pourrait engendrer sur la démographie, le patrimoine ou la vie locale, la création de logements à loyer modéré est un moyen très efficace de revitaliser le village du CAP-FERRET.

Afin d'augmenter les services aux administrés du village, il serait intéressant de mettre en place une structure permettant aux personnes de se rencontrer, d'échanger, de participer à la vie de la commune. On trouve aujourd'hui, 87 associations sur la commune de LEGE-CAP-FERRET, un entretien avec les responsables du CCAS de la commune a révélé un manque de structure d'accueil pour les associations. Un centre des associations est un bon moyen de les rapprocher. Ce dernier doit être placé à un endroit propice à toutes les activités se pratiquant à l'extérieur (proximité de l'océan, du bassin d'Arcachon, de la forêt). De plus il doit pouvoir accueillir toutes les activités nécessitant la présence de locaux et avoir des possibilités de stockage de matériel.

## **2. Le rôle de la mairie :**

Le risque est d'aujourd'hui de voir se développer une commune où tous les déséquilibres seraient accentués, c'est-à-dire une ville où le loisir prendrait le pas sur l'activité économique et où le clivage Nord/Sud se creuserait avec une population vieillissante au Sud de la presqu'île.

C'est pour cela que la commune doit respecter l'engagement qu'elle a pris via son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en favorisant la fixation de la population permanente par une politique d'habitat de long terme orientée vers des opérations à caractère social ainsi qu'en veillant à équilibrer l'habitat permanent et les activités économiques et sociales entre le Nord et le Sud de la commune.

En ce qui concerne l'habitat social, précisons que la commune gère indépendamment des autres communes avoisinantes, la quantité et la répartition des logements locatifs sociaux sur son territoire.

## **3. Une modification du PLU nécessaire :**

Le village du CAP-FERRET vit de son tourisme : 80 000 000 € sont ainsi générés chaque année grâce à cette activité sur la commune de LEGE-CAP-FERRET. Nous avons vu précédemment que les activités touristiques proposées y sont nombreuses et que les résidences secondaires occupent la majorité des terrains. Seulement, au CAP-FERRET, le dernier terrain susceptible d'être aménagé par la commune est celui de l'ancien camping des « Sables d'or ». On comprend ainsi la grande préoccupation de la population locale quant au devenir de ce terrain. Seulement, 79 % de la surface de ce terrain, d'après le cadastre, est destiné à accueillir des installations d'accueil touristique.

Le fait est qu'à CLAOUEY, un Village Vacances Familial (VVF) d'une superficie d'environ 12 ha arrive au terme de sa « convention d'exploitation du lieu ». Le souhait de la municipalité, qui est le propriétaire du terrain (domaine privé), est de ne pas prolonger ce contrat mais de changer la nature son occupation. La commune va, sur ce terrain, établir un important complexe touristique susceptible d'accueillir bon nombre de personnes et de proposer des activités variées. Il s'agit là d'un projet très intéressant qui permettra de développer l'activité touristique à CLAOUEY et plus généralement celle de la commune.

On pourrait alors se demander si la construction d'installations d'accueil touristique sur le terrain des « Sables d'or », en parallèle au projet du VVF à CLAOUEY, serait alors l'option la plus appropriée pour la commune.

Il semble qu'il serait plus judicieux de reclasser la zone UKa du terrain des « Sables d'or », en zone UG permettant ainsi la construction et l'aménagement sur ce terrain, du centre des associations. La zone UG étant réservée à l'accueil des équipements culturels et administratifs de la commune.

Pour ce faire, il faut réaliser une modification du PLU afin de reclasser cette zone. La modification est une procédure plus légère qu'une révision car elle ne nécessite qu'une enquête publique et ne dure que de trois à quatre mois.

Ainsi le terrain de l'ancien camping des « Sables d'or » présenterait une 1AU dont la superficie serait agrandie pour accueillir des logements locatifs sociaux, ainsi qu'une UG pour un centre des associations.

#### **4. La ligne de conduite à suivre :**

L'aménagement de l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET doit nécessairement passer par le respect du caractère sauvage qui en fait sa particularité. Dans cette optique, notre proposition préservera au mieux la pinède, la faune et la flore qui l'habite ainsi que la topographie du terrain.

En ce qui concerne les opérations de constructions et dans un souci de développement durable, il serait intéressant de promouvoir et de suivre la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

La démarche HQE est une démarche de gestion de projet. Elle vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant, à l'intérieur des bâtiments, des conditions de vie saines et confortables. Elle permet de voir les impacts sur l'environnement durablement minimisés.

Le maître d'ouvrage doit choisir parmi les quatorze « cibles de qualité environnementale », les trois ou quatre qui lui semblent les plus importantes et sur lesquelles un maximum d'efforts seront concentrés. Précisons que la cible numéro 4 : « Gestion de l'énergie » doit en faire partie pour permettre au maître d'ouvrage de bénéficier des aides de l'Agence gouvernementale De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

Les quatorze cibles sont classées en quatre familles :

- **L'écoconstruction :**

- Une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- Un choix judicieux des procédés et des produits de construction,
- Un chantier à faible nuisance ;

- **L'écogestion :**

- Des économies en énergie,
- Des économies en eau,
- Le recyclage des déchets d'activité,
- Un entretien et une maintenance suivis ;

- **Le confort :**

- Une isolation hygrothermique,
- Une isolation acoustique,
- Une isolation olfactive ;

- **La santé :**

- De bonnes conditions sanitaires,
- Une bonne qualité de l'eau,
- Une bonne qualité de l'air.

La démarche « HQE » certifie une démarche de management d'opération, elle ne constitue donc pas un label pour le bâtiment.

### **III. Le projet d'aménagement :**

#### **A. Les enjeux :**

##### **1. Pour la commune de LEGE-CAP-FERRET :**

A travers l'aménagement de l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET, la commune a l'opportunité d'augmenter le pourcentage de logements locatifs sociaux présents sur la commune (qui est aujourd'hui de environ 8 %) et d'animer la vie communale grâce au centre des associations.

La commune de LEGE-CAP-FERRET est, avec ses 25 kilomètres de long, la commune la plus longue de France. Depuis sa création, il y a trente ans, elle a toujours été marquée par cette séparation entre le Nord et le Sud ou par l'opposition entre les activités professionnelles et les activités touristiques. Cette dualité a de nombreuses conséquences. Il est donc important de rétablir un équilibre par le biais d'opérations d'aménagements de ce type.

La situation immobilière actuelle est à l'origine de l'importante demande en logements sociaux. La construction prochaine de ce type de logements aura de nombreuses répercussions sur l'activité de la commune : La plus importante étant de favoriser le maintien de la population sur place et d'assurer ainsi plus d'actifs sur la commune.

La création d'un centre d'association aura, la vocation de rassembler les adhérents des quatre vingt associations de la commune. L'enjeu est ici de créer un point de rencontre pour toutes les associations. Un lieu où elles auront la possibilité d'exercer leurs activités et de stocker leur matériel : cette initiative aura, elle aussi, des impacts sur la vie communale.

Enfin, en suivant la démarche HQE pour les constructions et les réhabilitations, notre projet confirmera et illustrera le souhait de la commune de s'inscrire dans une politique de développement durable.

**La construction de logements locatifs sociaux ainsi que d'un centre des associations sur l'ancien camping des « Sables d'or » permettra à la commune de LEGE-CAP-FERRET de satisfaire une demande urgente en logement social, de créer un vrai point de rencontre pour ses administrés, mais aussi d'impliquer une meilleure connexion entre le Nord et le Sud de la commune, et enfin contribuera au rétablissement d'un équilibre entre ces deux pôles.**

## 2. Pour le village du CAP-FERRET :

Le village du CAP-FERRET représente le véritable poumon économique de la commune, ceci grâce l'activité touristique importante qui s'y est développée. Cependant, l'aménagement du terrain des « Sables d'or » à l'entrée du village peut être riche en conséquences.

Faire de ce terrain une zone d'accueil touristique, synonyme de fréquentation plus importante et donc de bénéfices plus importants est l'option la plus « enrichissante » pour la commune. En parallèle de la notoriété en constante augmentation de cette « station balnéaire », il y a cependant un enjeu bien plus important pour les administrés du village : celui de maintenir la vie locale du CAP-FERRET. Les entretiens que nous eus avec les habitants, les responsables de la mairie annexe, des associations, ... ont tous mis en évidence cette problématique.

Personne ne conteste l'activité touristique et les avantages que peuvent en tirer les ferret capiens. Cependant les conséquences sur l'immobilier sont telles, que les jeunes actifs ayant trouvé un emploi au CAP-FERRET n'ont pas les moyens de trouver un logement. En conséquence il y a une demande croissante en logements sociaux. C'est pourquoi la construction de logements locatifs sociaux, donnera la chance d'intégrer non seulement les jeunes actifs du village, mais aussi les foyers avec un ou deux enfants sans oublier les personnes seules : La demande, en plus d'être importante, est aujourd'hui très hétérogène.

La mise en place d'un centre des associations au CAP-FERRET s'inscrit dans l'un des objectifs de la commune, qui est d'augmenter le nombre d'activités sur le village. Cela permettra de réduire la dépendance du CAP-FERRET vis-à-vis de LEGE dans un premier temps, puis de revitaliser la vie locale.

Le terrain des « Sables d'or » est certainement l'endroit le plus approprié à l'établissement de ce centre. Tout d'abord par sa situation : à l'entrée du village sur la RD 106. Il est donc facile d'accès pour tous. Ensuite le terrain dispose de la place nécessaire pour accueillir une telle structure et enfin, ce dernier est idéalement placé pour les activités se pratiquant à l'extérieur.

**L'aménagement du dernier terrain disponible au CAP-FERRET est riche en enjeux. La construction de logements à loyer modéré est synonyme d'augmentation de la population, d'arrivée de nouveaux équipements, d'emplois... De plus, le centre des associations de par l'activité qu'il génère permettra de revitaliser la vie locale.**

## **B. La nouvelle zone :**

### **1. Les nouvelles limites :**

Il a fallu prendre en compte plusieurs paramètres pour déterminer le nouveau zonage sur le terrain. En effet, comme nous avons décidé pour notre programme d'intégrer et de préserver le côté sauvage du terrain, il a fallu élaborer des limites qui évitent au mieux les coupes d'arbres ainsi que les emprises dans les dunes. Il est très important que le programme s'intègre dans le paysage. Ici, le terrain est en bordure de forêt. Cela implique que, au-delà de la préservation de l'espace naturel, il y a le paramètre du paysage à retenir : une transition est ainsi nécessaire afin d'éviter un passage trop brutal entre la forêt et la ville.

Compte tenu de la demande importante en logements sociaux sur la commune, et plus précisément au CAP-FERRET, il nous a donc semblé approprié d'agrandir la surface de la zone 1AUs. Toujours dans le même souci de préserver la pinède, nous avons délibérément délimité cette zone dans les secteurs où la concentration en pins est la moins importante et la topographie du terrain est la mieux exploitable. Ceci pour éviter alors toute autre construction dans la pinède.

**La surface de la nouvelle zone 1AUs est de 9 341 mètres carrés et celle de la zone UG est donc de 23 214 mètres carrés.**





La localisation de la nouvelle zone 1AUs est en partie confondue avec la zone initiale. Cet endroit semble être le mieux approprié pour installer des logements. En effet, il se situe en retrait de l'avenue de Bordeaux (RD 106), donc à l'abri des nuisances liées au trafic. Les deux parties de cette zone bénéficient donc de calme puisque la partie donnant sur l'avenue des Genets est comprise entre une dune et une zone d'habitation peu fréquentée par les automobilistes, tandis que celle qui est limitrophe de la forêt domaniale est entourée par la forêt et la dune.

Le reste de la surface du terrain est donc classé en zone UG. Cette zone accueillera le centre des associations de la commune. Il sera facile d'accès puisque la zone donne sur l'avenue de Bordeaux. Tout aménagement dans cette zone prendra également en compte la pinède et les deux dunes qui la constituent.

## **2. Les programmes :**

### **a) Les logements sociaux :**

La commune de LEGE-CAP-FERRET a certes l'opportunité ici de poursuivre sa politique du logement social sur la commune, mais surtout de permettre à la population du CAP-FERRET de s'assurer une certaine pérennité en maintenant les ferret capiens dans leur village.

#### **◇ Présentation du programme :**

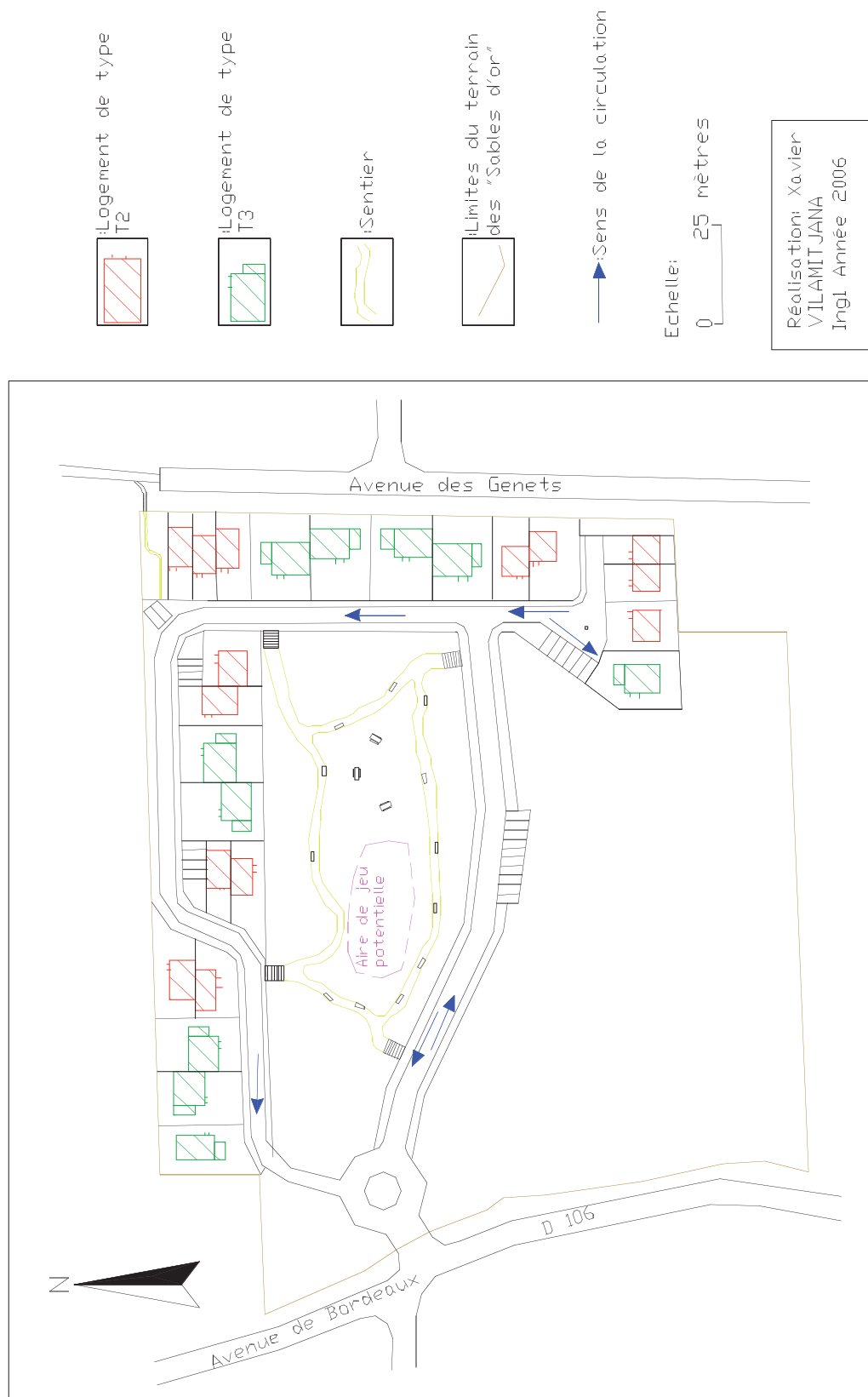
Afin de s'aligner sur la nature des autres logements locatifs sociaux de la commune, les constructions sur la zone 1AUs seront des logements individuels.

Ces derniers présentent l'avantage d'avoir une petite cour ou un jardin, très appréciés par les ménages qui possèdent des enfants. De plus, ce type de construction (individuel) s'intègre parfaitement dans le paysage urbain, permettant aussi à ses occupants de ne pas se sentir isolés.

Comme l'inconvénient majeur du parc de logements de la commune est de disposer d'une trop grande majorité de logements de grandes tailles (de type T3 et T4), et très peu de petits logements réservés aux personnes seules, aux jeunes couples sans enfants... (de type T1 et T2), il est primordial qu'une offre variée en termes de taille de logement soit proposée sur la zone.

Les bâtiments les plus appropriés pour des logements de type T1 sont des appartements. Or, le projet n'intègre pas ce type de construction pour des raisons de règlement du PLU, d'intégration dans le paysage urbain et d'unicité architecturale. Une personne seule peut tout à fait vivre dans une maison individuelle de type T2, c'est pourquoi la zone 1AUs ne proposera pas de logements de type T1, mais des T2 et des T3.

Plan masse de l'opération de logements sociaux sur le terrain des "Sables d'or" au CAP-FERRET





## La nature des réalisations :

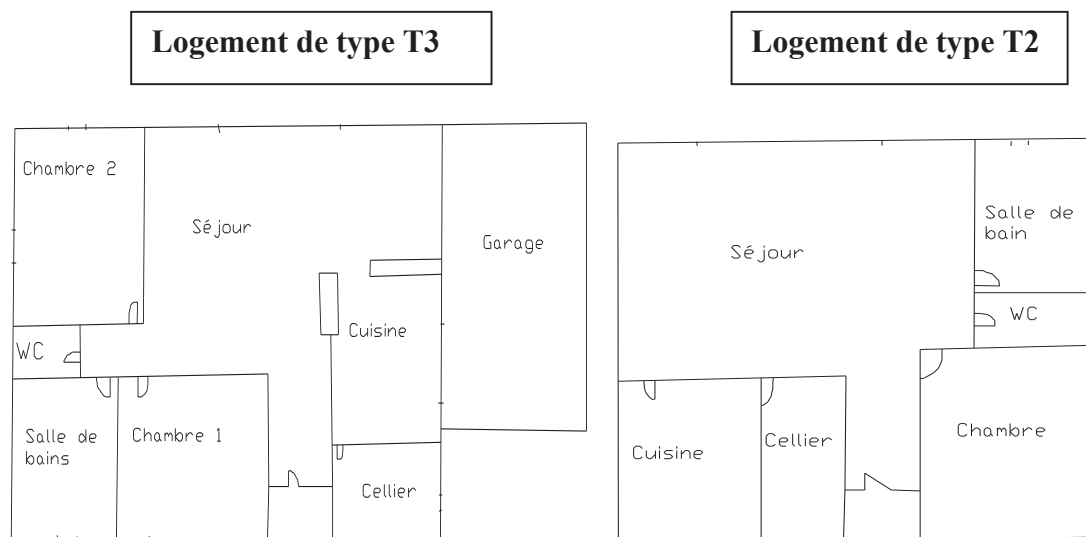
Avant toute description du programme des constructions et des aménagements, il faut indiquer que le bâtiment initialement réservé aux sanitaires du camping (sur la nouvelle zone 1AUs) ne sera pas gardé. La commune devra donc le démolir pour permettre la construction de logements sociaux à sa place.

Les logements de type T2 et de type T3 pourront être d'une architecture équivalente à celle que présentent les logements sociaux en cours de construction à CLAOUEY. En effet, ces derniers respectent l'architecture locale avec façades couvertes de planches de bois de pins ainsi que des tuiles en terre cuites de teinte naturelle. La démarche HQE sera suivie par le maître d'ouvrage pour les travaux. On peut envisager de mettre un peu de couleurs sur les constructions, à condition que celles-ci respectent les couleurs locales (rouge Bordeaux, blanc et bleu clair). Ainsi les bases des toits et les volets pourront être colorés.



*Photographies des logements sociaux en cours de construction à CLAOUEY.  
Sources : Xavier VILAMITJANA.*

Les 14 logements de type T2 disposeront d'une cuisine, d'un cellier, d'une salle de bain, d'un WC, d'un séjour et d'une chambre. Les 10 logements de type T3 auront les mêmes pièces que les T2 avec une chambre en plus et un garage. Précisons que pour chaque logement de type T2, il y aura au moins une place de stationnement prévue.



La surface habitable d'un logement de type T2 est de 65 mètres carrés et celle du logement de type T3 est de 79 mètres carrés. Ces surfaces doivent respecter l'emprise au sol fixée par le PLU à 30%.

Compte tenu de la topographie particulière du terrain, les constructions devront suivre, dans la mesure du possible, les courbes du terrain. Ainsi, certaines habitations seront plus élevées que d'autres, mais cette différence ne sera que de l'ordre du demi-mètre d'une maison à l'autre. Il sera tout de même nécessaire d'équilibrer au mieux les zones où seront implantés les logements.

Les instructions du PLU sont suivies pour la position des habitations non accolées les unes par rapport aux autres, en effet, la distance minimale entre toutes ces habitations est d'au moins 5 mètres. Il en est de même pour les distances des constructions par rapport aux voies.

A propos de la voirie, dans l'intérêt de préserver au mieux la topographie du terrain, le tracé de la route permettant l'accès aux logements est quasiment identique à celui initialement réalisé sur le terrain. Celui ci partira du talweg traversant le terrain d'Ouest en Est puis suivra le chemin enrobé qui fait le tour de la dune « Nord ». La chaussée sera goudronnée et sa structure permettra aux eaux pluviales de s'y infiltrer. Un accès sera créé à l'extrémité Ouest du talweg, donnant sur l'avenue de Bordeaux (RD 106). La circulation se fera à double sens sauf pour la portion qui longe la forêt domaniale qui sera ici à sens unique (4 mètres de large). Il y aura un rond point au Sud-est du terrain permettant ainsi aux résidents de faire demi-tour. La voirie et le reste du terrain seront balisés par des éclairages publics (qui limiteront la pollution lumineuse), des poubelles, et des bornes d'incendies.

Pour que les résidents bénéficient d'un certain isolement et du calme, il n'y aura pas d'accès pour les automobilistes sur l'avenue des Genets. Ceci évitera la création d'une nouvelle sortie du CAP-FERRET, source de trafic et de nuisances. En revanche, un accès sera disponible au Nord-est du terrain pour les piétons et les cyclistes sur l'avenue des Genets et la piste cyclable, permettant ainsi aux résidents de se rendre vers le centre du CAP-FERRET ou encore sur la piste cyclable.

Le respect de la topographie du terrain est une priorité, malgré cela, de faibles emprises sur les bords des dunes sont nécessaires. Ceci pour l'établissement de la voirie et des terrains. Cela se traduit par la présence de murs de soutènement sur les bords de la dune. Ces derniers permettent de maintenir la dune et d'empêcher le sable de recouvrir les surfaces bâties et les terrains. Ainsi des murs allant de un à trois mètres devront être bâtis.

Il serait intéressant de mettre en valeur l'espace naturel non bâti, c'est-à-dire la dune, afin d'offrir la possibilité aux résidents des logements sociaux de s'y promener, aux enfants de se divertir... Cela pourrait se traduire par la création de petits sentiers traversants la dune, avec quelques bancs et pourquoi pas une aire de jeu pour les plus jeunes.



#### **Le choix de la maîtrise d'ouvrage et la gestion :**

Le maître d'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'opération est réalisée, et qui en assume la responsabilité.

La commune de LEGE-CAP-FERRET confie la direction de la construction de ses logements sociaux à deux bailleurs sociaux : Domofrance et Gironde Habitat. Les logements à CLAOUEY, précédemment cités, sont gérés par Domofrance.

La gestion de la construction des logements locatifs sociaux de la zone des « Sables d'or » au CAP-FERRET sera confiée à l'un de ces deux bailleurs sociaux. Domofrance pourrait être cependant le maître d'ouvrage le plus adapté aux orientations du projet. Il est important que le responsable des constructions respecte la priorité donnée à l'intégration dans l'espace et la préservation du côté sauvage du site, et suive la démarche HQE pour les travaux.

Pour l'opération, le bailleur social va signer avec la commune un bail emphytéotique. Ce bail s'étend sur au moins cinquante ans, durée pendant laquelle le bailleur perçoit les loyers pour amortir son « investissement ». Au terme de ce bail, c'est la commune qui perçoit les loyers. Précisons que la commune reste tout le temps propriétaire du terrain : elle ne le vend pas, ce qui est important puisqu'il ne reste presque plus de terrains sur la commune.

C'est aussi le bailleur social qui sera chargé de gérer les habitations en attribuant les logements et en fixant le montant des loyers dans les limites de la réglementation.

Sur ce dernier point, l'attribution des logements traduit concrètement la réflexion de la commune à propos de son développement local. Cela participe en grande partie à l'évolution de la population et permet d'atteindre des objectifs en termes d'économie locale. C'est pourquoi la commune de LEGE-CAP-FERRET (bien qu'elle ne soit pas gestionnaire) impose aux bailleurs de donner la priorité aux demandeurs de la commune même.

Il sera cependant possible de déposer au CCAS de la mairie une demande de logement locatif social. Ici la mairie joue le rôle d'intermédiaire entre les demandeurs et le bailleur.

#### ❖ **Synthèse du programme de création des logements locatifs sociaux :**

L'établissement de logements locatifs sociaux doit donc s'inscrire dans une logique de développement durable, d'intégration paysagère et architecturale.

Plusieurs facteurs justifient la nécessité d'agrandir la zone 1AUs, la demande, la topographie... La municipalité a prévu une surface de 7000 mètres carrés pour construire une vingtaine de ce type de logement. Seulement, compte tenu de l'environnement, de la topographie, de la demande (en qualité comme en quantité) et de notre ligne de conduite, il ne semble pas concevable d'établir autant de logements sur une surface si difficilement exploitable. C'est pourquoi un agrandissement de la zone semble le plus approprié.

L'architecture de ces vingt quatre logements, s'inspire de celle des logements sociaux en cours de construction à CLAOUEY : de type local. La réalisation du plan masse respecte toutes les contraintes fixées par le PLU pour cette zone (en terme de distance, de taille, de superficie...).

La maîtrise d'ouvrage et la gestion seront confiées à l'un des deux principaux bailleurs sociaux présents sur la commune (Gironde Habitat ou DomoFrance).

Une valorisation de la dune sera faite via la création de petits chemins avec des bancs et éventuellement une aire de jeu.

Les logements sociaux de la zone bénéficieront du calme, de la proximité avec la nature, mais aussi d'une localisation très intéressante (à l'entrée du CAP-FERRET).

## **b) Le centre des associations :**

On trouve 87 associations sur la commune de LEGE-CAP-FERRET. Ces associations ne disposent pas de structure leur permettant de se réunir pour leurs activités respectives. De plus, on a vu précédemment que le village du CAP-FERRET souffre de la distance qui le sépare du bourg (LEGE). La création d'un centre des associations au CAP-FERRET est un bon moyen de créer une activité sur le village pendant toute l'année, cela contribue ainsi l'animation de la vie locale.



### **Présentation du programme :**

Le centre des associations se situe dans la zone UG, recouvrant donc une surface de 23 214 mètres carrés.

Les associations se réunissent principalement dans les locaux de la mairie, et chez des particuliers. L'établissement d'ateliers permettrait à ces dernières de pouvoir non seulement stocker leur matériel mais aussi de se retrouver dans des locaux qui leur sont exclusivement réservés.

Les entretiens avec quelques uns des responsables des associations de la commune mettent en évidence une difficulté d'organisation pour trouver des locaux, des créneaux horaires... En plus d'être nombreuses, ces associations se réunissent souvent (de deux à trois fois par semaine), et ont beaucoup d'adhérents (de 25 à 45 en moyenne).

Certes, il se pose le problème de la distance notamment pour les personnes âgées et à mobilité réduite, et les enfants. Pour les premiers, nous avons vu que la municipalité va mettre en place un service de transport à la demande, en revanche, pour les seconds, il serait intéressant d'organiser un système de ramassage, d'autant plus que la commune dispose de minibus.

On peut classer les 87 associations en cinq catégories distinctes :

- Celles qui pratiquent des jeux de société (sept) ;
- Celles qui pratiquent des sports (trente sept);
- Celles qui pratiquent des activités artistiques (neuf);
- Celles du troisième âge (douze);
- Celles qui pratiquent une activité culturelle, de défense du patrimoine, professionnelle... (vingt sept).

Les associations pratiquant des jeux de société et des activités artistiques sont certes moins nombreuses que les autres, mais elles se réunissent très fréquemment. Quant à celles qui ont une activité culturelle, d'aménagement du territoire... elles se réunissent moins souvent mais sont très nombreuses. Ces associations ont aussi besoin d'un endroit où peuvent se dérouler leur réunion hebdomadaire ou mensuelle.

Seule une association pourrait faire exception à ce centre : il s'agit de l'association « informatique ». Celle-ci possède des locaux au CANON (dans l'ancienne salle de la mairie) avec treize ordinateurs. Le problème ici est que pour des raisons de sécurité (contre le vol de matériel), entre autre, le président de cette association souhaite rester à proximité de ses locaux.

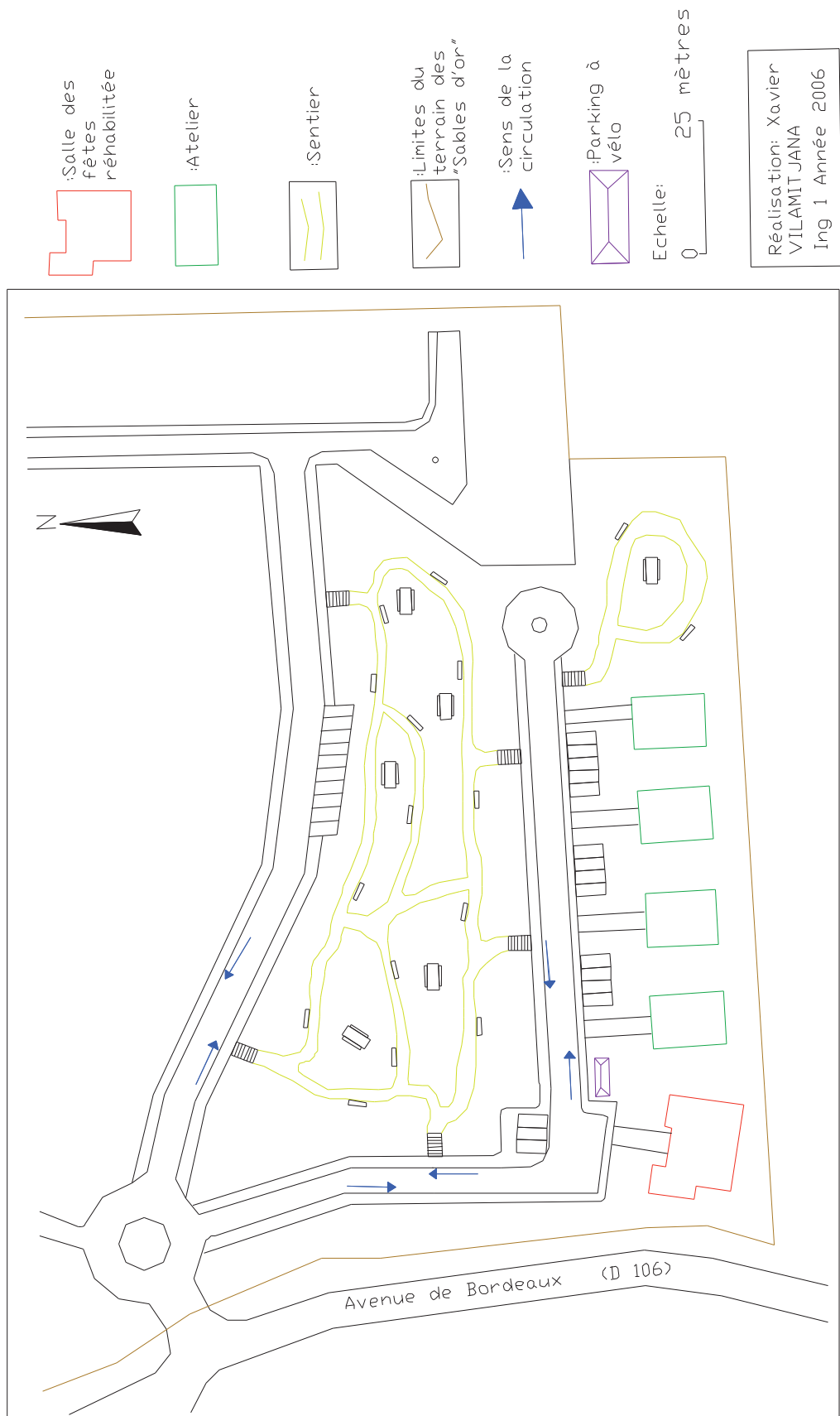
Cinq bâtiments seront ainsi réservés à chacune des cinq catégories d'association. L'état de l'édifice situé à l'ancienne entrée du camping (qui faisait office de salle des fêtes) est encore bon. Ainsi une réhabilitation de ce dernier lui permettrait d'accueillir les associations à activités culturelles, professionnelles... La construction de quatre autres ateliers servira à recevoir les quatre autres catégories d'association. Les bâtiments doivent avoir une superficie suffisante pour accueillir les membres de chacune des associations.

Des places de stationnements seront placées à proximité des établissements.

Le terrain des « Sables d'or » voit donc sa configuration changer à travers ce programme. En effet, l'entrée initialement située au Sud-ouest du terrain est délocalisée au Nord-ouest du terrain, il est suffisant de proposer une entrée permettant d'accéder aux logements sociaux comme au centre des associations. Un rond point y est établi.



Plan masse de l'opération de centre des associations sur le terrain des "Sables d'or" au CAP-FERRET



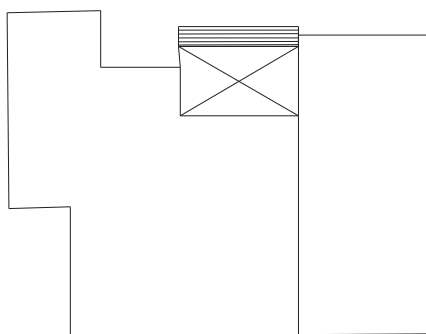


## La nature des réalisations :

Il y aura donc cinq bâtiments dans la zone UG destinés à recevoir les associations de la commune. Il est important, comme pour les logements sociaux que ces derniers s'intègrent bien dans l'espace et respecte le côté naturel et sauvage du terrain. Pour ce faire, il faudra donc que le maître d'ouvrage suive la démarche HQE lors des travaux de construction et de réhabilitation.

Le bâtiment à réhabiliter recouvre une surface de 235 mètres carrés, il est en béton, et n'a pas d'étage. On y trouve une pièce sur un côté et une autre grande pièce occupe le reste du bâtiment.

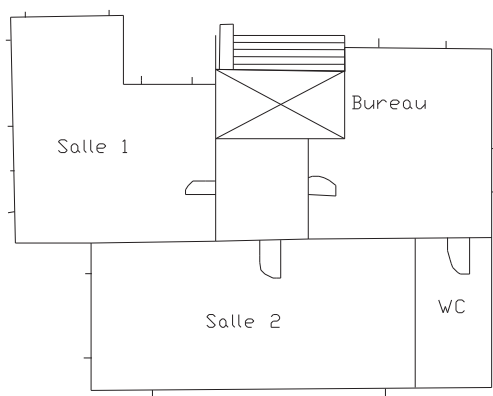
### Plan de l'ancienne salle des fêtes



*Photographie de la salle des fêtes à réhabiliter.*  
*Sources : Xavier VILAMITJANA*

Ce bâtiment comprendra un bureau (où un responsable du centre pourra organiser et s'occuper de l'accueil des associations), un sanitaire et deux salles de réunions. Il est nécessaire de prévoir un accès au bâtiment pour les handicapés et les personnes à mobilité réduite.

### Salle des fêtes réhabilitée pour les associations



En ce qui concerne les quatre ateliers, ces derniers auront une architecture semblable à celle de la cabane du club de nautisme du CAP-FERRET. Cette architecture est intéressante car elle respecte le patrimoine architectural local et s'intègre bien dans le paysage. La cabane du club est faite en bois de pins avec des tuiles en terre cuite de teinte naturelle.

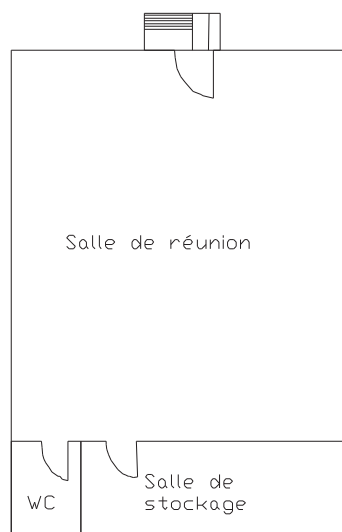


*Photographie de la cabane du club de nautisme du CAP-FERRET.*

Sources : Xavier VILAMITJANA

Chacune des cabanes devra avoir une capacité d'accueil de environ 30 personnes, il y aura aussi la possibilité d'y stocker le matériel. Un accès pour les personnes handicapés et un sanitaire seront prévus pour chaque atelier. Un atelier à une superficie de 140 mètres carrés.

#### Plan d'un atelier



Pour accueillir les membres des associations, des places de stationnement sont réparties à proximité de chaque atelier et au niveau de la faille, ainsi qu'un emplacement pour garer les vélos. La circulation se fera à double sens. Un rond point est situé à la fin de la chaussée pour permettre de faire un demi-tour. Le tracé de la voirie, comme pour le reste du terrain, respecte l'ancien chemin enrobé du camping afin de limiter les emprises sur les dunes et les modifications du terrain. La chaussée sera toujours goudronnée avec une structure poreuse. On trouvera un éclairage public limitant la pollution lumineuse, des poubelles et des bornes incendies.

Il est important de préciser que pour la voirie comme pour le bâti, le règlement du PLU est respecté, et ce, pour l'emprise, la chaussée (au moins 7 mètres d'emprise), les distances entre les bâtiments...

Comme pour les logements sociaux une revalorisation de la dune par la création de petits sentiers, avec des bancs et des tables de pique-nique, sera effectuée. Il en est de même pour la zone limitrophe du temple protestant. Compte tenu de la topographie de cette zone, il est très difficile de construire un bâtiment sans modifier le terrain de façon importante.

Enfin, les deux bâtiments réservés aux sanitaires sur cette partie du terrain seront détruits car leur état ne leur permet pas d'être gardés. Leur démolition par la commune participe à l'opération de mise en valeur de l'espace naturel de la zone.

#### ◇ **La maîtrise d'ouvrage et la gestion :**

Le centre des associations est une structure communale mise à la disposition des associations, il revient à la municipalité d'intervenir comme maître d'ouvrage et de confier la construction des locaux et des équipements à des entreprises de bâtiment qu'elle aura au préalable sélectionnée.

La construction et la réhabilitation des locaux doivent suivre et respecter la démarche HQE. Pour le programme des logements locatifs sociaux comme pour celui du centre des associations, la priorité est donnée au respect et à la préservation de l'environnement.

La gestion du centre des associations se fera par un employé communal. Ce dernier, qui se trouvera dans le bâtiment réhabilité, donnera des renseignements, organisera les occupations des ateliers et gèrera les plannings.

La municipalité peut rendre l'accès aux ateliers libre et gratuit, en revanche, il est impératif que chaque association ait une assurance en responsabilité civile pour pouvoir occuper les ateliers du centre. Cependant, la commune peut tout à fait louer les locaux aux associations.

❖ **Synthèse du programme de création du centre des associations :**

Le centre des associations au CAP-FERRET doit permettre à chacune des quatre vingt sept associations de la commune de rassembler ses adhérents pour se réunir, pratiquer leur activité et stocker leur matériel.

Le reclassement de la zone UKa du terrain des « Sables d'or » en zone UG, permet l'établissement de ce centre, qui respecte une logique de développement durable, d'intégration paysagère, et de rassemblement des administrés de la commune.

Le programme se résume à la réhabilitation de l'ancienne salle des fêtes du camping et à la construction de quatre ateliers. Ces travaux respecteront les principes de la démarche HQE, sous le contrôle de la commune.

La localisation des bâtiments a été déterminée de telle sorte qu'un maximum de pins soit préservé, de plus, ces constructions sont situées sur la surface la plus plane de la zone. La construction de ce centre s'accompagne d'une mise en valeur de l'espace naturel du terrain.

Ce centre est une infrastructure communale, la ville de LEGE-CAP-FERRET mettra gratuitement à disposition ces locaux. Chacun des bâtiments sera réservé à une catégorie d'association. Pour tout renseignement et la gestion des créneaux horaires, un employé de la commune sera sur place au service des membres des associations.

Enfin, chaque bâtiment sera équipé d'accès pour les personnes handicapées et à mobilité réduites.

### **c) Présentation générale du programme d'aménagement du terrain des « Sables d'or » :**

Le terrain des « Sables d'or » constitue l'une des dernières réserves foncières de la commune au CAP-FERRET. Le CAP-FERRET base son économie locale essentiellement sur le tourisme estival. Compte tenu des besoins et de la problématique de la commune une orientation sociale est à prendre.

L'établissement de vingt quatre logements locatifs sociaux (dix logements de type T3 et quatorze logements de type T2) répond à une demande très importante sur la commune. Ces logements individuels accueilleront en priorité les personnes en besoin de la commune. On trouvera sur le même terrain le centre des associations de la commune. Au-delà de la création d'un lieu de réunion, de rencontre et d'échange, ce centre permet de réduire la différence entre le CAP-FERRET et LEGE en termes d'équipements et de vie locale.

Bien que du point de vue du cadastre, ce terrain comporte deux zones, il n'y a pas de limites physiques séparant les deux programmes. Cela illustre bien le fait que sur le terrain comme dans la vie de tous les jours, la vie associative est au contact de la population communale.

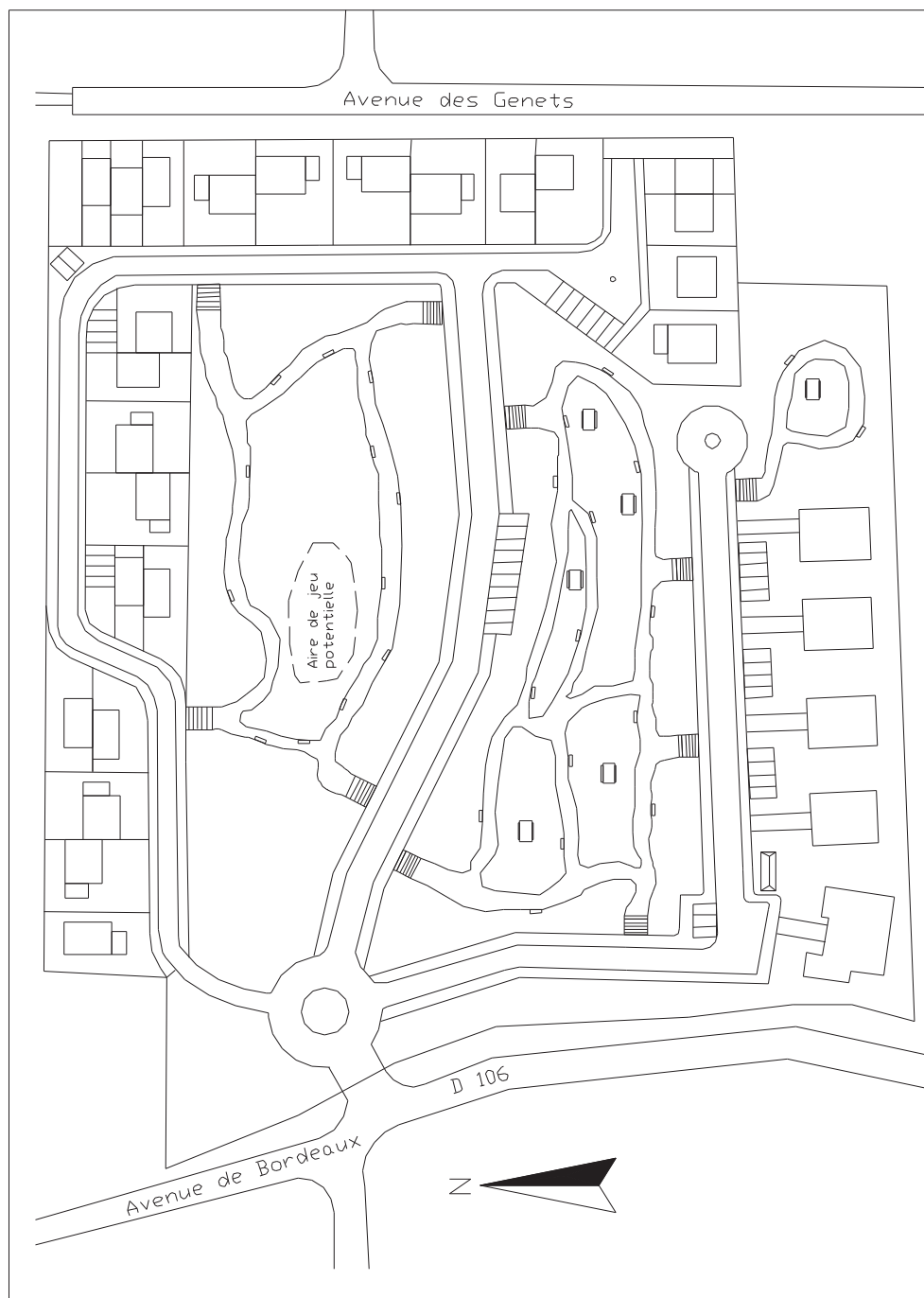
La particularité de ce terrain est d'avoir gardé son caractère naturel et sauvage. La priorité de cet aménagement est donc de limiter les impacts des programmes sur leur environnement. Cela se traduit par le suivi de la démarche HQE pour les deux projets, et un souci particulier de préserver et mettre en valeur les deux dunes du terrain.

En ce qui concerne les réseaux, le terrain des « Sables d'or » ne dispose pas des équipements lui permettant d'accueillir les deux programmes. D'après le responsable des services techniques de la commune de LEGE-CAP-FERRET, le terrain est équipé des anciens réseaux qui répondaient aux besoins du camping.

Le réseau d'assainissement est bien présent (au niveau des anciens sanitaires) il doit être remis en état, et raccordé aux nouveaux bâtiments. Le collecteur principal est situé avenue de Bordeaux. Il en est de même pour le réseau d'eau potable.

Le gaz passe avenue des Genets et avenue de Bordeaux, le diamètre du conduit est ici de 170 millimètres. Il est nécessaire de créer un réseau interne pour nos programmes, avec des conduits de 63 millimètres de diamètre pour le réseau principal, et de 40 millimètres de diamètre pour ceux qui alimentent directement les bâtiments. Enfin, le téléphone est à installer, on peut le trouver avenue de Bordeaux et avenue des Genets.

Projet d'aménagement du terrain des "Sables d'or" au  
CAP-FERRET



Echelle:

0 25 mètres

Réalisation: Xavier  
VILAMIT JANA

Ing 1 Année 2006

### 3. Le financement des opérations :

#### a) Les logements sociaux :

Cette opération peut être financée par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Ce prêt offre un taux d'intérêt à 3,25 %. Rappelons qu'un bail emphytéotique sera signé entre le bailleur social et la commune.

#### ◇ **Le coût de l'opération :**

Précisons tout d'abord que la commune reste propriétaire du terrain, il n'y a donc pas de charges d'acquisition du terrain, de plus, elle ne participe pas aux frais de construction. Le prix de revient de l'opération est de 2 975 000 €.

Sa composition est la suivante :

Nombre de logements : - 14 T3 de 79 mètres carrés,  
- 10 T2 de 65 mètres carrés.

Prix du mètre carré de construction : 1750 €.

Surface occupée par les 24 logements : 1700 mètres carrés.

Total : **2 975 000 €.**

#### ◇ **Les conditions d'exploitation :**

L'un des avantages pour les locataires du PLUS est qu'il impose des loyers inférieurs aux autres formes de prêt (tels que le PLS). Le PLUS permet de loger 70 % de la population française et il permet d'accéder à l'APL. Il faut cependant que les locataires rentrent dans les plafonds de ressources, révisés chaque année (voir annexe).

Dans un programme PLUS :

- 30 % des locataires doivent avoir des revenus au-dessus de 60 % des plafonds de ressources,
- 60 % des locataires doivent avoir entre 60 % et 100 % des plafonds de ressources,
- 10 % des locataires doivent avoir entre 100 % et 120 % des plafonds de ressources.

Le respect de ces pourcentages (fixés par la loi) assure une mixité sociale.



Le PLUS fixe un loyer au mètre carré de surface utile, il s'élève à 4,42 €.

Les loyers, selon les types de logement sont les suivants :

- 287,30 € pour un T2 ;
- 349,18 € pour un T3.

Pour le détail le bailleur reçoit quelques subventions de l'Etat.

**b) Le centre des associations :**

Nous nous baserons sur les coûts de la construction de l'atelier du club de voile du CAP-FERRET. Ce bâtiment est prêté par la commune à l'association, c'est la commune qui a financé la construction cet atelier.

Estimations du coût de la construction du centre est la suivante :

- Prix d'un atelier (140 mètres carrés) : 182 000 €
- Prix des quatre ateliers : 728 000 €
- Réhabilitation : 376 000 €
- TOTAL : **1 104 000 €**

**c) Les réseaux, la voirie et les équipements :**

Il est difficile d'établir le montant exact des coûts en matière de travaux de voirie, électricité, gaz, assainissement, eau potable et téléphone du terrain.

En effet, ces derniers prennent en compte des éléments qui sont trop précis par rapport au contenu du projet.

Les données recueillies auprès du service technique de la commune font état de réseaux existants (eau et électricité). Celles concernant les réseaux à raccorder aux collecteurs (gaz et téléphone) ne sont pas suffisantes pour évaluer un coût de travaux.

**Les données que nous disposons ici ne nous permettent pas d'estimer le montant des travaux à effectuer.**

Une estimation doit nécessairement comprendre des paramètres tels que les distances précises de linéaire, les consommations moyennes des bâtiments, ... Cependant, on peut supposer que de regrouper les réseaux (eau, électricité, gaz et téléphone) dans une tranchée suffisamment grande est un bon moyen d'alimenter chacun des bâtiments du terrain.

Il en est de même pour les équipements tels que les bancs, les lampadaires, les tables de pique nique ou encore les poubelles.

Néanmoins, après consultation d'une entreprise de travaux publics, nous avons pu établir une estimation du prix de la voirie. Sur la base du linéaire, du nombre de places de stationnement, de la nature de la voirie et du goudron le coût des travaux s'évaluent à :

Voirie : 250 000 € Hors Taxes.

**La priorité est de fixer au mieux les montants des financements des constructions des logements et du centre associatifs.**

## CONCLUSION

Ce projet a pour ambition de proposer des solutions pour répondre aux deux problématiques que connaît aujourd'hui la commune de LEGE-CAP-FERRET : la demande en logement social et le déséquilibre entre le CAP-FERRET et LEGE.

Notre diagnostic met en évidence, une demande importante en logements locatifs sociaux avec une offre inéquilibrée en terme d'espace comme en terme de qualité. Le CAP-FERRET ne détient que 6,6 % des logements à loyer modéré de la commune. Nous avons aussi noté que la commune possède une vie associative forte mais ne dispose pas de lieu permettant à toutes ces associations de se réunir.

L'ancien camping des « Sables d'or » à l'entrée du CAP-FERRET est l'un des derniers terrains appartenant à la commune. A ce titre, il semble impératif de l'aménager en répondant aux besoins des administrés.

Ce terrain a gardé son caractère sauvage, il présente une importante concentration en pins et une topographie particulière. La priorité est de préserver au mieux cet espace.

Un agrandissement de la zone réservée aux logements sociaux et un reclassement de la zone destinée à accueillir les structures d'accueil touristique sont les mesures nécessaires à prendre pour permettre la construction de plus de logements sociaux (de type T3 et T2) et de créer un centre des associations. Ces deux projets ont pour ligne de conduite la protection de l'environnement, c'est pourquoi les programmes de constructions devront suivre la démarche HQE.

Au-delà d'établir vingt quatre logements locatifs sociaux et un centre des associations sur le terrain des « Sables d'or » au CAP-FERRET, la commune de LEGE-CAP-FERRET a ici l'occasion d'investir de façon durable dans la vie locale :

- En maintenant sa population locale : indispensable à l'activité économique ;
- En améliorant la qualité de vie de ses administrés et plus précisément des ferret capiens ;
- En équilibrant la répartition des services sur la commune.

## BIBLIOGRAPHIE

LACAZE (Jean-Paul).- Les politiques du logement.- Paris : Flammarion.- 1997.- 127p.- coll. Dominos.

STEBE (Jean-Marc).- La réhabilitation de l'habitat social en France.- Paris : PUF.- 1998.- 128p.- coll. « Que sais-je ? ».

EDOU (Emmanuel).- Les HLM.- Paris : Economica.- 1998.- 110p.- coll. Société Poche.

RAPPORT DE PRESENTATION DU P .L.U DE LA COMMUNE DE LEGE-CAP-FERRET.- 100p.

BAUMANN (Max).- Le CAP-FERRET-Le temps retrouvé.- Paris : Equinoxe.- 2001.-140p.

BARET (Pascale).-« Le financement du logement social ».- Le courrier des maires et des élus locaux.- n°117 septembre 1999.-p.57-65.

« Développement durable et habitat ».- Habitat durable et société.- n° 20 décembre 2000.- p.28-60.

« Pourquoi la construction sociale est-elle en panne ? ».- Les cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France.- Hors Série Spécial Habitat.- Juin 1999.

## ANNEXES

Annexe 1 : Liste des associations de la commune de LEGE-CAP-FERRET, 2006.

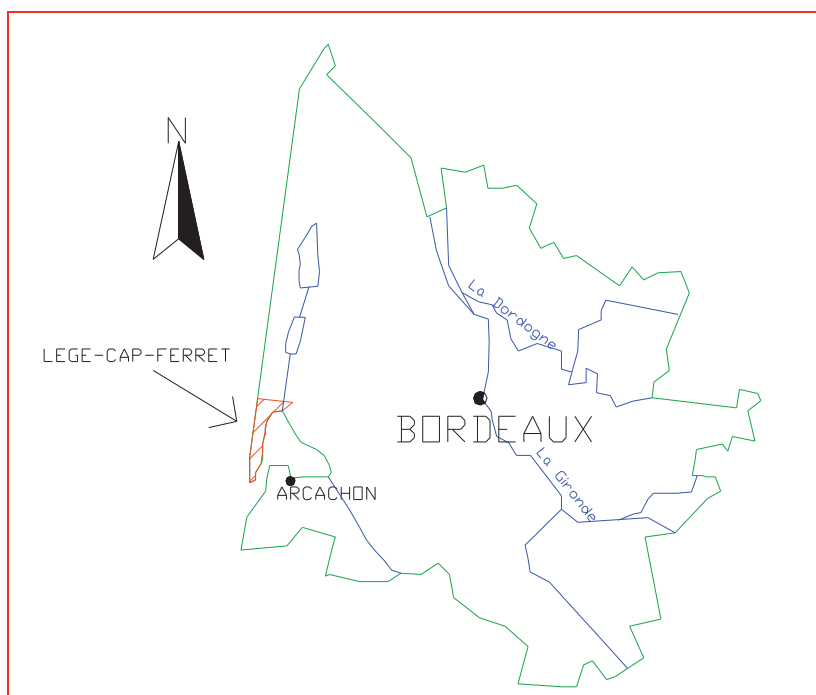
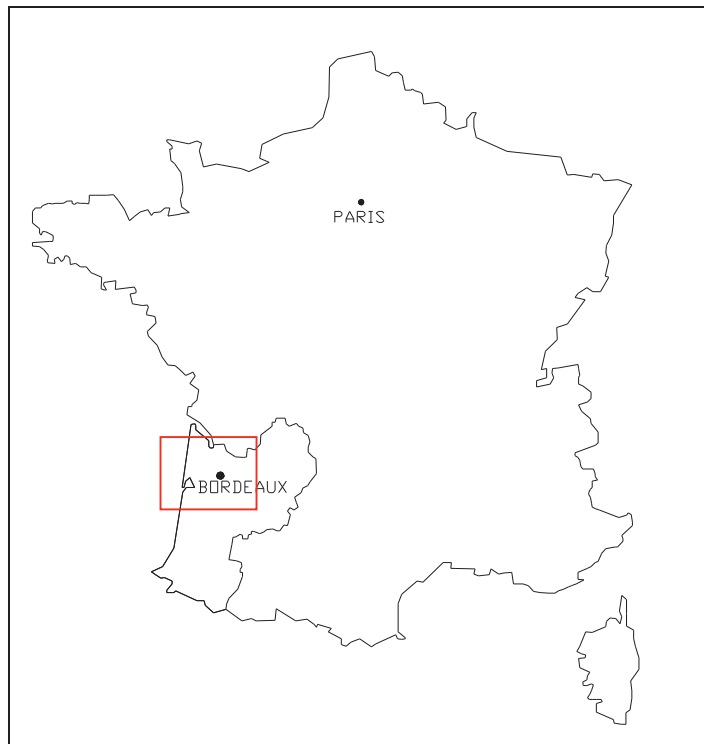
Annexe 2 : Plan topographique du terrain du terrain des « Sables d’or », Jean-François BLADIER (Géomètre Expert Foncier), décembre 2002.

Annexe 3 : Les plafonds des ressources pour les bénéficiaires de logements HLM, 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Annexe 4 : Les quatorze cibles de la démarche HQE, [www.built2pro.fr](http://www.built2pro.fr) .



## Localisation de la commune de Lège- Cap-Ferret



*Réalisation : Xavier VILAMITJANA*









	ETAB 1999	ETAB 2000	ETAB2001	ETAB2002
Agriculture, sylviculture, pêche	98	95	112	124
Energie	107	107	119	3
Industrie de biens intermédiaires	7	7	8	6
Industries agricoles, alimentaires	17	19	16	18
Industries de biens d'équipement	12	11	9	9
Industrie de biens de consommation	6	7	8	10
Industrie automobile	1	1	1	1
<b>Construction</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>109</b>
<b>Commerce</b>	<b>180</b>	<b>195</b>	<b>177</b>	<b>188</b>
<b>Services aux particuliers</b>	<b>62</b>	<b>70</b>	<b>66</b>	<b>173</b>
Transports	9	10	35	22
Services aux entreprises	134	145	172	78
Activités financières	34	36	5	14
<b>Activités immobilières</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>41</b>	<b>39</b>
Education, santé, action sociale	38	42	12	53
Administration	16	18	18	13
<b>TOTAL</b>	<b>734</b>	<b>777</b>	<b>824</b>	<b>860</b>

Principales activités présentes sur la commune de Lège-Cap-Ferret de 1999 à 2002  
*Sources : rapport de présentation du PLU.*

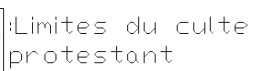


Cartes des activités touristiques sur la commune de Lège-Cap-Ferret.  
*Sources : office du tourisme de Lège-Cap-Ferret*









Réalisation: Xavier VILAMITJANA  
Ing 1 2006

































Photographie aérienne du terrain l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET.  
*Sources : PLU*





Photographies des dunes du terrain des « Sables d'or ».

*Sources : Xavier VILAMITJANA*





Photographies de la nouvelle zone 1AUs du terrain des « Sables d'or ».  
*Sources* : Xavier VILAMITJANA











Photographie de la zone UG du terrain des « Sables d'or ».

*Sources : Xavier VILAMITJANA*



































## RESUME

Cette étude traite du devenir de l'ancien camping des « Sables d'or » au CAP-FERRET, village de la commune de LEGE-CAP-FERRET. Cette commune est située dans le département de la Gironde, sur le Bassin d'Arcachon, à 50 kilomètres de BORDEAUX.

Destination touristique de renom, le CAP-FERRET est en passe d'être victime de son succès. L'augmentation exponentielle du nombre de résidences secondaires ces dernières années a provoqué une hausse importante des prix de l'immobilier, élevant la presqu'île au rang des communes les plus chères de France. En conséquence, ces prix sont devenus inabordables pour les administrés de la commune à la recherche d'un logement.

De plus, depuis la création de la commune en 1976 par la fusion du CAP-FERRET avec LEGE, le village a toujours souffert de la distance qui le sépare du bourg (LEGE). En effet, la majorité des activités et des services est localisée à LEGE.

L'ancien camping des « Sables d'or » constitue l'un des derniers terrains du CAP-FERRET appartenant à la commune. Malgré sa précédente utilisation, la zone a gardé son caractère naturel.

Un aménagement de ce terrain au service de la population locale peut se traduire par la création de logements locatifs sociaux et d'une structure communale au service des administrés. Cela permettrait de mieux satisfaire une demande riche en enjeux, et de rééquilibrer les services sur les 25 kilomètres de cette commune, qui font de cette dernière la commune la plus grande de France.

## MOTS CLES

Logement social

Centre des associations

Reclassement

Démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)