

NOTE DE SYNTHÈSE APPROBATION PLU

1- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : Les objectifs poursuivis par la commune

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire – suite à l'annulation par le Tribunal Administratif de Bordeaux du PLU approuvé le 11 août 2011, qui a eu pour effet de remettre en vigueur le POS approuvé en 1994.

En application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, cette délibération précise les objectifs poursuivis par la Commune pour l'élaboration de son PLU, à savoir :

- Mettre en conformité un document d'urbanisme ancien, le POS, avec le nouveau cadre réglementaire,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, approuvé le 24 juin 2013, par la suite annulé par le Tribunal administratif le 18 juin 2015 ,
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et permanent de la commune, en veillant à maintenir un équilibre entre les espaces verts et les espaces bâtis,
- Permettre une évolution mesurée et contrôlée de la population au travers notamment de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat permanent,
- Conforter les activités commerciales et développer les activités artisanales,
- Renforcer la répartition des équipements sur l'ensemble du territoire communal,

- Améliorer la circulation et le stationnement sur la commune,
- Préserver l'identité du territoire grâce à la définition d'une politique de sauvegarde et de préservation de l'authenticité de certaines parties de la presqu'île,
- Protéger les espaces naturels et forestiers,
- Prendre en compte les différents plans de prévention des risques et les réglementations de protection et de mise en valeur des territoires afin d'assurer la protection des personnes, des biens et de l'environnement,
- Tenir compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable au regard des enjeux et perspectives des lois « Grenelle 1 et 2 ».

Le socle du projet communal est donc double :

- D'abord et avant tout, préserver la forte identité locale, en protégeant durablement la qualité des sites naturels et des paysages existants, ainsi que les qualités intrinsèques de chaque village ;
- Faire face aux risques naturels, ainsi qu'aux pressions foncières et touristiques, tout en recherchant les conditions d'un développement urbain maîtrisé – quantitativement et qualitativement – permettant le renforcement de la vie permanente à l'année.

La délibération du 26 septembre 2013 a défini, par ailleurs, - en application des articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme - les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, les habitants, les associations locales et les personnes concernées.

2- La concertation

Rappel des modalités de concertation prévues :

- Information de la population par voie de presse et affichage en mairies (principale et annexes),
- Information de la population par la revue municipale et le site internet de la Ville,
- Tenue de réunions publiques,
- Tenue de réunions avec les associations représentatives d'habitants et de protection de l'environnement de la commune,
- Mise à disposition des documents d'étude et de concertation en mairie de Lège et mairies annexes de Claouey, du Canon et du Cap Ferret aux jours et horaires d'ouverture,
- Mise à disposition de registres d'observations en mairie de Lège et mairies annexes de Claouey, du Canon et du Cap Ferret,
- Dialogue et concertation avec les personnes publiques et autres qui doivent être associées et consultées durant la procédure d'élaboration.

La concertation s'est déroulée du 7 octobre 2013 au 24 juillet 2017 et a fait l'objet d'un bilan, présenté par délibération le 24 août 2017, avant l'arrêt du projet de PLU.

Les différentes modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 26 septembre 2013 ont été intégralement mises en œuvre :

D'une part, pour informer, via :

- la publication de plusieurs articles consacrés au PLU dans la revue municipale,
- l'alimentation du site internet de la mairie (pages « actualités » et onglet PLU),
- des affichages en mairies principale et annexes (annonces de réunions publiques notamment),
- la publication d'avis de réunions publiques dans le journal Sud-Ouest,

- la mise à disposition de dossiers de concertation rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public en mairie de Lège et mairies annexes de Claouey, du Canon et du Cap Ferret, aux jours et horaires d'ouverture,
- la mise en place de panneaux d'exposition sur le diagnostic, le PADD (en mairie de Lège et mairies annexes) et sur le zonage du PLU (en mairie de Lège).

D'autre part, pour concerter, à travers :

- l'organisation de réunions publiques et de réunions de concertation avec les associations environnementales et les associations représentatives d'habitants de la commune, ceci aux différentes étapes de la procédure d'élaboration du document, entre 2014 et 2017,
- la mise à disposition de registres d'observations en mairie de Lège et mairies annexes de Claouey, du Canon et du Cap Ferret,
- l'organisation de 4 réunions avec les personnes publiques associées (PPA) entre 2015 et 2017, jalonnant les différentes étapes de la procédure.

En outre, la mairie a reçu plusieurs demandes écrites et orales de particuliers qu'elle a traitées.

La délibération du 26 septembre 2013 a été notifiée aux personnes publiques associées et aux personnes, organismes et associations pouvant demander à être consultées, citées par le code de l'urbanisme.

Monsieur le Préfet a transmis à la Commune son porter à connaissance (PAC) le 21 avril 2015. Ce document a été tenu à la disposition du public en mairie principale et mairies annexes et a été pris en compte dans le projet de PLU.

3 – Les débats en Conseil municipal sur le Projet d'aménagement et de développement durables

Une fois le diagnostic communal réalisé, la Commune a élaboré son projet de territoire, contenu dans le PADD.

Le PADD définit les orientations générales du PLU et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux articles L.153-12 et L.153-13 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Municipal, une première fois, le 19 octobre 2015 et, suite à certaines modifications affectant ces orientations, une seconde fois, le 1^{er} juillet 2016.

Ces débats ont permis de préciser les objectifs stratégiques de la commune; à savoir :

- L'impérieuse nécessité de préserver les caractéristiques paysagères et naturelles du territoire,
- Le renforcement de Lège comme polarité urbaine centrale, au bénéfice de l'ensemble des habitants de la commune,
- La sauvegarde de l'identité des villages de la presqu'île et le renforcement des pôles de proximité.

A travers 5 axes stratégiques déclinés en 14 orientations générales :

- ➔ Axe1/asseoir les conditions d'un avenir respectueux de l'environnement

- ➔ Axe 2/organiser le développement raisonné de la commune en tenant compte de son écrin naturel et paysager
- ➔ Axe 3/ renforcer la vie locale à l'année autour des polarités existantes et répondre à l'évolution des besoins de la population et du fonctionnement du territoire dans son ensemble
- ➔ Axe 4/contribuer à la réduction des gaz à effet de serre
- ➔ Axe 5 /prendre en compte les différents risques naturels présents sur le territoire

Et à travers des orientations spécifiques adaptées à chacun des 11 villages de la Commune.

En ce qui concerne les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD fixe un objectif de diminution de l'ordre de 20 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie, au cours de laquelle 87 hectares ont été artificialisés.

L'enveloppe maximale à consacrer au développement communal en extension urbaine sera donc de l'ordre de 70 hectares jusqu'en 2030, hors réinvestissement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante :

- Entre 40 et 45 ha pour l'accueil résidentiel, en continuité de l'existant (logements, commerces, services et équipements de proximité) ;
- Entre 20 et 25 ha pour la création d'une nouvelle zone d'activités économiques à Lège ;
- 3 ha pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables au bon fonctionnement du territoire (nouveau centre de secours au sud de la Presqu'île et extension du cimetière de l'Herbe).

4 – Présentation du projet de PLU arrêté :

Le projet de PLU élaboré en concertation avec le public, les associations environnementales et représentatives d'habitants et en association avec les personnes publiques concernées est constitué, outre du PADD, des documents suivants :

- **Un rapport de présentation**
- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **Un règlement et un zonage**
- **Des annexes**

Le projet de PLU a été arrêté par une délibération du Conseil municipal du 24 août 2017 et il convient de rappeler que :

- Le SCOT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été annulé par le Tribunal administratif le 18 juin 2015 ;
- Le POS approuvé en 1994 a été atteint de caducité automatique le 27 mars 2017, en application de la loi ALUR, ce qui a eu pour effet de rendre applicable, depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les dispositions du Règlement national d'urbanisme (RNU).

Le rapport de présentation

Il est la clé de voûte du PLU.

Conformément à l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme, *il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement

économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale, le PLU de Lège-Cap Ferret est soumis à la réalisation d'une **évaluation environnementale**. Cette dernière est intégrée au rapport de présentation.

Tout au long de la procédure, l'évaluation environnementale a permis d'évaluer les effets du projet de PLU sur l'environnement. Il est notamment constaté :

- Le respect de la trame verte et bleue. L'ensemble des corridors écologiques ont été évités et ne font pas l'objet de projet d'aménagement.

- Une consommation d'espaces naturels raisonnée, en adéquation avec l'identification préalable des enjeux écologiques du territoire. Le PLU 2015-2030 prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 4,3 hectares par an sur 15 ans (64,2 hectares en 15 ans) dont plus de la moitié pour des zones à vocation d'habitat, soit un ralentissement de la consommation d'ENAF de plus de moitié sur les 15 prochaines années (4,3 ha par an sur 15 ans prévus dans le PLU contre 8,6 ha par an sur 10 ans entre 2004 et 2014).
- Le positionnement du potentiel urbanisable en dehors des foyers de biodiversité majeurs du territoire communal identifiés dès l'état initial écologique ;
- 213 hectares nouvellement classés en EBC dans le projet de PLU (6 373 ha d'EBC contre 6 160 ha dans le POS en vigueur) parmi lesquels la forêt arrière-dunaire, classée en enjeu écologique fort et en zone naturelle stricte dans le projet de PLU ;
- Une priorité maximale a été donnée à la densification urbaine (40,6 hectares soit 2,7 ha par an sur 15 ans) ;
- Un impact des projets d'aménagement négligeable voire inexistant sur les sites Natura 2000 ;
- Une bonne prise en compte des différents enjeux environnementaux dans les documents réglementaires du PLU.

Ces éléments sont explicités dans le rapport de présentation du PLU.

La traduction réglementaire du PADD

Elle se décline dans les pièces écrites et graphiques (zonage) du règlement et, s'agissant de certains sites (zones à urbaniser notamment), dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU 2015-2030 réglemente et délimite le territoire communal de Lège-Cap Ferret selon 3 typologies de zones :

- **Les zones naturelles N** à protéger et à préserver qui s'étendent sur 8.381 ha, soit 84,3% du territoire communal,
- **Les zones urbaines U**, délimitant le tissu urbain existant, qui s'étendent sur 1516 ha, soit 15,2% du territoire communal,
- **Les zones à urbaniser AU**, délimitant les nouveaux secteurs de développement, qui s'étendent sur 45 ha, soit 0,46% du territoire communal. Elles sont réparties comme suit :
 - Zones AU à vocation économique : 23,4 ha soit 0,23% du territoire communal,
 - Zones AU à vocation d'équipements : 1.4 ha soit 0,03% du territoire communal,
 - Zones AU à vocation d'habitat : 20,2 ha soit 0,20% du territoire communal.

Les zones naturelles ont été définies conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ont été classés en zone naturelle "les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La délimitation des zones N a été établie dans l'objectif de protéger fortement les espaces naturels de la commune afin de préserver l'environnement et le cadre de vie d'exception de la commune de Lège-Cap Ferret.

Les zones NS (naturelles strictes) sont inconstructibles, et toute forme d'occupation du sol est soumise à l'article R-146-2 du code de l'urbanisme, aucune consommation supplémentaire d'espace naturel, agricole ou forestier n'y est prévue.

La zone N et ses 9 secteurs correspondent aux espaces naturels forestiers de la commune ou à des espaces naturels abritant déjà une occupation du sol (équipements touristiques, maisons forestières, équipements portuaires,

installations pétrolières, ...). Seuls sont autorisés dans ces secteurs les constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement des activités déjà en place. Les secteurs étant strictement délimités au regard de l'occupation existante, aucune consommation supplémentaire d'espace naturel, agricole ou forestier n'y est prévue.

Enfin, les zones NO correspondent aux 9 villages ostréicoles.

Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) n'est prévue dans les zones naturelles N à protéger et à préserver

Les zones urbaines (U) ont été définies conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ont été classés en zone urbaine *"les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*.

La délimitation des zones U a été réalisée en s'appuyant sur le tissu bâti existant équipé de la commune, et en distinguant les spécificités des formes urbaines de chacun des quartiers et villages de la commune par des zonages distincts.

Afin de favoriser la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), le règlement et le document graphique du règlement se sont attachés à mettre en place en zones U:

- Un zonage avec des zones urbaines différenciées en fonction de la densité et de la forme urbaine de chacun des quartiers afin d'identifier les mutations possibles sur chacun des quartiers de manière harmonieuse avec le cadre de vie paysager et bâti du quartier
- Un règlement d'urbanisme organisant les règles d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, d'implantations, d'espaces verts en pleine terre permettant de réaliser une forme urbaine un peu plus dense tout en restant en adéquation avec l'environnement bâti.

Le règlement comprend ainsi sept zones urbaines :

- zone UA correspondant aux secteurs centraux, denses, des villages de la commune (comprend 3 secteurs),
- zone UB identifiant des secteurs relativement denses, présentant une mixité fonctionnelle, notamment autour de l'habitat et des services. (comprend 6 secteurs),
- zone UC comprenant un ensemble de secteurs, dont la densité est légèrement plus marquée que celle de la zone UD (comprend 6 secteurs),
- zone UD correspondant aux zones résidentielles de la commune, peu denses, regroupant essentiellement des lotissements et quartiers à dominante pavillonnaire (comprend 15 secteurs),
- zone UI correspondant à la zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale proche de Lège bourg (comprenant 1 secteur),
- zone UG accueillant des équipements publics ou privés d'intérêt collectif (scolaires, sportifs, culturels et culturels, administratifs, maisons de retraite, résidences sénior) ainsi que les logements et les services y afférents,
- zone UK comprenant les terrains situés essentiellement en bordure de quartiers d'habitat, disposant de tous les équipements d'infrastructure, et destinés exclusivement à des équipements de tourisme de plein air et centres touristiques : terrains de camping et de caravanage, villages de vacances, hôtels, résidences de tourisme, centres de remise en forme en fonction des secteurs spécifiques

Les zones à urbaniser ont été définies conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ont été classés en zone à urbaniser "les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

La délimitation des zones AU a été établie suite à des prospectives environnementales sur site, à des rencontres avec les personnes publiques associées afin de s'assurer que les secteurs de développement envisagés

s'inscrivent harmonieusement et sans incidence environnementale dans le projet de territoire.

Le règlement comprend 10 zones AU (dont 8 à vocation résidentielle réparties à Lège, Claouey et au Cap Ferret, 1 à vocation de développement économique (zone artisanale à Lège), 1 à vocation d'équipement public (centre de secours au Cap Ferret) et une zone 2AU à Lège (comprenant les terrains insuffisamment équipés, sites préférentiel de développement futur, fermés à l'urbanisation et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision du PLU).

Outre les différentes zones du PLU, le zonage fait notamment apparaître (liste non exhaustive) :

- Les espaces boisés classés (EBC) qui correspondent aux ensembles boisés les plus significatifs de la commune, et aux espaces verts intra-urbains que la commune souhaite préserver. Le projet de PLU comprend 6.373 ha classés d'espaces boisés classés en EBC, soit 64% du territoire communal ;
- Les éléments paysagers et architecturaux ou urbains à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et pour lesquels sont définis dans le règlement des prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés. Le projet de PLU comporte 53 emplacements réservés pour la réalisation d'aménagements de voiries, de logements à loyers modérés...

S'agissant des zones à urbaniser, la commune n'étant plus couverte par un SCOT, le Préfet a été saisi le 11 décembre 2017 au titre de l'article L.122-2 du

code de l'urbanisme, pour accord sur l'ouverture à l'urbanisation de ces zones représentant 43.68 hectares.

Le 12 avril 2018, le Préfet a, en se fondant sur les dispositions du nouvel article L.145-2 du code de l'urbanisme, rejeté cette demande, sauf pour la zone de 1,3 hectares correspondant au centre de secours du Cap Ferret.

La Commune avait, toutefois, de sérieuses raisons de considérer ce refus comme illégal, d'une part, parce que les dispositions du nouvel article L. 145-2 du Code de l'urbanisme ne sont pas opposables à la procédure suivie par la Commune, et, d'autre part, parce que le pouvoir d'autoriser des dérogations donné au préfet par l'ancien article L. 122-2 de ce code ne concerne que la procédure de révision – et non la procédure d'élaboration – d'un PLU.

En conséquence, il a été envisagé, dans un premier temps, de passer outre la décision du Préfet et d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser 1AU définies dans le projet de PLU arrêté.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (conformément à l'article L151-6 du Code l'urbanisme).

Elles traduisent la volonté de la commune de fixer des règles communes, notamment lors de l'aménagement des zones AU. Le projet de PLU comprend 10 OAP qui portent sur :

- les modalités d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat ;
- les modalités d'aménagement des voies nouvelles et l'intégration des modes de déplacement alternatifs ;
- les prescriptions d'aménagement sous forme de schémas d'intentions pour les zones 1AU et la zone UDn**.

Ainsi, les principaux sites de projet, soumis aux OAP, concernent, plus particulièrement :

- Le secteur de la zone d'activités et d'artisanat à Lège (1AU_i), qui porte sur une surface de 23 hectares, dédié à la création d'une zone d'activités et d'artisanat et à l'aménagement de ses accès ;
- Le secteur Le Moulin à Lège (1AU_{lg1}), qui couvre une superficie de 5,5 hectares, dédié à une vocation exclusive d'habitat ;
- Le secteur Paul Verlaine à Lège (1AU_{lg2}), qui s'étend sur une superficie de 0,78 hectare, dédié à une vocation exclusive d'habitat ;
- Les trois secteurs Les Arious à Lège (1AU_{lg3}, 1AU_{lg4} et 1AU_{lg5}), qui portent sur des surfaces respectives de 3, 0,86 et 0,76 hectares, dédiés à une vocation exclusive d'habitat ;
- Le secteur Maridate à Lège (1AU_{lg6}), qui couvre une surface de 1,54 hectare, dédié à une vocation exclusive d'habitat ;
- Le secteur Capéran à Claouey (1AU_{p1}), qui s'étend sur une superficie de 2,6 hectares, dédié à une vocation exclusive d'habitat social ;
- Le secteur Le Bocque au Cap Ferret (UD_n**), qui porte sur une surface de 3,3 hectares, dédié à une vocation exclusive d'habitat ;
- Le secteur Les Sables d'Or au Cap Ferret (1AU_{p2}), qui couvre une superficie de 0,87 hectare, dédié à une vocation exclusive d'habitat social ;
- Le secteur du centre de secours au Cap Ferret (1AU_{p3}), qui s'étend sur une surface de 1,3 hectare, dédié à l'accueil d'un nouveau centre de secours.

Les annexes

Elles contiennent un ensemble d'informations sur des contraintes pesant sur l'occupation des sols résultant le plus souvent de dispositions étrangères à l'urbanisme (servitudes d'utilités publiques, telles que le PPR de recul du trait

de côte et d'avancée dunaire, les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement ...).

5 - Consultations et mises à disposition du projet de PLU arrêté :

Un dossier relatif à l'élaboration du PLU a été transmis à la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** qui a émis le 21 juin 2016 un avis favorable au titre de l'impact sur la nature, de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ainsi que sur la protection des espaces boisés les plus significatifs de la Commune.

La commune a également transmis le dossier arrêté du projet de PLU, aux personnes publiques associées le 29 août 2017, qui ont eu trois mois pour donner leur avis soit jusqu'au 29 novembre 2017 :

- La COBAN (*Avis reçu le 6 octobre 2017*)
- Le conservatoire du Littoral (*Avis reçu le 11 octobre 2017*)
- L'office National des Forêts (*Avis reçu le 19 octobre 2017*)
- Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon (*Avis reçu le 26 octobre 2017*)
- Vermillion Energy (*Avis reçu le 27 octobre 2017*)
- RTE (*Avis reçu le 27 octobre 2017*)
- Direction Départementale des territoires et de la mer et notamment le service du SUAT – CDEPENAF (*Avis reçu le 8 novembre 2017*)
- Sybarval (*Avis reçu le 10 novembre 2017*)
- Direction Départementale des territoires et de la mer et notamment la mission évaluation environnementale (*Avis reçu le 17 novembre 2017*)
- L'INAO (*Avis reçu le 29 novembre 2017*)
- Chambre d'Agriculture de la Gironde (*Avis reçu le 6 décembre 2017*)
- Etat, Préfet de la Gironde (*Courrier accompagnant l'avis reçu le 28 novembre 2017 et avis reçu le 11 décembre 2017*)
- Service départemental d'incendie et de secours de la Gironde (*Avis reçu le 11 décembre 2017*)

- Le service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (*Avis reçu le 11 décembre 2017*)
- Conseil départemental de la Gironde (*Avis reçu le 21 mars 2018*)
- Centre National de la propriété Forestière de la Région Aquitaine (*Avis reçu le 31 mai 2018*)

Personnes publiques associées ayant été consultées mais n'ayant pas donné leur avis :

- Direction Régionale de l'environnement de l'Agriculture et du Littoral
- Le SMERSCOT (SCOT Médoc 2033)
- Le parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon
- Conseil Régional d'Aquitaine
- La COBAS
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre des métiers
- Section Régionale Conchylicole d'Arcachon
- La commune d'Arès
- La commune du Porge
-

Il convient de préciser que dans son avis du 28 novembre 2017, le Préfet a attiré l'attention de la commune sur plusieurs points :

- La prise en compte des enjeux environnementaux
- La maîtrise de la consommation d'espace
- La prise en compte des risques naturels à renforcer

6 - L'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 29 janvier 2018 au 2 mars 2018 inclus. Monsieur Denis VAULTIER a été désigné par décision du tribunal administratif de Bordeaux, en tant que commissaire enquêteur. Les observations faites pendant l'enquête sont annexées à la présente note.

La population a pu donner son avis sur le PLU :

- Par courriers adressés au commissaire enquêteur (20 contributions)
- Par mail via l'adresse dédiée à l'enquête publique (37 contributions)
- Par des remarques consignées dans les 3 registres mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Lège, siège de l'enquête (26 contributions), en mairie annexe du Canon (7 contributions) et en mairie annexe du Cap ferret (10 contributions)
- Oralement lors des permanences du Monsieur Vaultier.

Sur la totalité des contributions, les remarques ont portées principalement sur :

- Les règles de constructibilité (emprise au sol et ligne de recul),
- Les emplacements réservés,
- Les espaces naturels et les risques.

Monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune, en émettant une seule réserve, à savoir « ajuster les coefficients d'emprise aux sols, les hauteurs des constructions et les lignes de recul, afin que les capacités d'extension au sol ne soient pas réduites de façon aussi drastique, du fait de la combinaison de ces trois éléments ».

7 – Modifications apportées au projet de PLU arrêté

L'analyse des avis émis par les personnes publiques associées, des contributions formulées durant l'enquête publique et de l'avis du Commissaire-enquêteur a conduit la Commune à apporter certaines modifications mineures au projet de PLU arrêté, sans affecter l'économie générale du document.(cf Annexe n°1 et annexe n° 2 Modifications apportées après l'enquête publique et avis PPA)

8- Approbation du PLU

Le PLU a été approuvé par délibération n° 98/2018 du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2018.

La commune a reçu un courrier du Préfet du 26 juillet 2018 suspendant le caractère exécutoire du PLU, en application des dispositions de l'article L. 153-25 du Code de l'urbanisme jusqu'à l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées ;

Les observations sont les suivantes :

- La nécessaire limitation de l'extension urbaine du projet de PLU en intensifiant les efforts de structuration et de densification du bourg de Lège
- Le renforcement de la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, recul trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de la nappe phréatique)
- Une meilleure traduction réglementaire de l'application de la Loi Littoral

Le Préfet, par courrier du 5 septembre 2018, au titre du contrôle de légalité, demande le retrait de la délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le PLU, pour les mêmes motifs.

9-Retrait de la délibération approuvant le PLU

Le Conseil municipal a opté, par délibération n° 132/2018 du 20 septembre 2018, pour un retrait de la délibération d'approbation du PLU du 12 juillet 2018, permettant de prendre en compte les observations préfectorales, lesquelles, sur le moment, ont paru impliquer une reprise de la procédure d'élaboration du PLU au stade du débat sur les orientations générales du PADD.

Après analyse de ces observations, il est apparu, toutefois, que les modifications demandées pouvaient être regardées comme ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et comme n'imposant pas, en conséquence, un retrait de la délibération du 24 août 2017 arrêtant le PLU.

10- Modifications apportées au PLU arrêté suite aux courriers du Préfet des 26 juillet et 5 septembre 2018 (tableau de synthèse des modifications annexe n° 3)

Après analyse des modifications demandées par le Préfet, il est décidé de pas retirer la délibération d'arrêt du PLU en date du 24 août 2017, et de prendre en compte l'ensemble des observations du Préfet.

Ainsi, les amendements apportés au document d'urbanisme sont les suivants :

La nécessaire limitation de l'extension urbaine du projet de PLU :

- Suppression de l'OAP secteur Capéran à Claouey (1AUp1) et classement en zone naturelle
- Suppression de l'OAP secteur Le Bocque au Cap Ferret (UDn**) et classement en zone naturelle
- Suppression de l'OAP secteur Les Sables d'Or au Cap Ferret (1AUp2), classement en zone naturelle
- Suppression de l'OAP Le Moulin à Lège (1AUIg1) et classement en zone naturelle
- Suppression de l'OAP secteur Maridate à Lège (1AUIg6) et classement en zone naturelle
- Suppression de la zone 1AUi à vocation économique et classement en zone naturelle
- Le secteur Paul Verlaine à Lège (1AUIg2), les trois secteurs Les Arious à Lège (1AUIg3, 1AUIg4 et 1AUIg5) sont classés en zone 2 AU, zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision du PLU.

Le renforcement de la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, recul trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de la nappe phréatique) :

- Risque Incendie :
 - Mise en place d'emplacements réservés, dispositifs pare feu autour des secteurs de Piquey , de Claouey et du Bourg de Lège
 - création d'un espace tampon autour de l'OAP secteur du centre de secours au Cap Ferret (1AUp3),

- Risque érosion marine sur le secteur littoral compris entre le sud du Mimbeau et la jetée de Bélisaire :
 - Retranscription dans les documents graphiques du PLU de la bande des 50 mètres à partir du rivage
 - Traduction réglementaire de la bande des 50 mètres à partir du rivage dans le règlement
- Risque inondation par submersion marine :
 - Intégration dans les documents graphiques du PLU des zones urbaines concernées par un aléa fort du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine, approuvé le 19 avril 2019
 - Prise en compte dans le règlement du PLU du risque inondation par des prescriptions adaptées au niveau d'aléa.
- Risque inondation par remontée de la nappe phréatique :
 - Délimitation dans les documents graphiques du risque inondation.

Une meilleure traduction réglementaire de l'application de la Loi Littoral (réduction des extensions de l'urbanisation)

- Classement en zone naturelle des zones UD et UK, situés « Lande du Grand Houstau »
- Classement en zone naturelle de la partie non bâtie du secteur de la Pignada
- Classement en zone naturelle de certains secteurs de Claouey, initialement classés en zone UK,UBO*et UDI
- Classement en zone naturelle de certains secteur du Four classés initialement en UBO*
- Classement en zone naturelle de l'espace intermédiaire entre le Canon et le Bocque classé initialement en zone UDn1 et UD.

Les modifications demandés par le Préfet répondent aux objectifs du PADD et celles-ci ne bouleversent pas l'économie générale du PLU.

11- Approbation de la délibération approuvant le PLU

La commune, après prise en compte des remarques et observations du Préfet formulés dans l'avis du 28 novembre 2017 et les courriers des 26 juillet et 5 septembre 2018, propose au Conseil Municipal d'approuver le PLU.