

Département de la Gironde

# COMMUNE DE LEGE-CAP-FERRET

## Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°0: Pièces administratives**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

• Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25

# **SOMMAIRE DES PIECES ADMINISTRATIVES**

- **Délibération n°105/2013 du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**
- **Débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des 19 octobre 2015 et 1er juillet 2016 ;**
- **Délibérations du conseil municipal n°113/2017 du 24 août 2017, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et n°111/2017 tirant le bilan de la concertation;**
- **Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées**
- **Avis motivé du commissaire enquêteur et modalités de prise en compte par la commune**
- **Délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le projet de PLU ;**
- **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**
- **Courrier du Préfet du 5 septembre 2018, au titre du contrôle de légalité, demandant le retrait de la délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le PLU ;**
- **Délibération n° 132/2018 du conseil municipal en date du 20 septembre 2018 retirant la délibération n° 98/2018, en date du 12 juillet 2018, approuvant le PLU ;**

<p><b>MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET</b></p>	<p><b>EXTRAIT DU REGISTRE          DES DELIBERATIONS          DU CONSEIL MUNICIPAL          DU 26 SEPTEMBRE</b></p>
---	---

**OBJET : Prescription élaboration PLU**

L'an deux mille treize, le 26 septembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

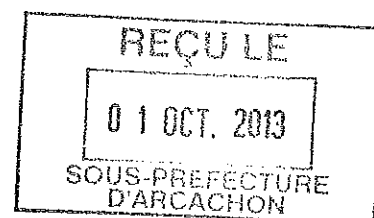
**Date de la convocation** : 19 septembre 2013

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice** : 29.

**PRESENTS** : M. Michel Sammarcelli, **Maire** – Mme Martine Darbo, M Laurent Maupilé, Mme Isabelle Lamou - M Jean François Renard, Jean Jacques Herreyre, Mme Véronique Germain; M. Michel Cougoul; Mme Marie Paule Pichot Blazquez; Mme Marie Delmas Guiraut, M. Jean Philippe Brauge, **Adjoints**, M. Eric Lendres; Mme Muriel Labarre de Saint Germain, M. Christian Plouvier, M. André Rouas, M. Jean Pierre Fillastre, Mme Blandine Caulier, M. Gérald Olive, M. Jacques Courmontagne, Mme Pascale Bosq Bousquet; M Patrice Lucine; Mme Virginie Dager **Conseillers Municipaux**.

**Pouvoirs :**

Monique Gilbert à Martine Darbo  
 Catherine Beunier à Michel Sammarcelli  
 Claude Caye à Christian Plouvier  
 Lysianne Miguez à Marie Delmas Guiraut  
 Laëtitia Robustelli à Marie Paule Pichot Blazquez



**Absents :**

Lucette Lorient  
 Bruno Orsini

Michel Cougoul a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune a été annulé le 8 juillet 2013 par le Tribunal administratif de Bordeaux.

Il a notamment été jugé que l'évaluation environnementale figurant au rapport de présentation du PLU ne répondait pas aux exigences du Code de l'urbanisme

*« compte tenu de l'environnement exceptionnel dans lequel se situe la commune de Lège-Cap Ferret ».*

Plus précisément, le PLU faisait preuve d'insuffisances en ce qui concerne la prise en compte d'une part, des impacts sur la biodiversité végétale et animale, de l'implantation de divers projets d'intérêt collectif, sur ou, à proximité immédiate de sites Natura 2000 et d'autre part, des impacts des modifications des zonages concernant l'urbanisation de zones voisines à ces sites.

L'annulation totale du PLU a eu pour conséquence la remise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols (POS), conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme.

Depuis les années 2000, la commune de Lège-Cap Ferret travaille à l'élaboration d'un document d'urbanisme conforme à la législation et à la jurisprudence.

Mais celles-ci sont évolutives.

Depuis la loi SRU de 2000 qui avait instauré les PLU remplaçant les POS, les lois se succèdent modifiant à chaque fois des pans entiers du code de l'urbanisme.

Cette effervescence réformatrice touche la plupart des thèmes guidant l'élaboration d'un PLU.

Tout d'abord, les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme ont été remaniées par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application de 2007. Le régime des autorisations d'urbanisme a été récemment réformé par les ordonnances du 16 novembre 2011 et du 22 décembre 2011 et les décrets du 5 décembre 2011 et du 28 février 2012.

Les mécanismes du droit de l'urbanisme ont été revus par la loi d'Engagement National pour le Logement de 2006 afin de favoriser la construction de logements sociaux.

De la même façon, la procédure d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été modifiée récemment par l'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2013.

Enfin, l'environnement est devenu, année après année, le thème majeur qui pénètre de façon croissante l'aménagement et l'urbanisme.

Les lois « Grenelle 1 » du 3 août 2009 et « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 introduisent dans les documents d'urbanisme les performances environnementales et énergétiques et plus largement l'ensemble de la problématique du développement durable, nouveau moteur de la société civile. L'article L 121- 1 du code de l'urbanisme témoigne de cette évolution et dispose :

*« (...), les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*



1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »*

Un PLU est donc un document fondamental pour une commune ; il est le miroir de ses ambitions sociales, environnementales et économiques.

S'ajoutant à la difficulté de se projeter plusieurs dizaines d'années en avant, le renforcement continu des exigences juridiques font de l'élaboration d'un PLU une opération particulièrement difficile et délicate.

La procédure débute par une délibération du conseil municipal qui prescrit l'établissement du document et se termine par une délibération qui l'approuve.

Elle comporte deux grandes étapes :

- l'une s'ouvre par la décision prescrivant l'élaboration du document et s'achève avec l'arrêt du projet

- la seconde débute par une enquête publique et se clôt par l'approbation du PLU.

Suite au jugement du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 8 juillet 2013 qui a annulé la délibération du 11 août 2011 approuvant le PLU, la présente délibération a pour objet de prescrire l'élaboration du PLU de la commune de Lège-Cap Ferret.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 et L. 300-2 du code de l'urbanisme, il sera délibéré sur :

- les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU,

- les modalités de concertation,

### **Les objectifs poursuivis par la commune :**

La commune de Lège-Cap-Ferret est caractérisée par une configuration exceptionnelle, celle d'une presqu'île.

Son attractivité toujours croissante ne doit pas faire oublier que l'objectif principal de la municipalité est de veiller à garantir l'équilibre entre l'activité humaine et la fragilité du territoire, afin que chacun ait sa place.

Le document qui va être élaboré repose sur une vision de la commune pour les années futures. Cette vision se fonde notamment sur :

- les résultats du recensement et l'évolution démographique,
- l'existence d'un linéaire littoral (bassin et océanique) important,
- la présence des activités professionnelles et ludiques liées à la mer,
- le déploiement du secteur tertiaire et des services publics,
- l'importance des zones non bâties classées en espaces verts, espaces forestiers et espaces protégés,
- l'évaluation de l'impact des projets d'urbanisation sur l'environnement,
- la dimension touristique de la commune.

Ainsi, les objectifs poursuivis par la commune dans l'élaboration de son PLU sont les suivants :

- 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 Val de l'Eyre,
- 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 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 ».

### **Les modalités de concertation**

La concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet de P.L.U, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Elle doit permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires et de formuler des observations qui sont enregistrées par la commune.

C'est pourquoi, en application des articles L. 123-6 et L. 300-2, les modalités de concertation seront les suivantes :

- 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8, à compter de la publication de la présente délibération, le Maire peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Il s'agit d'une mesure temporaire fondée sur les ambitions et objectifs fixés par le projet de PLU.

- Vu le Code de l'Urbanisme,
  - Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Je vous propose, Mesdames, Messieurs,
- de prescrire l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme et selon les objectifs présentés ci-dessus,
- de fixer les modalités de concertation prévues aux articles L. 123-6 et L.300-2 du Code de l'urbanisme telles que présentées ci-dessus,
- de donner délégation au maire pour signer tous contrats, tous avenants ou conventions de prestations ou de services concernant l'élaboration du PLU,
- d'autoriser le maire à solliciter de l'Etat, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU

La présente délibération sera transmise

- au Sous-Préfet du Bassin d'Arcachon
- au Préfet de la Gironde
- à la DDTM à Bordeaux
- à la DDTM , division littoral
- à la DREAL
- au Conservatoire du littoral
- au SDAP de la Gironde
- à l'ONF

et notifiée :

- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Général,
- au Président du SYBARVAL, compétent en matière de SCOT
- au Président du Conseil Général en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des transports dans le département et des transports scolaires.
- Au Président de la COBAN en tant qu'autorité compétente en matière

d'organisation du transport communautaire,

- au Président de la COBAN,
- au Président de la COBAS
- au Président du SIBA
- au Président de la Chambre du commerce et de l'industrie,
- au Président de la Chambre des métiers,
- au Président de la Chambre d'agriculture,
- au Président de la section régionale de la conchyliculture
- au Président du Syndicat Mixte du parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- à l'Institut national des appellations d'origine
- au centre national de la propriété forestière
- à la commune du Porge
- à la commune d'Arès

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Lège et Mairies annexes de Claouey, du Canon et du Cap Ferret durant un mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

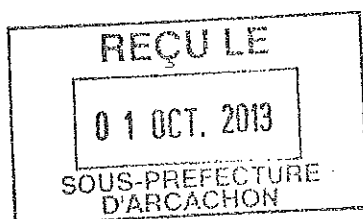
Le dossier de PLU peut être consulté en mairie de Lège et en mairies annexes,

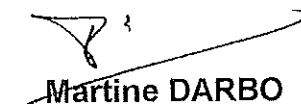
### SUR QUOI STATUANT

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité les conclusions du rapport qui précède.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué,



  
Martine DARBO

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :*

*De sa transmission en Sous Préfecture le :* 01 OCT. 2013

*De sa publication le :* 04 OCT. 2013

*De sa notification :* 04 OCT. 2013



358

151/2015

MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 19 OCTOBRE 2015

**Objet : Débat sur les orientations générales du PADD**

L'an deux mille quinze, le 19 octobre à 17 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation :** 7 octobre 2015

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice :** 29.

**PRESENTS :** M. Michel Sammarcelli, **Maire** – M. Philippe De Gonneville ; M. Eric Lendres ; Mme Blandine Caulier ; M. Jean Philippe Brauge ; Mme Valérie Girard ; M. Thierry Sanz ; Mme Marie Paule Pichot Blazquez ; Mme Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** M. Jacques Courmontagne ; Mme Marine Rocher ; M. Gérald Olive ; Mme Isabelle Moyen Dupuch ; M. Bernard Casamajou ; M. Jean Pierre Fillastre ; M. André Rouas ; Mme Isabelle Quincy ; M. Fabien Castellani ; ; M. Laurent Maupilé ; Mme Martine Darbo ; Mme Martine Toussaint ; Mme Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Isabelle Lamou à Philippe de Gonneville  
Véronique Germain à Blandine Caulier  
Catherine Guillerm à Isabelle Moyen Dupuch  
Amanda Judel à Jean-Pierre Fillastre  
Muriel Labarre de Saint Germain à Valérie Girard  
Gabriel Marly à Laurent Maupilé

**Absent excusé :**

Jean-Christophe Aicardi

Isabelle Moyen Dupuch a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

---

**Rapporteur : Michel Sammarcelli**



Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU

Aux termes de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles*

Aux termes de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme

*Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme*

En conséquence, il a été proposé au Conseil Municipal de débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Sur la forme, le PADD a tenu compte de la spécificité de notre commune une et plurielle, c'est la raison pour laquelle il se décline en orientations générales, pour l'ensemble de la commune et en orientations par villages.

Sur le fond, le PADD repose sur deux ambitions fortes :

- préserver l'identité territoriale forte et singulière de notre commune
- et respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et limité.

Le PADD se décline en 4 axes stratégiques eux-mêmes précisés par des orientations et des actions :

**Ainsi s'agissant des orientations générales :**

**Axe1/asseoir les conditions d'un avenir respectueux de l'environnement**  
Parce que nous jouissons d'un environnement de qualité mais fragile et contraint d'un point de vue environnemental nous ambitionnons à travers le PLU :



- De protéger cet environnement exceptionnel et de préserver la biodiversité, patrimoine naturel remarquable du territoire
- De préserver et gérer durablement la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques
- De prévenir et limiter les risques (érosion, submersion marine, feu de forêt, remontée de nappes phréatiques) mais aussi les nuisances et les pollutions

□ **Axe2/organiser le développement raisonné de la commune en tenant compte de son écrin naturel et paysager**

L'équilibre entre notre exigence de préservation de l'identité de notre territoire et notre volonté de permettre un développement maîtrisé de la commune passe ainsi par :

- La détermination d'un objectif démographique raisonnable et soutenable (11 000 habitants à l'horizon 2030) alliant besoins et capacités d'accueil de la commune
- La maîtrise de la densification du tissu urbain (imposée par la Loi ALUR qui ne tient pas compte de la spécificité des communes littorales) en préservant les composantes paysagères et dans le respect des caractéristiques identitaires des villages
- La sauvegarde des villages ostréicoles
- La préservation du patrimoine architectural emblématique (résidence le Corbusier et tant d'autres ...)

□ **Axe3/ 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**

Il s'agit ainsi :

- De renforcer les fonctions urbaines et résidentielles des différentes polarités en tenant compte de leurs spécificités et en cohérence avec notre objectif démographique = en favorisant l'accueil résidentiel plus spécifiquement à LEGE et permettant le renforcement des différentes polarités commerciales de la commune
- De renforcer le dynamisme de l'économie locale et favoriser l'implantation d'activités nouvelles, au bénéfice de l'emploi pour l'ensemble du territoire communal (nouvelle zone artisanale à LEGE, valorisation du site des Sables d'Or...)
- De répondre à l'évolution des besoins par l'implantation et l'extension d'équipements publics indispensables à la population (nouvelle caserne de pompiers et déchetterie au Cap ferret, extension du cimetière de l'Herbe)
- D'assurer le développement des communications numériques sur l'ensemble de la commune

□ **Axe4/contribuer à la réduction des gaz à effet de serre**

Afin de permettre un développement durable de notre territoire tout en répondant à une attente forte de la population notamment en matière de transport, le PADD prévoit :

- D'optimiser l'offre en transports collectifs et développant les modes doux dans la perspective de diminuer les déplacements en voitures individuelles,

- De favoriser le développement des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie, notamment pour les bâtiments publics,
- d'encourager la valorisation des déchets produits via notamment la création d'une nouvelle déchetterie.

**S'agissant des orientations par villages :**

Ces orientations reprennent les orientations générales en les adaptant à la spécificité et aux besoins recensés pour chaque village.

Après présentation du projet de PADD et de ses orientations générales, Monsieur le Maire a déclaré le débat ouvert et le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du document.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint,



*Philippe de Gonville*  
**Philippe de Gonville**

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :*

*De sa transmission en Sous Préfecture le :*

**20 OCT. 2015**

*De sa publication le :*

**20 OCT. 2015**

*De sa notification :*



Envoyé en préfecture le 05/07/2016

Reçu en préfecture le 05/07/2016 246

Affiché le - 6 JUIL. 2016

ID : 033-213302367-2016070510111\_2016-DE



101/2016

MAIRIE DE LÈGE-CAP FERRET

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016**

**Objet : Elaboration du PLU communal, second débat sur les orientations générales du PADD**

L'an deux mille seize, le 1<sup>er</sup> juillet à 16 heures 30, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation :** 20 juin 2016

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice :** 29.

**PRESENTS :** M. Michel Sammarcelli, **Maire** – M. Philippe De Gonneville ; M Bernard Casamajou, Mme Blandine Caulier ; M. Jean Philippe Brauge ; Valérie Girard ; Mme Marie Paule Pichot Blazquez ; Mme Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** M Jacques Courmontagne ; Mme Isabelle Moyen Dupuch; Isabelle Lamou ; Mme Amanda Judel ; Mme Catherine Guillerm ; M. André Rouas ; Jean Christophe Aicardi ; Christian Plouvier ; Gabriel Marly ; Mme Martine Toussaint ; Claire Sombrun  
**Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Eric Lendres à Bernard Casamajou  
Thierry Sanz à Jean Philippe Brauge  
Marine Rocher à Isabelle Lamou  
Isabelle Quincy à André Rouas  
Véronique Germain à Philippe de Gonneville  
Fabien Castellani à Christian Plouvier  
Laurent Maupilé à Gabriel Marly  
Martine Darbo à Martine Toussaint

**Absents excusés :**

Jean Pierre Fillastre  
Muriel Labarre de St Germain

Jean Christophe Aicardi a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

---

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

Mesdames, Messieurs,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU



Le PADD est une pièce majeure du PLU exprimant les ambitions de la municipalité en termes d'aménagement et d'urbanisme.

Aux termes de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...)*

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de la commune, un premier débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu le 19 octobre 2015.

Or, il ressort de la jurisprudence administrative que le Conseil municipal est tenu de délibérer à nouveau sur les orientations générales du PADD, lorsque les modifications apportées au projet initial du PLU ont affecté les orientations générales du PADD.

En l'espèce, l'écriture réglementaire du PLU communal, jalonnée de nombreuses réunions de travail avec les bureaux d'études Escoffier et Simethis, et de concertation avec les membres de la commission urbanisme, les services de l'Etat et les associations a abouti à la modification de certaines orientations du projet d'aménagement et de développement durables ( PADD) débattues en Conseil Municipal le 19 octobre dernier.

Ces modifications concernent notamment:

- des adaptations rédactionnelles, qui n'ont en elles-mêmes aucune influence sur la teneur des orientations générales du PADD ;
- la promotion du thème relatif à la prise en compte des risques naturels, qui constituait l'une des trois orientations de l'axe 1 précité, relatif à la protection de l'environnement, et qui devient l'axe 5 ;
  - la création d'un « pôle gendarmerie/caserne de pompiers », à Lège, sur la parcelle communale située avenue du Médoc , accueillant l'actuelle caserne de pompiers ;
  - l'ajout d'un projet de logements sociaux, à Claouey sur la parcelle communale située au Nord du site de la balnéothérapie ;
  - la suppression du projet de parking à remorques à Grand Piquey ;
  - la suppression du projet de déchetterie au Cap Ferret ;
  - le remplacement d'un projet d'accueil touristique sur le site de l'ancien camping des Sables d'Or, au Cap Ferret, par un projet de logements sociaux, sur le pourtour de la parcelle ;
  - la modification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour tenir compte d'une part de l'analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis du territoire, d'autre part, de l'évolution des projets d'intérêts général de la commune et enfin de l'écriture réglementaire du PLU.

**Sur la forme, le projet de PADD de la Commune se présente comme suit :**

- *Le rappel des fondements du projet communal*





- *L'expression d'objectifs politiques*
- *La déclinaison de ces objectifs politiques en axes stratégiques et la traduction de ces axes en orientations et actions concrètes à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et par village*
- *L'expression d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

#### **I- LES FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL**

- *Une exigence incontournable : la préservation d'une identité territoriale forte et singulière*
- *Une ambition partagée : respecter les équilibres du territoire en œuvrant à un développement maîtrisé et nécessairement limité*

#### **II- LES OBJECTIFS POLITIQUES POURSUIVIS PAR LA COMMUNE**

- **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**

#### **III- LES AXES STRATEGIQUES ET LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

##### **→ Axe1/asseoir les conditions d'un avenir respectueux de l'environnement**

Cet axe est décliné dans les orientations suivantes :

- *Protéger un environnement exceptionnel et préserver la biodiversité, patrimoine naturel remarquable du territoire*
- *Préserver et gérer durablement la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques*

##### **→ Axe2/organiser le développement raisonné de la commune en tenant compte de son écrin naturel et paysager**

Cet axe est décliné dans les orientations suivantes :

- *Déterminer un objectif démographique raisonnable et soutenable alliant besoins et capacités d'accueil de la commune*
- *Maîtriser la densification du tissu urbain en préservant les composantes paysagères et dans le respect des caractéristiques identitaires des villages*
- *Sauvegarder les villages ostréicoles*
- *Préserver le patrimoine architectural emblématique*

##### **→ Axe3/ 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**

Cet axe est décliné dans les orientations suivantes :

- *Renforcer les fonctions urbaines, un accueil résidentiel adapté à chaque village et développer l'offre en services de proximité sur la presqu'île*
-





- Renforcer le dynamisme de l'économie locale et favoriser l'implantation d'activités nouvelles, au bénéfice de l'emploi pour l'ensemble du territoire communal
- Créer les conditions de l'accueil d'une population diversifiée en cohérence avec les objectifs démographiques retenus
- Répondre à l'évolution des besoins par l'implantation et l'extension de certains équipements publics indispensables
- Assurer le développement des communications numériques

→ **Axe4/contribuer à la réduction des gaz à effet de serre**

Cet axe est décliné dans les orientations suivantes :

- Optimiser l'offre en transports collectifs et développer les modes doux dans la perspective de diminuer les déplacements en voitures individuelles
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et maîtriser l'énergie, notamment pour les bâtiments publics

→ **Axe 5 /Prendre en compte les différents risques naturels présents sur le territoire**

Cet axe est décliné dans l'orientation suivante :

- Prendre en compte les risques dans le document d'urbanisme et dans les pratiques et limiter les nuisances et pollutions

**IV- LES ORIENTATIONS PAR VILLAGE**

Ces orientations sont adaptées à la spécificité et aux besoins recensés pour chaque village.

Nous vous renvoyons à la liste des actions proposées dans le projet de PADD. Ces actions ne sauraient être valablement résumées.

**V- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Les modifications apportées aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivantes :

L'enveloppe maximale consacrée au développement communal lié à l'accueil de nouveaux habitants, au développement économique et à la satisfaction des besoins de la population passe de 56 hectares au maximum jusqu'en 2030 à environ 70ha (hors réinvestissement urbain au sein des espaces d'ores et déjà bâtis de la commune), signifiant une diminution non plus de de 35% de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport à la dernière décennie mais d'environ 20%.

En parallèle, il convient de noter qu'au regard du POS de 1994 (actuellement en vigueur), le PLU augmente la couverture EBC de 175 hectares sur l'ensemble du territoire.

En conséquence, et en cohérence avec les hypothèses de développement démographique et de production de logements retenues, le projet communal conduira à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers répartie comme suit :



- 40 à 45 ha (au lieu de 36 ha) pour l'accueil résidentiel, en continuité de l'existant (logements, commerces, services et équipements de proximité) hors réinvestissement urbain ;
- 20 à 25ha (au lieu de 15 ha) pour la création d'une nouvelle zone d'activités économiques à Lège,
- environ 3ha (au lieu de 5 ha) pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables au bon fonctionnement du territoire (nouveau centre de secours au Cap Ferret et extension du cimetière de l'Herbe).

La densité moyenne pour les opérations nouvelles et les secteurs de développement prévus à l'échelle du territoire sera de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare.

Les objectifs affichés dans le PADD s'inscrivent en cohérence avec l'exigence réglementaire de réduction de la consommation d'espaces et de recherche d'une densité plus importante au sein des espaces bâtis mais aussi avec un scénario démographique de 11000 habitants maximum à l'horizon 2030 qui demeure inchangé.

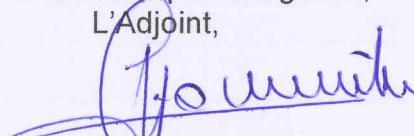
Après présentation du projet de PADD et de ses orientations générales, Monsieur le Maire a déclaré le débat ouvert et le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du document.

La présente délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.



Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint,

  
Philippe de Gonnevill

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le : - 5 JUIL. 2016

De sa publication le :

De sa notification : - 6 JUIL. 2016







MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2017
---------------------------	---

**Objet : PLU DE LEGE-CAP FERRET - BILAN DE LA CONCERTATION**

L'an deux mille dix-sept, le 24 août à 8 heures 30, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation : 10 août 2017**

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice : 29.**

**PRESENTS :** M. Michel Sammarcelli, **Maire** – M. Philippe De Gonneville ; M. Bernard Casamajou ; Mme Blandine Caulier ; M. Jean Philippe Brauge ; Mme Valérie Girard ; M. Thierry Sanz ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** M Jacques Courmontagne ; Marine Rocher ; Mme Isabelle Moyen Dupuch ; Isabelle Lamou ; Amanda Judel ; M Jean Pierre Fillastre ; Mme Catherine Guillerm ; André Rouas ; Isabelle Quincy ; M. Jean Christophe Aicardi ; Mme Véronique Germain ; Muriel Labarre de Saint Germain ; Christian Plouvier ; M. Laurent Maupilé ; Martine Darbo ; M. Gabriel Marly ; Martine Toussaint ; Mme Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Eric Lendres à Bernard Casamajou  
Fabien Castellani à Jean Philippe Brauge



**Absente excusée :**

Marie Paule Pichot Blazquez

Catherine Guillerm a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-2 (ancienne codification), L 103-2 à 6 (nouvelle codification)
- Vu la délibération n° 105/2013 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU



- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des 19 octobre 2015 et 1<sup>er</sup> juillet 2016
- Vu le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération

Mesdames, Messieurs,

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.

En application des articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme, cette délibération précisait les objectifs poursuivis et les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, les habitants, les associations locales et les personnes concernées.

**Rappel des objectifs poursuivis pour l'élaboration du PLU :**

- 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,
- 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 »

#### **Rappel des modalités de concertation fixées:**

- 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 démarche de concertation s'est déroulée du 7 octobre 2013 au 24 juillet 2017. Les différentes modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 26 septembre 2013 ont été 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.

Le bilan de la concertation complet est joint en annexe de la présente délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Constaté que la procédure de concertation s'est bien déroulée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à 6 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération n° 105/2013 du 26 septembre 2013
- Arrêter le bilan de la concertation présenté dans le document ci-joint.

### SUR QUOI STATUANT

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité les conclusions du rapport qui précède.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint.



  
Philippe de Gonnevill

**reçu le**  
**29 AOUT 2017**  
**SOUS-PREFECTURE**  
**D'ARCACHON**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le : **29 AOUT 2017**

De sa publication le :

De sa notification :



## PLU DE LÈGE-CAP FERRET - BILAN DE LA CONCERTATION

### LES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES

Par délibération 26 septembre 2013, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret a prescrit l'élaboration du PLU sur l'ensemble de son territoire communal en fixant les modalités de concertation suivantes :

- 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.







## LES MODALITES DE CONCERTATION EFFECTUEES



### → INFORMATION DE LA POPULATION PAR VOIE DE PRESSE ET AFFICHAGE EN MAIRIES (PRINCIPALE ET ANNEXES)

- Publications dans le journal Sud-Ouest Editions Gironde et Bassin d'Arcachon
- **Le 11 octobre 2013** : avis de prescription du PLU,
- **Les 12, et 28 mai 2015** : avis de réunion de concertation sur le diagnostic et le projet de PADD (organisée le 28 mai 2015 à la salle des fêtes « la Halle » de Lège de Lège) à destination des associations représentatives d'habitants de LEGE et de CLAOUEY,
- **Les 8 et 15 juillet 2015** : avis de réunions publiques sur le diagnostic et le projet de PADD (organisées les 22 et 23 juillet 2015 à la salle des fêtes « la Halle » de Lège et à la salle de la Forestière au Cap Ferret),
- **Les 15 et 22 Juillet 2016** : avis de réunion publique (organisée le 28 juillet 2016 à la salle des fêtes « la Halle » de Lège) – présentation du PADD modifié et des projets de zonage et de règlement,
- **Les 30 juin et 7 Juillet 2017** : avis de réunion publique (à l'attention de la population et des associations représentatives d'habitants et de protection de l'environnement de la commune, organisée le 13 juillet 2017 à la salle des fêtes « la Halle » de Lège) – présentation du projet de PLU.
  
- Affichage en mairies principale et annexes (Claouey, au Canon et au Cap Ferret)
- **Délibération prescrivant le PLU** : constat de la police municipale en date du 8 octobre 2013
- **Annnonce Réunion du 28 mai 2015 sur le diagnostic et le projet de PADD à destination des associations représentatives d'habitants de LEGE et de CLAOUEY** : constat de la police municipale en date du 7 mai 2015
- **Annonce Réunions publiques des 22 et 23 juillet 2015 sur le diagnostic et le projet de PADD** : constat de la police municipale en date du 7 juillet 2015



- **Annnonce Réunion publique du 28 juillet 2016 - présentation du PADD modifié et des projets de zonage et de règlement** : constat de la police municipale en date du 13 juillet 2016
- **Annnonce Réunion publique du 13 juillet 2017 – présentation du projet de PLU** : constat de la police municipale en date du 27 juin 2017

(Attention : la mairie de Claouey a fermé définitivement en mars 2017)

reçu le

29 AOUT 2017

SOUS-PREFECTURE  
D'ARCAÇON

→ **INFORMATION DE LA POPULATION PAR LA REVUE MUNICIPALE ET LE SITE INTERNET DE LA VILLE**

- **La revue Municipale :**
  - **Revue n°56 - décembre 2014 - Article « Urbanisme : le millefeuille réglementaire »**
  - **Revue n°57 – Avril 2015 – Editorial du maire, Michel Sammarcelli « un PLU pour co-construire la Presqu’île »**
  - **Revue n°58 - Juillet 2015 – Article « Urbanisme- PLU : point d’étape »**
  - **Revue n°59 – Octobre 2015 – Article « Toute l’actu du PLU »**
  - **Revue n°60 – Janvier 2016 – Article « Le PADD fait consensus »**
  - **Revue n°62 –Juillet 2016 – Article « nous ne pouvons pas nous permettre de fragiliser le PLU »**
  - **Revue n°63 - Octobre 2016- Editorial du maire, Michel Sammarcelli « PLU et trait de côte »**
  - **Revue n°65 – Avril 2017 – Article « PLU, nous gardons la main »**
- **Site internet de la Ville :**
  - **Publication d’informations relatives au PLU :**
    - sur la page actualité du site de la mairie (notamment annonces de réunions publiques)
    - et dans l’onglet PLU dédié

→ **TENUE DE REUNIONS PUBLIQUES**

- **Réunions publiques les 22 et 23 juillet 2015**, à LEGE (salle des fêtes la Halle) et au CAP FERRET (salle la Forestière) sur le diagnostic et le projet de PADD : environ 30 personnes dans chacune des réunions
- **Réunion publique le 28 juillet 2016** - présentation du PADD modifié et des projets de zonage et de règlement à Lège (salle des fêtes la Halle): environ 50 personnes
- **Réunion publique le 13 juillet 2017** à l'attention de la population et des associations représentatives d'habitants et de protection de l'environnement de la commune – présentation du projet de PLU, à Lège (salle des fêtes la Halle) : environ 100 personnes

reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

→ **TENUE DE REUNIONS AVEC LES ASSOCIATIONS REPRESENTATIVES D'HABITANTS ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE**

- **Le 15 décembre 2014 : réunion de concertation avec les associations de défense de l'environnement et de l'aménagement** – Ordre du jour: information sur l'état d'avancement du PLU et échanges sur le volet « état initial de l'environnement (EIE) » du diagnostic
- **Le 18 mars 2015: réunion de concertation avec les associations de défense de l'environnement et de l'aménagement** - Ordre du jour : information sur l'état d'avancement du PLU et recueil de propositions en vue de l'élaboration du PADD
- **Le 18 mars 2015 : réunion de concertation avec les principales associations de propriétaires de la presqu'île** – Ordre du jour : information sur l'état d'avancement du PLU et échanges sur le diagnostic et le projet de PADD
- **28 Mai 2015 : réunion de concertation à destination des associations représentatives d'habitants de LEGE et de CLAOUEY**  
Ordre du jour : information sur l'état d'avancement du PLU et échanges sur le diagnostic et le projet de PADD





- **29 juin 2015 : réunion de concertation avec les associations de défense de l'environnement et de l'aménagement** - Ordre du jour : information sur l'état d'avancement du PLU et échanges sur le projet de PADD
- **12 mai 2016 : réunion de concertation avec les associations de défense de l'environnement et de l'aménagement** - Ordre du jour : Echanges sur les projets de règlement et de zonage
- **13 juillet 2017 : Réunion publique à l'attention de la population et des associations représentatives d'habitants et de protection de l'environnement de la commune** - Ordre du jour : présentation du projet de PLU

→ **MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS D'ETUDE ET DE CONCERTATION EN MAIRIES DE LEGE ET EN MAIRIES ANNEXES DE CLAOUEY, DU CANON ET DU CAP FERRET AUX JOURS ET HORAIRES D'OUVERTURE**

- **Documents mis à disposition :**

- Délibération prescrivant le PLU en date du 26 septembre 2013
- Porter à connaissance (PAC) adressé à la Commune par le Préfet
- Diagnostic
- PADD (versions du 19 octobre 2015 et du 1<sup>er</sup> juillet 2016)

Constats de la Police Municipale des 28 avril 2015, 7 octobre 2015 et 6 juillet 2016

- **Panneaux d'exposition :**

- **D'octobre 2015 à janvier 2016** : Mise en place de panneaux d'exposition sur le diagnostic et le PADD (exposition itinérantes en mairies)
- **Juillet 2017** : Mise en place en mairie de Lège de panneaux d'exposition sur le projet de zonage

(Attention : la mairie de Claouey a fermé définitivement en mars 2017)



→ **MISE A DISPOSITION DE REGISTRES D'OBSERVATIONS EN MAIRIES DE LEGE ET MAIRIES ANNEXES DE CLAOUEY, DU CANON ET DU CAP FERRET**

Registres ouverts le 7 octobre 2013 et clos le 24 juillet 2017.  
Quelques contributions ont été écrites dans chacun des registres.

*(Attention : la mairie de Claouey a fermé définitivement en mars 2017)*

→ **DIALOGUE ET CONCERTATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ET AUTRES DEVANT ETRE ASSOCIEES ET CONSULTEES DURANT LA PROCEDURE D'ELABORATION**

- Le 12 mars 2015 : réunion PPA - Ordre du jour : échanges sur le projet de diagnostic
- Le 1<sup>er</sup> octobre 2015 : réunion PPA - Ordre du jour : échanges sur le projet de PADD
- Le 18 juillet 2016 : réunion PPA - Ordre du jour : échanges sur le PADD modifié et les projets de zonage et de règlement
- Le 13 juillet 2017 : réunion PPA - Ordre du jour : échanges sur le projet de PLU

→ **En outre,**

- Tout au long de la procédure, des échanges sur le PLU ont eu lieu en mairie avec les particuliers et les professionnels qui le souhaitent. Des demandes écrites ont été reçues en mairie et traitées (voir tableau ci-dessous).
- Le PLU a été abordé à l'occasion de réunions publiques telles que les vœux du maire ou de réunions annuelles d'associations environnementales, d'associations de lotissements ou de quartiers auxquelles le maire participe chaque année.



**RECENSEMENT DES DEMANDES ECRITES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION  
RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE LEGE-CAP FERRET**

**reçu le**  
**29 AOUT 2017**  
**SOUS-PREFECTURE**  
**D'ARTIGNON**

Número de la demande	Date de la demande	Nom du propriétaire	Parcelles cadastrées concernées	Objet de la demande	Suites décidées
<b>COURRIERS REÇUS</b>					
1	08/04/2013	Succession DRIOL	BI 139 et 287	Changement de zonage UBc et IIND au POS	Classement UBH1 au futur PLU
2	20/11/2013	Annie MALICHECQ	AV 40	Changement de zonage IND au POS	Classement NS +EBC futur PLU
3	02/12/2013	Monique DE PAOLI	AD10	Changement de zonage NC au POS	Classement N+EPP futur PLU
4	03/04/2014	Sylvie LACAZE	A 304	Changement de zonage NC au POS	Classement N+EBC au futur PLU
5	24/04/2014	Thierry REMI	A847 et 850	Changement de zonage NC au POS	Classement N au futur PLU
6	24/04/2014	Patrick NINOSQUE	AM19	Changement de zonage INA a au POS	Classement UA au futur PLU
7	09/10/2014	Guy PULON	BH 48	Changement de zonage UB au POS	Classement UD au futur PLU
8	28/10/2014	Sylvie LACAZE	A 1190	Changement de zonage NC au POS	Classement N +EBC au futur PLU
9	03/11/2014	Groupement Forestier du Crastieux	D 174	Changement de zonage INDg au POS	Classement NS +EBC au futur PLU
10	18/11/2014	Gérardo PARIENTE		mise en concordance cahier des charges du lotissement du Cap Ferret avec le PLU	non prévu au futur PLU
11	28/11/2014	M Claude RUE	A43, 46, 47,49 et 68 et A112, 311, 848 849 et AA54, 58 et AB 11 et 46 et 393	Changement de zonage NC au POS	Classement N et N + EPP et UD pour l'AB393 au futur PLU
12	29/01/2015	Norbert ARABI et Francis PUYAU	AB 337 et 407 et AB 412	Changement de zonage UK et UD au POS	Classement parcelles 337 et 407 en UK et 412 en UD au futur PLU
13	20/01/2015	Mme PEYRISSAC	EN 10 et 20	Changement de zonage INAdb au POS	Classement UDn**+trames EBC au futur PLU
14	10/06/2015	Nathalie BEDIN	A 64	Changement de zonage NC au POS	Classement N +EPP futur PLU
15	07/08/2015	Indivision BOY/PIERRON	AP 38	Changement de zonage INAd au POS	Classement UD+ER au futur PLU
16	03/08/2015	SARL LETCHANQUE	AA52 et AB86	Changement de zonage NC au POS	Classement UK au futur PLU
17	11/08/2015	SCI BOYGARNUNG	AP 39	Changement de zonage Inad au POS	Classement UD + ER au futur PLU
18	28/09/2015	mme DELEST CACHUTO	AV 40	Changement de zonage IND au POS	Classement NS+EBC au futur PLU
19	24/02/2016	Jean-Patrick MENERET	DO 241	Changement de zonage UBd +EBC au POS	Classement UA et modification emprise EBC au futur PLU
20	23/03/2016	Dominique DUBOURDIEU	ET 598 et 599	Changement de zonage UB au POS	Classement UB + lignes de reçu! au futur PLU
21	25/05/2016 ; 07/04/2016; 09/04/2016 29/03/2016	Indivision PEYRUCQ	EP 196 et 378	Changement de zonage UK au POS	Classement UDn au futur PLU
22	20/01/2017	Mickael FARGUES	AA48	Changement de zonage NC POS	Classement N+EPP au futur PLU
23	20/01/2017	Fatima et Mickael FARGUES	A 416 et 417/AA46	Changement de zonage NC POS	Classement en UDb et en N et EPP au futur PLU
24	06/03/2017 07/06/2017	et Aurélie MOUGENOT PEICE	AN 96/AN61	Changement de zonage NC au POS	Classement N et EPP au futur PLU
25	13/07/2017	Alain DEVEZE	AO 441	Changement de zonage NC au POS	Classement N au futur PLU
26	20/07/2017	François LANGE	BK 25	Changement de zonage UD au POS	Classement UD au futur PLU (parcelle communale)



Numéro de la demande	Date de la demande	Nom du propriétaire	Parcelles cadastrées concernées	Objet de la demande	Suites décidées
<b>REGISTRE DE CONCERTATION - MAIRIE DE CLAOUEY</b>					
27	25/07/2016	M. PAILHE	Claouey	- question sur le projet de Logements sociaux à Claouey dans le PADD - question sur le plan de desserte interquartier dans le PADD	Le PADD fixe les Orientations générales d'aménagement et d'équipement de la commune au regard de l'intérêt général
28	17/07/2017	Bernard J LAMARQUE	Pare-feu de la Lède des Oies	Rétablissement du pare-feu	Demande qui ne relève pas du PLU
<b>REGISTRE DE CONCERTATION - MAIRIE DE LEGE</b>					
29		M. CROMBET		- questions sur les secteurs de développement envisagés	La commune envisage son développement dans les zones U et AU inscrites dans les documents graphiques du règlement
30		M. GASPAR		- question sur la ZA de Lège et son accessibilité - question sur la répartition territoriale de l'offre d'habitat, de logements sociaux et de services	- L'orientation d'aménagement sur la zone IAUj précise les conditions d'aménagement et d'équipement envisagées- Les zones UA et UB assurant une mixité de fonction sont réparties au Nord et au Sud de la commune, les servitudes de mixité sociale concernent l'ensemble des zones urbanisées de la commune
31		Anonyme		- question sur le développement des communications numériques (PADD) et les problèmes de débit actuels	Le PADD fixe les Orientations générales d'aménagement et d'équipement de la commune à l'horizon 2030
32		Mme GUITTARD		- plans de zonages non disponibles à la concertation	Les documents ont été mis à la concertation au fur et à mesure de leur validation. Le document finalisé de PLU sera mis à disposition du public et soumis à enquête publique après son arrêt en Conseil Municipal
33	11/07/2016	M. SIRE	44 hectares	- Remarque sur la qualification du site des "44 hectares" dans le PADD"	Le PADD fixe les Orientations générales par village, le Règlement du PLU régit le droit des sols. Les règles prévues pour les différentes zones ont pour objectif de maintenir la spécificité des quartiers
34	08/07/2017	Mme CHAMPIER	dune de Claouey derrière le marché	Inquiétude sur l'urbanisation de ce secteur	Classement en UG au futur PLU
35	17/07/2017	Mme MORIN	dune de Claouey derrière le marché	Inquiétude sur l'urbanisation de ce secteur	Classement en UG au futur PLU
36	20/07/2017	Mme LAPORTE	la Vigne	- Question sur la protection des arbres remarquables dans le PADD - Question sur l'aménagement de parking dans le PADD - - Question sur l'aménagement la route de la Vigne dans le PADD	Inscription d'EBC, d'EPP et d'ER dans ce secteur afin de répondre aux objectifs du PADD

<b>REGISTRE DE CONCERTATION - MAIRIE DU CANON</b>					
37	20/07/2017	Mme LEMOINE	Petit Piquey	- Question sur les reculs par rapport aux voies et emprises publiques	Les règles prévues pour les différentes zones ont pour objectif de maintenir la spécificité des quartiers

**reçu le**  
**29 AOÛT 2017**  
**SOUS-PREFECTURE**  
**D'ARCACHON**















# Revue municipale n°65

GRAND ANGLE POLITIQUES PUBLIQUES

POLITIQUES PUBLIQUES GRAND ANGLE

## Plan Local d'Urbanisme : « Nous gardons la main »

Entretien avec Michel Sammarcelli

Mais que le Règlement National d'Urbanisme (RNU) vient d'entrer en vigueur sur la commune, Michel Sammarcelli fait le point sur le dossier stratégique du PLU.

### Le PLU connaît un retard important, pourquoi ?

« Nous avons fait les deux ans nécessaires à l'élaboration des documents, mais nous avons eu des difficultés à trouver des terrains pour construire les bureaux de la commune. C'est pourquoi nous avons eu un retard important. Mais le PLU est maintenant en cours de finalisation. »

### Où en êtes-vous aujourd'hui ?

« Nous sommes en train de finaliser le projet de règlement. Nous avons eu des réunions publiques et nous avons recueilli de nombreuses suggestions. Nous sommes maintenant en phase de consultation finale. »

### Est-ce que cela signifie que la Ville repart de zéro ?

« Non, nous ne repartons pas de zéro. Nous avons déjà un PLU en vigueur et nous allons simplement le compléter et le mettre à jour. »



14 - 18/09/13 - SUD OUEST



Il est adapté pour être utilisé dans des situations particulières. Le PLU est un document qui évolue et qui s'adapte aux besoins de la commune.

Les élus de la commune ont travaillé ensemble pour élaborer ce document. C'est un travail de concertation et de dialogue.

### Un parcours semé d'embûches, auquel s'ajoute le retour au RNU...

« Le retour au RNU est une conséquence de la réforme de l'urbanisme. Nous allons maintenant nous concentrer sur la mise en œuvre de notre PLU. »

### Quelle est la prochaine étape ?

« La prochaine étape est la consultation des habitants. Nous allons organiser des réunions publiques pour recueillir leurs avis et suggestions. »

### Dans ce contexte, le choix de conserver

« Le choix de conserver le PLU est une décision stratégique. Nous avons évalué les avantages et inconvénients de cette option. »

## Avis de prescription du PLU dans le Sud-Ouest du 11.10.2013

VENDREDI 11 OCTOBRE 2013  
WWW.SUDOUEST.FR

## SUD OUEST annonces légales et officielles

### Annonces administratives et judiciaires

571435/00

### Commune de Lège-Cap Ferret PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil municipal de la ville de Lège-Cap Ferret a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire de la commune, conformément aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les différentes phases de l'élaboration du PLU feront l'objet des modalités de concertation suivantes :

- information de la population par voie de presse et affichage en mairies annexes de Clauvey, du Canon et du Cap Ferret ;
- 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 Clauvey, 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 Clauvey, 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.

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Lège et mairies annexes de Clauvey, du Canon et du Cap Ferret durant un mois. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Le dossier de PLU pourra être consulté en mairie de Lège et en mairies annexes aux horaires d'ouverture habituelles. La présente délibération a été transmise aux différentes personnes publiques associées à cette procédure.

## Annnonce de Réunion de concertation 29 AOUT 2017 dans le Sud-Ouest du 28.05.2015



**Od Nord-Bassin**

**LIDENSE**

**LÈGE-CAP-FERRET**

**Grives et palombes évitent la presqu'île**

**Écile Clément, peintre à l'aiguille**

**Andernos-les-Bains**

**Le travail des jeunes sauvé**

**OSSE et BIEUX aux côtés de Bayron**

**THOMAS BIEUX, un artiste à l'aiguille**

**ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES**

**ELABORATION DU PLU**

**Commune de Lège-Cap Ferret**

**PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil municipal de la ville de Lège-Cap Ferret a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire de la commune, conformément aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.









reçu le  
29 AOÛT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

# Panneaux de concertation



**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lege-Cap Ferret**  
Le PLU est le document permettant de définir l'aménagement de la Commune et d'orienter son développement pour les années à venir. Il est le fruit d'un **travail prospectif** qui explore le projet de territoire de la Commune à partir d'une analyse des forces et faiblesses du territoire et qui s'inscrit dans le cadre de l'aménagement éconocologique et écoresponsable. Toutefois, il s'agit d'un document évolutif, susceptible d'être révisé en fonction de l'évolution des données et des besoins de la Commune.

**Une Commune écologiquement très riche**  
Le développement de la Commune est caractérisé par :  
- De **nombreux périmètres de protection et d'inventaires** (notamment et en grande partie les milieux dunaires et littoraux) ainsi que les zones humides (mares, prés salés, marais de Poillon, canal des Frères) ;  
- Des **espaces de préservation** (notamment la réserve naturelle du Bassin d'Arcachon) favorisant de nombreuses **hautes et très hautes communautés** ainsi que de **nombreuses espèces patrimoniales** (oiseaux et mammifères) susceptibles d'être protégées.

**Le contexte législatif**  
Depuis la loi du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).  
L'adoption d'un document d'urbanisme implique de nouvelles missions, dont que la **gestion éconocologique et durable**, l'équilibre entre **espaces naturels et espaces bâtis**, la **diversité des fonctions urbaines et mixité sociale** dans l'habitat. Il doit également prendre en compte le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.  
Depuis la loi SRU, les communes ont une obligation de l'urbanisme et de l'habitat. Le PLU est un document d'urbanisme qui a pour objet de définir le cadre de l'urbanisme et de l'habitat.  
Le **Plan d'Engagement National pour l'Environnement de juillet 2010 (PEN 2010)** qui vise à ce que le territoire de la commune soit un territoire où la nature est présente et où les conditions de vie sont améliorées. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.  
Le **Plan d'Engagement National pour l'Environnement de juillet 2010 (PEN 2010)** qui vise à ce que le territoire de la commune soit un territoire où la nature est présente et où les conditions de vie sont améliorées. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**Le contenu du PLU**  
Le PADD est le document qui définit l'orientation générale de l'urbanisme et de l'habitat. Il est le fruit d'un travail prospectif qui explore le projet de territoire de la Commune à partir d'une analyse des forces et faiblesses du territoire et qui s'inscrit dans le cadre de l'aménagement éconocologique et écoresponsable. Toutefois, il s'agit d'un document évolutif, susceptible d'être révisé en fonction de l'évolution des données et des besoins de la Commune.

**LES MILIEUX DUNAIRE**  
**LES MILIEUX FORESTIERS**  
**LES MILIEUX HUMIDES**

**L'OCCUPATION DU SOL**  
**LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES**

Des enjeux de gestion et de préservation de l'environnement sont identifiés sur le territoire de la commune. Ces enjeux sont liés à la présence de milieux naturels d'intérêt patrimonial et à la présence de zones humides. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.



**Des risques naturels contre lesquels la population doit être protégée**

**Un développement communal contraint par les sensibilités environnementales portées d'identité territoriale forte**

Le PLU doit être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie. Il doit donc être un document évolutif, susceptible d'être révisé en fonction de l'évolution des données et des besoins de la Commune.

**Les modalités de la concertation**  
L'élaboration du PLU est un processus participatif. Elle est réalisée en concertation avec les habitants de la commune. Cette concertation est organisée sous la forme de réunions publiques, de consultations et de concertations. Le PLU doit être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.



**LA SPÉCIFICITÉ DES PAYSAGES**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**Le cadre bâti de Lege-Cap Ferret**  
Le cadre bâti de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**LES ENJEUX ÉCONOMIQUES**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**La démographie**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**Le parc de logements**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**La vie économique**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

**La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**  
Le territoire de la commune est caractérisé par une identité paysagère et bâtie forte. Cette identité est le fruit d'un processus évolutif et participatif. Le PLU doit donc être un document d'urbanisme qui prend en compte les enjeux de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.





### Les principes fondamentaux du PADD

- L'impérieuse nécessité de préserver les caractéristiques paysagères et naturelles du territoire;
  - Le renforcement de Lège en tant que pôle urbain central, au bénéfice de l'ensemble des habitants de la commune;
  - La sauvegarde de l'identité des différents villages de la commune et le renforcement des pôles de proximité.
- Compte tenu du particularisme et des fragilités du territoire, soumis par ailleurs à une forte pression touristique et immobilière notamment, l'ambition de la commune est de parvenir à atteindre un équilibre entre :
- la protection du patrimoine naturel et la préservation des paysages littoraux et forestiers;
  - la maîtrise du développement, en portant une attention particulière à la qualité des formes urbaines et de l'aménagement de l'espace;
  - la gestion des multiples contraintes et notamment la préservation des espaces naturels insulés du littoral de Lège, submergés marée, renforcés par risques géologiques et érosifs.
- Le PADD traduit ainsi une volonté politique forte : maîtriser et limiter les extensions de l'urbanisation sur la commune, tout en contribuant efficacement au développement de l'économie et au renforcement du tissu d'une population résidente à l'échelle.
- La municipalité a pour objectif d'accueillir une population n'excédant pas 11.000 habitants à l'horizon 2030 (soit un accroissement de 1400 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui).
- Tout en tenant et à l'appui des enjeux inscrits au niveau du diagnostic territorial, les axes stratégiques et les orientations du PADD (désignés par actions, à l'échelle de la commune) et à l'initiative de chacun des villages sont les suivants :

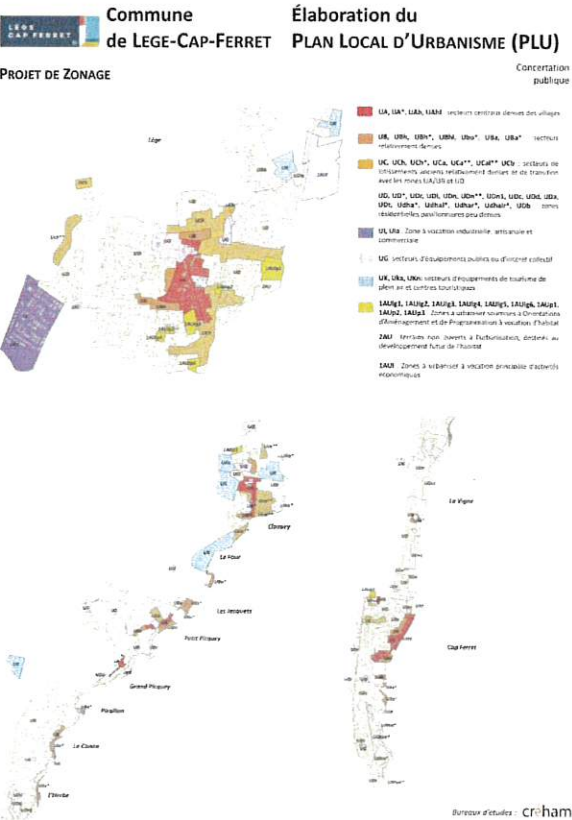
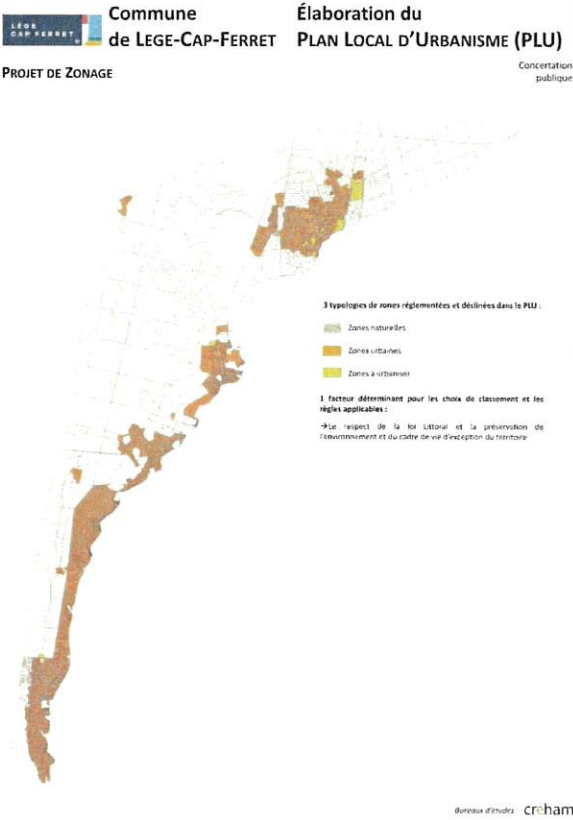
Axe 1	Axe 2	Axe 3	Axe 4
<p><b>Axe 1</b> Assurer les conditions d'un avenir respectueux de l'environnement</p> <p>Orientation 1.1. Favoriser les pratiques agricoles extensives et préserver les milieux naturels remarquables du territoire.</p> <p>Orientation 1.2. Favoriser les pratiques agricoles extensives en eau et de qualité.</p> <p>Orientation 1.3. Prévenir et traiter les risques, les nuisances et les pollutions.</p>	<p><b>Axe 2</b> Organiser le développement urbain de la commune, en tenant compte de son identité et ses enjeux</p> <p>Orientation 2.1. Définir un cadre de développement urbain qui protège et renforce les zones de nature et de ruralité.</p> <p>Orientation 2.2. Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat et d'activités.</p> <p>Orientation 2.3. Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat et d'activités.</p>	<p><b>Axe 3</b> Renforcer la vie locale à l'extérieur du pôle urbain central, et répondre à l'attente des habitants de la commune et du territoire de Lège.</p> <p>Orientation 3.1. Renforcer les fonctions publiques et sociales existantes à Lège, développer de nouvelles fonctions de proximité sur le littoral.</p> <p>Orientation 3.2. Favoriser le tourisme, en le reliant à la commune et à l'extérieur, au bénéfice de l'ensemble des habitants de la commune.</p> <p>Orientation 3.3. Créer les conditions de l'accueil d'une population diversifiée en cohérence avec les objectifs territoriaux.</p> <p>Orientation 3.4. Appuyer la création de nouvelles fonctions publiques.</p> <p>Orientation 3.5. Appuyer la création de nouvelles fonctions publiques.</p>	<p><b>Axe 4</b> Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre</p> <p>Orientation 4.1. Favoriser les pratiques agricoles extensives et préserver les milieux naturels remarquables du territoire.</p> <p>Orientation 4.2. Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat et d'activités.</p> <p>Orientation 4.3. Favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat et d'activités.</p>

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD

L'ambition territoriale de développement communautaire à l'horizon de 2030 est de limiter le développement urbain et la consommation des terres de la commune à un rythme de 35 ha au maximum chaque année, dans un développement urbain qui soit de développement urbain résidentiel, qui assure une densification de 20% à 30% de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport à la dernière décennie.

#### Les projets phares pour les 15 ans à venir

- une nouvelle zone d'activités au nord de Lège
- l'extension du centre de Lège
- un nouveau centre de services au Cap Ferret
- la valorisation du site des Bédouins camp des Galées d'Or
- une nouvelle destination au Cap Ferret





## Constats mise à disposition en Mairies

Main courante du 28.04.2015

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

### MAIN COURANTE

Main courante numéro 2 015 000 770 du mardi 28 avril 2015 à 14:54

Rédacteur : GONCALVES François (Mat: 743) Alarme : Constat Source : Chef de Service Origine : Consigne A Paramétrer : Identification : Suites : Transmis cabinet du Maire Adresse : Marque : Modèle : Immatriculation : Non utilisée : Date de fin :	Date de validation : Intervenant : (743) GONCALVES François (2094) MEURISSE Nancy
--	--

Photo N°3 PLU CLAOUEY attachée à la Main Courante N°2015000770

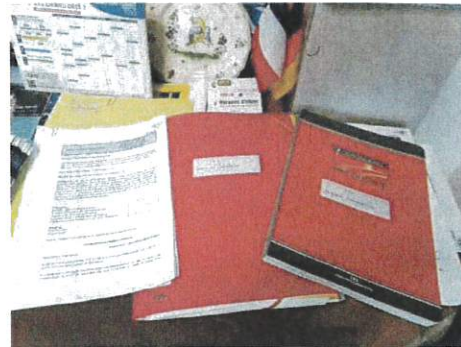


Photo N°4 PLU LE CANON attachée à la Main Courante N°2015000770

OBSERVATIONS
<p><b>PRÉAMBULE</b>                      =====                      Ce jour sur consigne du chef de service, nous nous transportons à la mairie de Lège et dans les mairies annexes de Claouey, Le Canon et le Cap Ferret, afin de procéder au constat de la mise à disposition du public :</p> <p>d'un registre d'observations                      d'un dossier de concertation contenant les pièces jalonnant la procédure d'élaboration du PLU.</p> <p><b>CONSTAT</b>                      =====                      Nous constatons que le dossier comportant les deux éléments cités supra se trouve bien dans chacune des mairies et est disponible à la consultation publique.</p> <p>Se trouve dans le dossier de concertation la délibération n°105/2013 relative aux prescriptions élaboration du PLU.</p> <p><b>MESURES PRISES</b>                      =====                      Conformément aux consignes reçues, nous ajoutons dans chaque dossier de concertation présent dans les 4 mairies les 2 pièces suivantes :</p> <p>1- le porter à connaissance adressé au maire par le Préfet de Région.                      2- bordereau des pièces contenues dans le dossier.</p> <p>Nous prenons des clichés photographiques des éléments évoqués ci dessus dans chacune des mairies.</p> <p>Le présent constat est transmis au cabinet du maire.</p>



reçu le  
 29 AOUT 2017  
 S-PREFECTURE  
 D'ARCAÇON





Photo N°5 PLU LE CANON attachée à la Main Courante N°2015000770

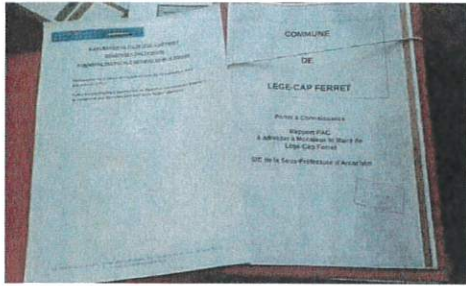


Photo N°7 PLU CAP FERRET attachée à la Main Courante N°2015000770

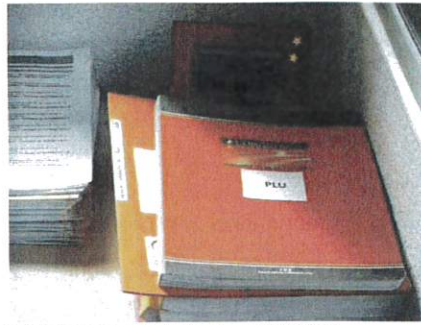


Photo N°6 PLU LE CANON attachée à la Main Courante N°2015000770

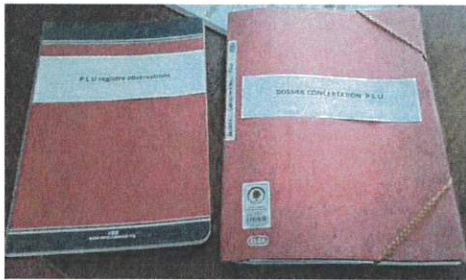


Photo N°8 PLU CAP FERRET attachée à la Main Courante N°2015000770



Photo N°9 PLU CAP FERRET attachée à la Main Courante N°2015000770



Photo N°11 PLU LEGE attachée à la Main Courante N°2015000770

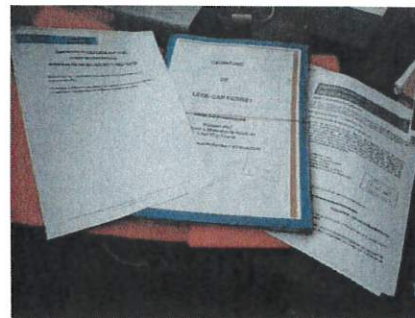
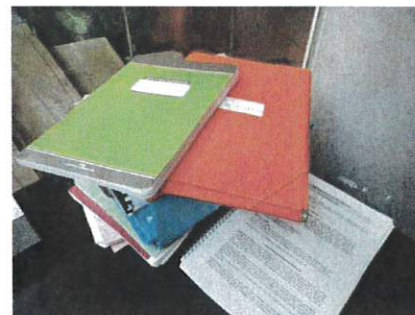


Photo N°10 PLU LEGE attachée à la Main Courante N°2015000770



Photo N°12 attachée à la Main Courante N°2015000770



reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARRACHON



Main courante du 07.10.2015

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°1 Mairie de Lège attachée à la Main Courante N°2015002091



Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

**MAIN COURANTE**

Main courante numéro 2 015 002 091 du mercredi 07 octobre 2015 à 08:23

Rédacteur : LUZY Pascal (Mat: 174) Objet : Constat affichage Source : Chef de Service Origine : Consigne	Date de validation :
A Paramétrer Identification : Sujets : Adresse :	Intervenants (231) COUTY LUDOVIC
Marque Modèle Immatriculation Requérant Date de fin :	

**OBSERVATIONS**

Ce jour, nous nous dirigeons à la mairie de Lège de Claouey, du Canon et du Cap Ferret afin de constater que de nouvelles pièces sont mises à disposition du public dans le dossier du PLU.

Ont ainsi été ajoutés :

- Le projet de diagnostic
- Le projet de PADD

Le dossier de concertation ainsi qu'un registre d'observations sont mis à disposition des administrés au point accusé de chaque mairie.

Nous effectuons divers clichés photographiques

**Observations Complémentaires**

Néant

**Rapports**

Néant

**TIERS**

Néant

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°2 Mairie de Claouey attachée à la Main Courante N°2015002091



Photo N°3 Mairie de Claouey attachée à la Main Courante N°2015002091



Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°4 Mairie du Canon attachée à la Main Courante N°2015002091

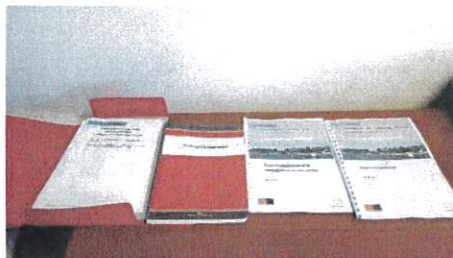
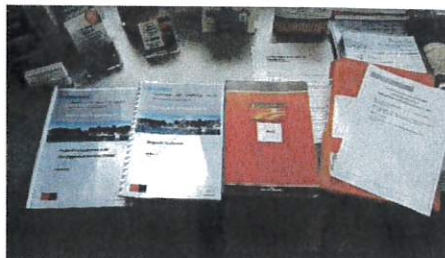


Photo N°5 Mairie du Cap Ferret attachée à la Main Courante N°2015002091



reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

# Main courante du 06.07.2016

Ville de LEGE-CAP-FERRET Police Municipale

## MAIN COURANTE

Main courante numéro 2 016 001 533 du mercredi 06 juillet 2016 à 13:16

Rédacteur : LUZY Pascal (Mat. 174) Objet : Constat affichage Source : Chef de Service Origine : Consigne A Parametrer : Identification : Suites : Adresse : Marque : Modèle : Immatriculation : Requéérant : Date de fin :	Date de validation :  Intervenant : (174) LUZY Pascal
--	--

### OBSERVATIONS

09h30  
 Suite aux instructions de notre Chef de Service nous nous transportons au service urbanisme  
 Nous récupérons divers documents relatifs au PLU que nous devons déposer dans chaque mairie de la commune afin que les administrés puissent en prendre connaissance. Nous les joignons et complétons donc le dossier de concertation déjà existant. Nous ajoutons le PADD modifié suite au Conseil Municipal du 01er juillet 2016  
 Aussi pour constituer des preuves de la bonne démarche, nous constatons :  
 - Que le registre et le dossier sont bien mis à disposition du public dans les différentes mairies.  
 - Que le dossier de concertation et que le bordereau des pièces contenues dans le dossier ont bien été complétés.  
 - Que la mise en place de l'affiche informant le public de la mise à disposition d'un nouveau document est présente.  
 Nous effectuons divers clichés photographiques que nous joignons à la présente main courante.

### Observations Complémentaires

Néant
Rapports
Néant
TIERS
Néant

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°1 Mairie de Lège - PADD + bordereau attachée à la Main Courante N°2016001533

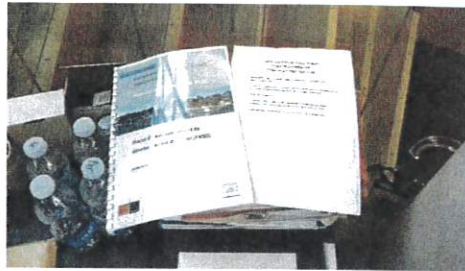


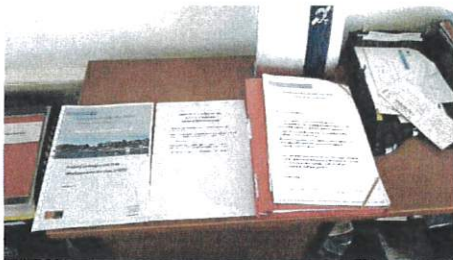
Photo N°2 Mairie de Lège - Affiche informant le public d'un nouveau document attachée à la Main Courante N°2016001533



Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°3 Mairie du Canon - PADD + bordereau attachée à la Main Courante N°2016001533



Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°5 Mairie du Canon - Information du dossier de concertation attachée à la Main Courante N°2016001533



Photo N°41 attachée à la Main Courante N°2016001533

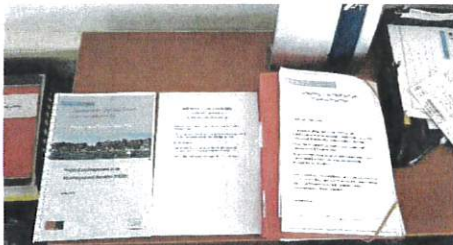
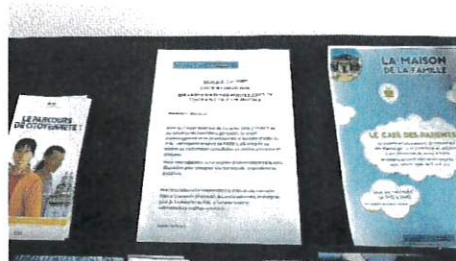


Photo N°6 <Nouvelle photo> attachée à la Main Courante N°2016001533



reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON



Photo N°7 Mairie du Canon - Affiche informant d'une réunion publique attachée à la Main Courante N°2016001533



Photo N°9 Mairie Cap Ferret - affichage extérieur attachée à la Main Courante N°2016001533



Photo N°8 Mairie Cap Ferret- PADD attachée à la Main Courante N°2016001533

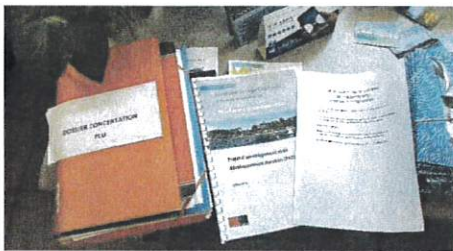


Photo N°10 Mairie Claouey - affichage extérieur attachée à la Main Courante N°2016001533



Photo N°11 Mairie Claouey- PADD + bordereau attachée à la Main Courante N°2016001533



Photo N°12 Mairie Claouey - affichage porte attachée à la Main Courante N°2016001533

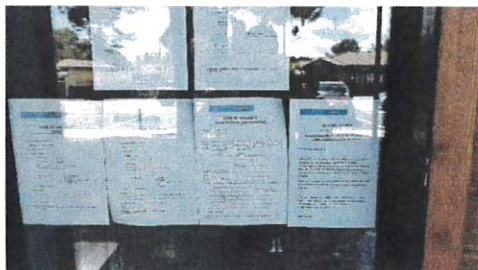


Photo N°13 Mairie Cap Ferret - affichage information attachée à la Main Courante N°2016001533



reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCAÇON



# Constats affichage en Mairies

Main courante du 08.10.2013

Ville de LEGE-CAP-FERRET Police Municipale

Photo N°1 Mairie de Lège attachée à la Main Courante N°2013002109

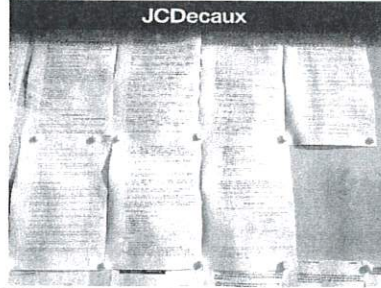


Photo N°2 Mairie de Claouey attachée à la Main Courante N°2013002109



L: 09/10/2013 page 2 09:04

Ville de LEGE-CAP-FERRET Police Municipale

## MAIN COURANTE

Main courante numéro 2 013 002 109 du mardi 08 octobre 2013 à 11:17

Rédacteur NAZET Jérémy (Mat: 2 206)	Date de validation 09/10/2013 à 09:01
Objet Constat affichage	
Source Chef de Service	
Origine Consigne	
A Paramétrer	Intervenants
Identification	(137) PIERRE Dufier
Statut	(2206) NAZET Jérémy
Adresse	
Marque	
Modèle	
Immatriculation	
Non utilisée	
Date de fin : 09/10/2013 à 12:00	

**OBSERVATIONS :**  
 Ce jour, sur demande de notre Chef de Service, nous effectuons un passage dans toutes les Mairies de la presqu'île afin de constater si la délibération du P.L.U est bien affichée.  
 -Mairie de Lège, délibération affichée  
 -Mairie de Claouey, délibération affichée  
 -Mairie du Canon, délibération affichée  
 -Mairie du Ferret, délibération affichée.

Ci-joint clichés photographiques

**Observations Complémentaires**  
 Néant

**Rapports**  
 Néant

**TIERS**  
 Néant

Ville de LEGE-CAP-FERRET Police Municipale

Photo N°3 Mairie du Canon attachée à la Main Courante N°2013002109



Photo N°4 Mairie du Ferret attachée à la Main Courante N°2013002109



L: 09/10/2013 page 3 09:04

reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON

# Main courante du 07.05.2015

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°1 panneau extérieur mairie lege attachée à la Main Courante N°2015000872

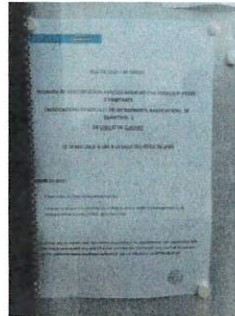


Photo N°2 intérieur mairie lege coté urbanisme attachée à la Main Courante N°2015000872



Ville de LEGE-CAP-FERRET Police Municipale

MAIN COURANTE	
Main courante numéro 2 015 000 872 du jeudi 07 mai 2015 à 11:33	
Rédacteur : MEURISSE Nancy (Mat 2 094) Alarme : Constat affichage Source : Chef de Service Origine : Consigne A Paramétrer : Identification : Suites : Adresse : mairie lege Claouey  Marque : Modèle : Immatriculation : Non utilisée : Date de fin :	Date de validation : 11/05/2015 à 12:01  Intervenant(s) : (2094) MEURISSE Nancy (2206) NAZET Jérémy
<b>OBSERVATIONS</b> Ce jour, nous nous rendons aux Mairies de Lege et de Claouey, afin de constater que l'avis de réunion à destination des associations représentatives d'habitants de LEGE et de CLAOUEY publié dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, a bien été affiché sur les panneaux prévus à cet effet.  Mairie de Lege : Photo n° 1 : panneau d'information extérieur devant la mairie Photo n° 2 : affichage intérieur à côté du bureau de l'urbanisme Photo n° 3 : panneau d'affichage derrière le bureau de l'accueil de la mairie  Mairie de Claouey : Photo n° 4 : affichage sur la porte d'entrée de la mairie	
<b>Observations Complémentaires</b> Néant <b>Rapports</b> Néant <b>TIERS</b> Néant	

Ville de LEGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°3 panneau intérieur derrière accueil Lege attachée à la Main Courante N°2015000872



Photo N°4 mairie claouey attachée à la Main Courante N°2015000872



reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

# Main courante du 07.07.2016

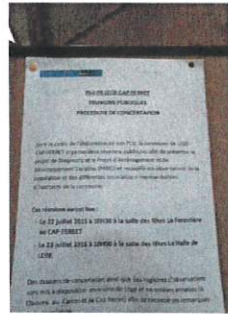
Ville de LÈGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°1 affichage mairie lége attachée à la Main Courante N°2015001286



Photo N°2 affichage mairie lége attachée à la Main Courante N°2015001286



Ville de LÈGE-CAP-FERRET

Police Municipale

MAIN COURANTE	
Main courante numéro 2 015 001 286 du mardi 07 juillet 2015 à 14:50	
Rédacteur : HOUELBECK Julien (Mat: 288) Objet : Constat affichage Source : CABINET Origine : Cabinet du maire	Date de validation : 09/07/2015 à 09:17
A Paramétriser : Identification : Suites : Adresse :	Intervenants (258) GRASSIN Victoire (288) HOUELBECK Julien
Marque : Modèle : Immatriculation : Requérant : Date de fin :	
<b>OBSERVATIONS</b>	
Ce jour, nous constatons aux Maires de LÈGE, de CLAOUEY, du CANON et du CAP FERRET que l'avis de réunions publiques prévues les 22 et 23 juillet prochains, en vue de présenter les projets de diagnostic et de PADD du futur PLU et de recueillir les observations de la population et des différentes associations représentatives d'habitants de la commune de LÈGE-CAP-FERRET, a bien été affiché sur les panneaux prévus à cet effet (voir photos jointes à la main courante).	
<b>Observations Complémentaires</b>	
Néant	
<b>Rapports</b>	
Néant	
<b>TIERS</b>	
Néant	

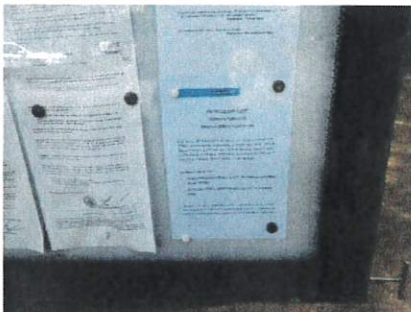
Ville de LÈGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°3 affichage extérieur mairie lége attachée à la Main Courante N°2015001286



Photo N°4 affichage mairie de claouey attachée à la Main Courante N°2015001286



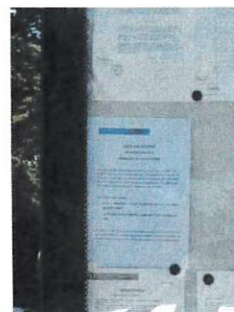
Ville de LÈGE-CAP-FERRET

Police Municipale

Photo N°5 Affichage mairie du canon attachée à la Main Courante N°2015001286



Photo N°6 Affichage canon attachée à la Main Courante N°2015001286



reçu le  
29 AOÛT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCAÇON





Photo N°7 affichage mairie du Cap Ferret attachée à la Main Courante N°2015001286



Photo N°8 affichage mairie du cap ferret attachée à la Main Courante N°2015001286



### Main courante du 13.07.2016

Photo N°1 Tableau exterieur facade Maire de LEGE Bourg attachée à la Main Courante N°2016001608



#### MAIN COURANTE

Main courante numéro 2 016 001 608 du mercredi 13 juillet 2016 à 11:12

Rédacteur PIERRE Didier (Mat: 137)	Date de validation :
Objet : Constat	
Source : Chef de Service	
Origine : Consigne	
A Parametrier :	Intervenants
Identification :	(137) PIERRE Didier
Seules : Intervention sur le site	(258) GRASSIN Victoire
Adresse :	
Marque :	
Module :	
Immatriculation :	
Requérant :	
Date de fin :	

#### OBSERVATIONS

Ce jour à 9h00, sur consignes du chef de service, nous nous transportons dans les différentes Mairies afin que constater que l'avis de réunion publique, concernant le PLU, a bien été affiché dans le panneau prévu à cet effet.

Sur place nous constatons que l'avis est bien présent sur les panneaux d'affichages extérieurs des Mairies de LEGE, CLAOUEY, CANON et du CAP FERRET

Observations Complémentaires	
Rapports	
TIERS	

Photo N°2 Tableau information exterieur mairie du CANON attachée à la Main Courante N°2016001608



reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON



Photo N°3 Tableau affichage extérieur Mairie de CLAOUEY attachée à la Main Courante N°2016001608

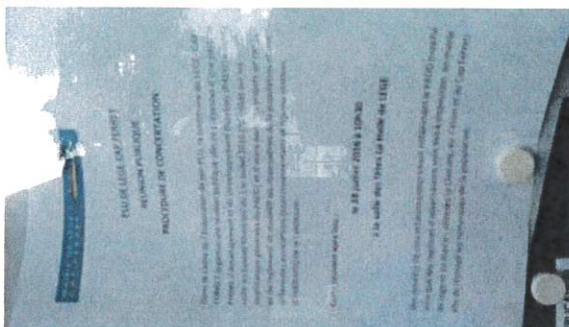
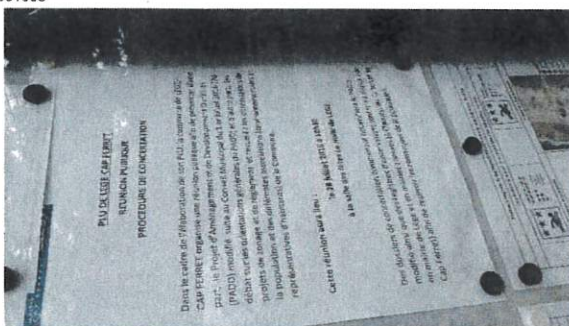


Photo N°4 Tableau affichage extérieur mairie du Cap Ferret attachée à la Main Courante N°2016001608



Main courante du 27.06.2017

Photo N°1 mairie LEGE attachée à la Main Courante N°2017001479

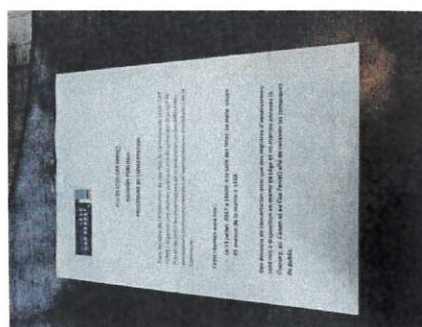
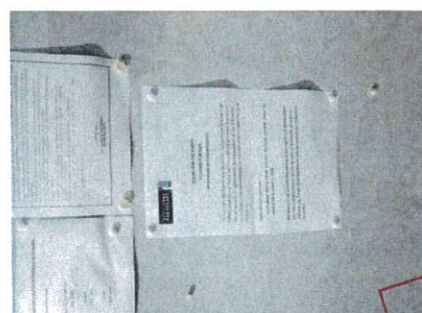


Photo N°2 mairie LEGE attachée à la Main Courante N°2017001479



**MAIN COURANTE**

Main courante numéro 2 017 001 479 du mardi 27 juin 2017 à 10:00

Rédacteur : HOUELBECK Julien (Mat: 288) Objet : Constat affichage Source : Chef de Service Origine : Consigne A Parametrer : Identification : Statut : Adresse : AVENUE DE LA MAIRIE Marque : Modèle : Immatriculation : Requérant : Date de fin :	Date de validation :  Intervenants : (288) HOUELBECK Julien
<b>OBSERVATIONS</b> —Ce jour, nous constatons aux mairies de LEGE, du CANON, et du CAP FERRET que l'avis de reunion publique prévue le 13 juillet 2017 en vue de présenter le projet de PLU et de recueillir les observations de la population et des différentes associations représentatives d'habitants de la commune de LEGE CAP FERRET, a bien été affiché sur les panneaux prévus à cet effet. —	
<b>Observations Complémentaires</b> Néant	
<b>Rapports</b> Néant	
<b>TIERS</b> Néant	

reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCAÇON



Photo N°3 mairie LEGE attachée à la Main Courante N°2017001479

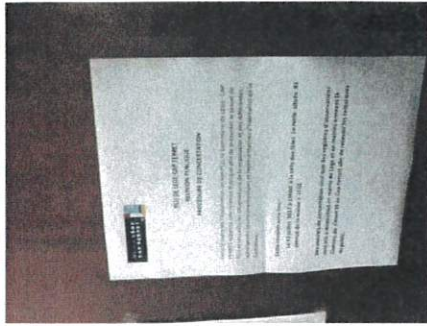


Photo N°4 mairie CANON attachée à la Main Courante N°2017001479



Photo N°5 mairie CANON attachée à la Main Courante N°2017001479



Photo N°6 mairie CAP FERRET attachée à la Main Courante N°2017001479

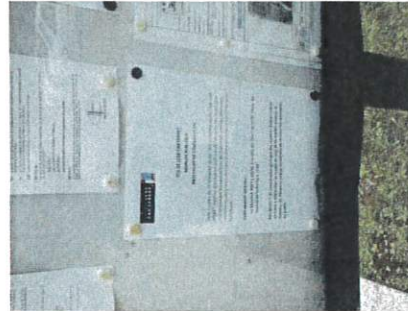


Photo N°7 mairie CAP FERRET attachée à la Main Courante N°2017001479



reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON





## Réunions de concertation avec les associations environnementales et représentatives d'habitants de la Commune

Réunion du 15.12.2014



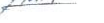
### FEUILLE DE PRESENCE

DIAGNOSTIC DU PLU DE LEGE CAP FERRET  
CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES


Le 15 décembre 2014 à 14h30 à la Mairie de LEGE

Veuillez renseigner votre nom, statut et adresse mail puis, signer

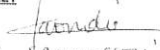

#### Pour l'association PROTECTION ET AMENAGEMENT DE LEGE CAP FERRET

Jean Mazedier   
Dominique BODIN   
J-P HELLET 


#### Pour l'association CODEPPI

Carole Perrin 



#### Pour la Mairie de LEGE CAP FERRET

François CHANOUAS   
Le Maire : TICHEC SAMMARCELLI 

#### Pour l'association CAPTERMER

TRIP / Association pour le développement durable  
Carole Perrin 

#### Pour les bureaux d'études ESCOFFIER et SIMETHIS

Mélanie Aubreyguy Huleux   
Sylvie ESCOFFIER 

reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON



# Réunion du 18.03.2015

FEUILLE DE PRESENCE  
 PLU DE LEGE CAP FERRET - PHASE PADD  
 CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES  
 Le 18 mars 2015 à 9h30 à la Mairie de LEGE

Veuillez renseigner votre nom, statut et signer

Pour l'association PROTECTION ET AMENAGEMENT DE LEGE CAP FERRET

Monique Doyante  
 Monique Doyante  
 Michel TARDU

Pour l'association CODEPPI

JPCARNT

Marie-Anne  
 Dorot  
 Jean CHARENT  
 Jean Le Chatignac  
 0644808567

Pour l'association CAPTERMER

Amélie Toluy

Pour la Mairie de LEGE CAP FERRET

Marine Le Maire  
 Marine Chanourdes

*[Signature]*  
 Chanourdes

PLU DE LEGE-CAP FERRET - REUNION DE CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS DE PROPRIETAIRES DE LA PRESQUE ILE  
 MARDI 18 MARS 2015 A 9H30  
 FEUILLE DE PRESENCE

Associations de propriétaires	Représentant(s)	Adresse(s) mail
Association Syndicale Dune de Canson		
Les vallons Tranches 1 et 2	3 Route de Sarraz Rte de SARAZ	jean-pierre.pigeon@orange.fr deborah@orange.fr
Les vallons Tranches 3,4,5,6	Mme Angelin	angelin@orange.fr
Les Vallons 8	Emmanuelle Murielle	Emmanuelle@orange.fr Murielle@orange.fr
Site Nautique de la Vigne		
Association des propriétaires des 44 Ha		
Mairie de LEGE-CAP FERRET	Marine Chanourdes Marine Michel SAMUCCI	
Bureau d'Etudes		
Amélie Elther	Jean-Christophe Marie-Anne Chanourdes	

Association du Boquet		
Association Syndicale Fibre de Lavergne		
Association pour la Défense du Minibeau et de la Luque		
Les Dunes de Piquy	Philippe Guet	Philippe.Guet@orange.fr
Association de propriétaires de Grand Piquy	Philippe Guet	Philippe.Guet@orange.fr
Association des propriétaires de la Pointe aux Chezeux	Philippe Guet	Philippe.Guet@orange.fr
association syndicale des propriétaires des Labanes (33750)	Philippe Guet	Philippe.Guet@orange.fr

reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON



# Réunion du 28.05.2015

PLU DE LEGE CAP FERRET - REUNION DE CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS REPRESENTATIVES D'HABITANTS DE LEGE ET DE CLADUY  
 JEUDI 28 MAI 2015 A 14H A LA SALLE DES FÊTES DE LEGE  
 FEUILLE DE PRESENCE

Associations de propriétaires	Représentant(s)	Adresse(s) mail et téléphone	AGRIER	ECOCITOYEN DU BASSIN D'ARACACHON
ASL le Champ de Blé	<i>[Signature]</i> DELANTE 06.84.30.42	my chloé le R. hotinout.fr	VERBER agne RATTY Verulien@orange.fr	7 - BIENDEL F. MICHA - 06.84.30.42 → autres interventions qu'on lui a fait fin 2011
ASL le Rieu			ROUSSEAU Marie marie.rousseau@orange.fr	
ASL Le Clos du Collège	<i>[Signature]</i>		COMITE DE QUARTIER Lotissement Les dunes	et Nicolas de la MOULIN 33360 6 Avenue de la Grande Maison de Lege-Cap Ferret - 33150 Nicolas de la MOULIN - 06.84.30.42 Nicolas de la MOULIN - 06.84.30.42
ASL le Bon du Marais	N. Lavoignat <i>[Signature]</i>	jean.lavoignat@orange.fr	COMITE DE QUARTIER Lotissement Les dunes	
ASL Les Abeilles	DM Jéky <i>[Signature]</i>	jean.lavoignat@orange.fr		
Mairie de LEGE-CAP FERRET	Représentant(s)			
	<i>[Signature]</i>			
Bureau d'études	Représentant(s)			
	<i>[Signature]</i>			

# Réunion du 29.06.2015

FEUILLE DE PRESENCE  
 PLU DE LEGE CAP FERRET - PHASE PADD  
 CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES  
 Le 29 juin 2015 à 14h30 à la Mairie de LEGE

Veuillez renseigner votre nom, statut et signer

Pour l'association PROTECTION ET AMENAGEMENT DE LEGE CAP FERRET  
 Jean Mazurier  
 Dominique Bodin  
 Hélène TRIPAUD  
 Jérôme HERLET

Pour l'association CODEPPI  
 JP CARROT CMT@LT

Pour l'association CAPTERMER  
 Annick TARRY *[Signature]*







# Réunion du 16.05.2016

## FEUILLE DE PRESENCE

PLU DE LEGE CAP FERRET - PHASE REGLEMENTAIRE  
CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le 12 mai 2016 à la Mairie de LEGE

Veuillez renseigner votre nom, statut et signer

### Pour l'association PROTECTION ET AMENAGEMENT DE LEGE CAP FERRET

Monique	DEZEUSTRE	- Bureau.
Joël	HELLET	- Bureau
Dominique	BADIN	
Jean	CHAVAT	
J.P.	CAMUI	Codeppi
Jean	Mazodier	Palcof

### Pour l'association CODEPPI

D  
Françoise PINGUET.

### Pour l'association CAPTERMER

Guillaume THIRY Palcof

reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON

# Réunions de concertation avec les personnes publiques associées

Réunion du 12.03.2015

## FEUILLE DE PRESENCE Réunion du 12 mars 2015

	NOM + SIGNATURE	Mail
Préfecture de la Gironde		
Sous préfecture du Bassin d'Arcachon	Philippe MONTAUDO #	philippe.montaudou@pref.gironde.fr
Conseil régional d'Aquitaine		
Conseil général de la Gironde	CRESTE Nicole Direction Environnement & Tourisme [Signature]	M.creste@cg33.fr
Chambre de commerce et d'industrie		
Chambre des métiers	Evanguelia MONTAUDO [Signature]	evanguelia.montaudou@cm-bordeaux.fr
Chambre d'agriculture de la Gironde		
SYBARVAL	[Signature]	direction@sybarval.fr
Section régionale conchylicole d'Arcachon	Charles ROZAN [Signature]	charles.rozan@adrcachon.fr
SIBA	Franck BEAUMONT [Signature]	frank.beaumont@bassin-arcachon.fr
DDTM	Pierre LORAN [Signature]	pierre.loran@pref.gironde.fr
DREAL		

Conservatoire du littoral		
ONF	Philippe FOURCADES [Signature]	Philippe.Fourcade@onf.fr
STAP GIRONDE		
commune d'Arès		
commune du Forge	Fabrice GARNIER [Signature]	maire.du.pays@commune.fr
Centre National de la propriété forestière		
COBAS		
COBAN		
Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)		
Syndicat mixte des PNR des Landes de Gascogne		

Marie de la Roche  
Carpellat

CHRISTOPHE  
FRANCOIS  
[Signature]

BLANCO JEAN-LOUIS  
[Signature]

M. de la Roche  
[Signature]

Hélène AULASNON  
[Signature]

reçu le  
29 AOUT 2017  
SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON



Réunion du 01.10.2015

FEUILLE DE PRESENCE  
 PLU DE LEGE CAP FERRET – PHASE PADD -  
 Réunion PPA du 1<sup>er</sup> octobre 2015

	NOM - SIGNATURE	Mail
Préfecture de la Gironde		
Sous préfecture du Bassin d'Arcachon		
Conseil régional d'Aquitaine		
Conseil général de la Gironde		
Chambre de commerce et d'Industrie		
Chambre des métiers		
Chambre d'agriculture de la Gironde		
SYBARVAL	GILLES DAVENC	directeur@sybarval.fr
Section régionale conchylicole d'Arcachon		
SIBA	BLANCHARD	blanchard@sybarval.fr
DDTM	DDTM	ddtm@sybarval.fr
DDTM service Maritime et Littoral		

DREAL		
Conservatoire du littoral	F. BOUZE-CASALON	f.bouze-casalon@conservatoire-du-littoral.fr
ONF	P. FENGERASE	p.fengerase@onf.fr
STAP GIRONDE		
commune d'Arès		
commune du Porge		
Centre National de la propriété Forestière		
COBAS		
COBAN	COYAUX Stéphanie	stephanie.coyaux@cofan.fr
Institut national de l'Origine et de la qualité (INAO)		
INAO Unité Territoriale Sud Ouest		
Syndicat mixte des PNR des Landes de Gascogne		
SMER SCOT	Ségolène GIRAUD	segolene.giraud@smerscot.fr
Parc Naturel marin du Bassin d'Arcachon		

Mairie	Flavieine Mairie de Lége-Cap Ferret Sud Arcachon	
Bureau d'Etudes	Yves LAPSEVILLE Bureau d'Etudes Sud Arcachon	

reçu le  
 29 AOÛT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON





Réunion du 18.07.2016

PLU DE LÈGE CAP FERRET  
 REUNION PPA LE 18 JUILLET 2016  
 FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Etablissement/Collectivité	Signature
Zoran B. Foubert	Adjoint Maire Lège	
Welle Robert	Sybance	
Clement BACHEN-SERANT	DREAL ALP	
Catherine CHARITS	CD33	
Loïc BAYE	Agence Ecofin	
Sylvia ESCOFFIER	Agence Ecofin	
Yves CARDEVILLE	SMITHS	
Frank BLOUIN	SIPA	
Pierre MORIN	DDTM	
Véronique DARGENCE	DREAL	
Michel VANNIERCELLE	Mairie de Lège	
Philippe FLOUQUET	ENR	
Naïme CHANOURDIE	Mairie de Lège	

Réunion du 13.07.2017



PRESENTATION DU PROJET DE PLU  
 REUNION PPA - LE 13 JUILLET 2017  
 FEUILLE DE PRESENCE

Nom et prénom	Etablissement	Signature
BERGÈRE Sylvie Bystro	SIBA	
GARRIGOU Sylvie	CD33	4
Pierre MORIN	DDTM 33	
F. BERGE LAROUX	CDL	
Anthony DUET	SYBARVAL	
Robert Emmanuel	CCBAN	
Christophe DEPREZERS	BRET	
LUCY Coullé	CEHAN	
CHANOURDIE Naïme	Mairie	

reçu le  
 29 AOUT 2017  
 SOUS-PREFECTURE  
 D'ARCACHON

MARCOU Yveline	Mairie Lège cap ferret	M. Lège
Michel VANNIERCELLE	Mairie de Lège cap ferret	
Philippe FLOUQUET		



253  
113/2017

MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 24 AOUT 2017

**Objet : PLU DE LEGE-CAP FERRET – ARRET DU PROJET -**

L'an deux mille dix-sept, le 24 août à 8 heures 30, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation :** 10 août 2017

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice :** 29.

**PRESENTS :** M. Michel Sammarcelli, **Maire** – M. Philippe De Gonneville ; M. Bernard Casamajou ; Mme Blandine Caulier ; M. Jean Philippe Brauge ; Mme Valérie Girard ; M. Thierry Sanz ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** M Jacques Courmontagne ; Marine Rocher ; Mme Isabelle Moyen Dupuch ; Isabelle Lamou ; Amanda Judel ; M Jean Pierre Fillastre ; Mme Catherine Guillerm ; André Rouas ; Isabelle Quincy ; M. Jean Christophe Aicardi ; Mme Véronique Germain ; Muriel Labarre de Saint Germain ; Christian Plouvier ; M. Laurent Maupilé ; Martine Darbo ; M. Gabriel Marly ; Martine Toussaint ; Mme Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Eric Lendres à Bernard Casamajou  
Fabien Castellani à Jean Philippe Brauge



**Absente excusée :**

Marie Paule Pichot Blazquez

Catherine Guillerm a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

---

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants et le 2<sup>e</sup> de l'article R. 151-1, l'article R.151-4, le 1<sup>e</sup> de l'article R. 151-23, le 1<sup>e</sup> de l'article R.151-25 et les articles R. 123-1à R123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015)
- Vu la délibération n° 105/2013 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du PLU
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU des 19 octobre 2015 et 1<sup>er</sup> juillet 2016



- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) émis le 21 juin 2016 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
- Vu le projet de PLU joint en annexe à la présente délibération

Mesdames, Messieurs,

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.

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,
- 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 »

Cette délibération définit également - 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.

La concertation s'est déroulée du 7 octobre 2013 au 24 juillet 2017 et fait l'objet d'un bilan présenté par délibération séparée.

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.

### **Présentation du projet de PLU :**

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 des documents suivants :

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

**Le rapport de présentation** est la clé de voute 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.

**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 par deux fois en Conseil Municipal, le 19 octobre 2015 et le 1<sup>er</sup> 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
- Axe2/organiser le développement raisonné de la commune en tenant compte de son écrin naturel et paysager
- Axe3/ 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
- Axe4/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.

**La traduction réglementaire du PADD** 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...

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** 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\*\*



**Les annexes** 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 ...)

**Consultations et mises à disposition du projet de PLU :**

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.

Le PLU arrêté sera transmis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) puis à Monsieur le Préfet de Gironde et de la Région Nouvelle Aquitaine pour la demande de dérogation relative à l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou à urbaniser (conformément à l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme).

Il sera transmis pour avis à l'Etat et aux autres personnes publiques associées (chambre consulaires, Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat mixte de gestion du SCOT Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre ( SYBARVAL), aux communes limitrophes, à l'autorité environnementale de l'Etat, à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), au Centre Régional de la Propriété Forestière, à la Section régionale conchylicole d'Arcachon, au Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, à l'établissement chargé de la gestion du SCOT Limitrophe en Médoc (le SMERSCOT) et aux autres personnes concernées en ayant fait la demande.

Le PLU arrêté sera mis à disposition du public.

Il sera enfin mis à l'enquête publique, augmenté des avis issus des différentes consultations susmentionnées.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Arrêter le projet de PLU présenté dans le dossier joint à la présente délibération

**SUR QUOI STATUANT**

Le Conseil Municipal adopte par 24 voix pour et 4 abstentions (L. Maupilé, M. Darbo, G. Marly ; M. Toussaint) les conclusions du rapport qui précède.



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.



Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint.

**Philippe de Gonneville**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le : **29 AOUT 2017**

De sa publication le :

De sa notification :



# COMMUNE DE LEGE-CAP FERRET

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Synthèse des avis des Personnes Publiques consultées sur le projet de PLU arrêté et modalités envisagées de leur prise en compte – Décembre 2017**

Sont reprises ci-après uniquement les observations nécessitant une analyse et/ou un suivi dans le cadre de la finalisation du Plan Local d'Urbanisme.



## Conservatoire du littoral – Avis reçu le 11.10.2017

Avis favorable sur le projet de PLU

## COBAN – Avis reçu le 11.10.2017

Aucune observation sur le projet au titre de sa compétence « collecte et traitement des déchets ».

## SIBA – Avis reçu le 26.10.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement Article 2.1 pour toutes les zones à modifier : le SIBA n'est pas gestionnaire de l'aléa remontée de nappe</li> <li>- Règlement Article 4.3 pour toutes les zones à modifier : supprimer la possibilité de dérogation à l'infiltration des eaux pluviales pour les constructions à usage d'activités sans emprise au sol réglementaire (UA, UB, UC)</li> <li>- Règlement Article 4.3 pour toutes les zones à modifier : références aux « Annexes sanitaires » à remplacer par « Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement des systèmes d'élimination des déchets ».</li> <li>- Règlement Article UC9.1 à compléter pour les constructions à usage d'activités comme UB9.1.</li> <li>- Règlement Article 1AU4.3 et 1AUi4.3 à compléter : banquettes de 3m pour les fossés existants ou à créer.</li> <li>- Règlement Article 1AUi4.2 et Ui4.2 à ajuster : supprimer la possibilité d'assainissement autonome.</li> <li>- Règlement Article Ui7 à compléter : sur les reculs par rapport aux fossés.</li> <li>- Rapport de présentation p240 et Annexe 6 : chiffres sur l'assainissement non collectif à réactualiser.</li> <li>- Rapport de présentation : précision sur le risque submersion marine à apporter p227 et p336.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Règlement à ajuster</li> <li>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation et dans l'Annexe 6</li> <li>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation</li> </ul>



## RTE – Avis reçu le 27.10.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1 – Plan des servitudes – cartes annexées permettant de bien situer la servitude I4</li> <li>- 1.2 - Liste de servitudes : coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux pour modifier les noms officiels de la servitude 14 ainsi que le nom et l'adresse du Service responsable de la servitude pour le réseau de transport d'électricité.</li> <li>- 2.1 – Largeurs d'EBC à déclasser sous les lignes aériennes existantes</li> <li>- 3 – Demande de dérogation à indiquer dans le Règlement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Annexe SUP à modifier</li> <li>-&gt; Annexe SUP à modifier</li> <li>-&gt; Document graphique du Règlement à modifier</li> <li>-&gt; Les ouvrages RTE sont des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs pour lesquels certaines dérogations sont déjà prévues dans le Règlement</li> </ul>

## VERMILION REP – Avis reçu le 27.10.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de présentation : précisions à apporter p 245, p246, p247, p248, p254, p340</li> <li>- Plan 5.4 Le Bocque-Cap Ferret : plateforme Lavergne 1 à classer en zone Nb</li> <li>- SUP : tableau à ajuster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation</li> <li>-&gt; Document graphique du Règlement à modifier</li> <li>-&gt; Annexe SUP à modifier</li> </ul>

## SYBARVAL – Avis reçu le 10.11.2017

Avis favorable sur le projet de PLU

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation de faire figurer des objectifs minimums de logements dans les OAP afin de garantir une densité minimale</li> <li>- Recommandation de baisser le seuil d'application de la prescription de réalisation de 20% de logements sociaux de 20 à 10 logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; La commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire concernant les formes urbaines et les densités qu'elle souhaite encourager</li> <li>-&gt; En l'absence de SCoT et d'obligation légale, la commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire pour encourager la mixité sociale</li> </ul>

## ONF – Avis reçu le 10.11.2017

Avis favorable sur le projet de PLU

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Précisions à apporter pages 32, 150 et 333 du Rapport de Présentation et dans les OAP relatives aux secteurs Le Bocque, et Centre de Secours</li> <li>- Précisions à apporter à la pièce 5.8 relative aux bâtiments patrimoniaux</li> <li>- Interrogation sur la ZPENS 19 du Grand Crohot, Pièce 6a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation et les OAP</li> <li>-&gt; Eléments à préciser dans la pièce 5.8</li> <li>-&gt; Les éléments de la pièce 6a sont issus du Porter à connaissance de l'Etat, et seront actualisés au vu des remarques des services compétents</li> </ul>

## MRAE - 15.11.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><b>II. Contenu du Rapport de présentation</b></p> <p><b>A1- Diagnostic socio-économique et analyse de la consommation de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Données INSEE non actualisées</li> <li>- Recommandation : compléter l'analyse de la consommation d'ENAF afin de connaître les densités moyennes d'opération mises en œuvre</li> </ul> <p><b>A2 – Analyse de l'Etat initial de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : rappel à faire des conséquences de l'exposition au risque Remontée de nappes, notamment pour les personnes et les biens, ainsi que les moyens retenus pour y remédier</li> <li>- Recommandation : compléter le rapport de présentation avec une cartographie de l'ensemble des dispositifs de lutte contre les incendies du territoire, de leur état de fonctionnement, de leur périmètre de mobilisation, ainsi que des secteurs identifiés comme déficitaires en matière de protection incendie</li> </ul> <p><b>B – Projet communal et prise en compte de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommandation : compléter le rapport de présentation avec les informations permettant de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet participant à la modération de la consommation des espaces</li> <li>- Recommandation : Apporter des explications spécifiques sur la nécessité de dégager plus de 23 ha de surfaces à vocation d'activités, notamment au regard des besoins locaux et des stratégies intercommunales.</li> <li>- Recommandation Secteur 1AUi : Apporter les explications nécessaires pour s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement au regard des aménagements prévus et de la localisation du secteur 1AUi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Les prévisions démographiques et économiques ont été établies sur les dernières bases INSEE disponibles sur l'année 2013 p129 et p133.</li> <li>-&gt; Le PLU est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme</li> <li>-&gt; Eléments à préciser dans le Rapport de présentation</li> <li>-&gt; Informations qui seront complétées si elles sont communiquées par les services compétents</li> <li>-&gt; Les dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont exposées pages 385 à 388 du Rapport de Présentation. Certains éléments seront précisés afin de faciliter la compréhension du projet</li> <li>-&gt; Les besoins en matière de développement économique sont explicités page 135 du Rapport de Présentation, ces éléments seront précisés afin de faciliter la compréhension du projet et la stratégie de développement.</li> <li>-&gt; Chaque site de projet a fait l'objet d'une expertise écologique (pages 268 à 305 du Rapport de Présentation) afin d'évaluer les qualités intrinsèques et d'assurer une urbanisation respectueuse des sensibilités environnementales. La délimitation du site 1AUi s'est inscrite dans une démarche d'évitement des</li> </ul>



<p>- Recommandation Secteur du Moulin : L'impact du choix de maintenir le développement de l'ensemble du secteur du Moulin apparaît insuffisamment estimé et mesuré au regard des enjeux environnementaux qui y sont présents.</p> <p>- Recommandation : compléter les différents éléments du projet de PLU afin de garantir et d'expliquer de manière suffisante la mise en œuvre d'un projet prenant en compte de manière satisfaisante le risque d'incendies de forêts.</p> <p>- Recommandation : le Robinier faux-acacias est une espèce est invasive et qu'à ce titre le projet de PLU devrait le supprimer le supprimer de la liste des essences conseillées en termes de plantations au sein des espaces verts.</p>	<p>sensibilités environnementales et des secteurs d'enjeux Loi Littoral (secteurs validés par l'avis de la CDNPS en date du 21 juin 2016).</p> <p>-&gt; Le secteur du Moulin sur lesquels ont été identifiés des enjeux milieux et espèces de fort intérêt écologique est classé en zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionné par une révision du PLU qui sera soumise à évaluation environnementale. Les espèces et milieux identifiés sont en lien avec la gestion sylvicole de la pinède et ses différents stades d'évolution, pinède protégée à l'Ouest du site en zone N et au Sud sur la commune d'Arès</p> <p>-&gt;Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m</p> <p>-&gt; Règlement à ajuster</p>
--	---

## CDPENAF – Avis reçu le 21.11.2017

Avis favorable assorti d'observations

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>-&gt;Observation pour les zones Nb, Nc et Npp devant être regardées comme des STECAL</p> <p>-&gt;Observation pour les zones 1AUlg3, 1AUlg4 et 1AUlg5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieux prendre en compte les enjeux environnementaux</li> <li>- mieux définir les objectifs de densité afin de conserver des espaces suffisants pour répondre aux objectifs paysagers et de protection souhaités</li> </ul> <p>-&gt;Observation sur la zone 1AUp1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieux prendre en compte le risque incendie</li> </ul>	<p>-&gt; Règlement à préciser afin de ne pas considérer ces zones comme des STECAL mais comme des secteurs dont l'occupation actuelle peut être maintenue</p> <p>-&gt; Chacun des sites a fait l'objet d'une expertise écologique (pages 268 à 305 du Rapport de Présentation) afin d'évaluer les qualités intrinsèques et d'assurer une urbanisation respectueuse des sensibilités environnementales dans un effort de densification pour éviter une consommation d'espace naturel agricole et forestier en extension de l'urbanisation</p> <p>-&gt; La commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire concernant les formes urbaines et les densités qu'elle souhaite encourager</p> <p>-&gt;Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m</p>

## INAO – Avis reçu le 29.11.2017

Pas de remarque sur le projet de PLU qui est sans incidence sur les AOC

## ETAT - 28.11.2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><b>Courrier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réelle prise en compte des enjeux environnementaux même s'il reste des insuffisances dans la traduction opérationnelle de ces orientations dans le règlement</li> <li>- Des efforts à intensifier pour maîtriser la consommation d'espace : efforts de structuration de ce bourg, en favorisant des formes urbaines respectueuses de son caractère, mais plus denses, évitant le recours à la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers, et mieux adaptées à la diversité des publics que la commune est amenée à accueillir</li> <li>- Une prise en compte des risques naturels à renforcer : pour les secteurs exposés aux aléas de submersion marine et de remontée de nappe, sur le secteur littoral compris entre le sud du Mimbeau et la jetée de Bélisaire (demande visant à interdire toute nouvelle construction dans une bande de 50 m à partir du rivage dans ce secteur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; Traduction réglementaire qui sera ajustée</li> <li>-&gt; La commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire concernant les formes urbaines et les densités qu'elle souhaite encourager</li> <li>-&gt; Zonage et Règlement à ajuster afin d'éviter toute nouvelle construction dans cette bande de 50m</li> </ul>
<p><b>1 – La dynamique urbaine</b></p> <p><u>Mixité sociale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU doit fixer un seuil de déclenchement beaucoup plus bas (3-4 logements) si son objectif est d'agir vraiment en faveur de la mixité sociale en diffus (personnes âgées, jeunes, et jeunes ménages)</li> </ul> <p><u>1.3. Maîtrise de la consommation de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le potentiel de remplissage du périmètre déjà urbanisé est peu optimisée (densités faibles traduisant une volonté de la commune de s'en tenir au modèle unique de lotissements d'habitat individuel).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-&gt; En l'absence de SCoT et d'obligation légale, la commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire pour encourager la mixité sociale</li> <li>-&gt; La commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire concernant les formes urbaines et les densités qu'elle souhaite encourager</li> </ul>

- La capacité de production de logements de la zone 2AU envisagée par le projet de PLU n'est pas précisée, ni justifiée, alors que des enjeux écologiques forts et majeurs sont identifiés à cet endroit. Son ouverture à l'urbanisation est certes conditionnée à une révision du PLU, mais en l'absence de justification quant aux besoins de la commune à l'horizon fixé, et quant à la maîtrise de ses impacts, cette zone mérite d'être maintenue en zone naturelle et forestière.

- De vastes espaces forestiers (environ 200 hectares) au nord du bourg sont maintenus en zone naturelle sans trame EBC, ouvrant la possibilité à la commune d'y étendre l'urbanisation dès que seront remplies les dents creuses dans le tissu urbain actuel

## 2 – La prise en compte du patrimoine et des ressources

### 2.1. Paysage et patrimoine

- On peut regretter que les éléments de petit patrimoine ne soient pas identifiés (murs, puits, fontaines, fours à pain, lavoir, moulin, croix...).

- Des règles de protection générales et des règles spécifiques par type mériteraient d'être développées avec des fiches de référence par type (photographie, composition et éléments architecturaux...) à placer dans le rapport de présentation.

- Le plan de zonage fait apparaître une absence de continuité dans les protections L151-23 entre par exemple les zones UDha et UDC, comme illustré ci-contre, sans que soit justifiée l'interruption de la protection édictée.

### 2.2. Biodiversité

- Le PLU identifie des prairies et des boisements à l'intérieur du bourg de Lège comme sous-trame verte de la TVB. Ces boisements et prairies ne font cependant pas l'objet d'une protection particulière, le plan de zonage classant l'ensemble en zone urbaine ou à urbaniser, sans justification particulière.

- Une vaste zone forestière située au nord du bourg de Lège, est classée en élément paysager à protéger sans que le diagnostic ne mette en évidence une différence significative de nature par rapport aux boisements situés plus au nord ou plus à l'ouest, classés en EBC

-> Le secteur du Moulin sur lesquels ont été identifiés des enjeux milieux et espèces de fort intérêt écologique est classé en zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionné par une révision du PLU qui sera soumise à évaluation environnementale. Les espèces et milieux identifiés sont en lien avec la gestion sylvicole de la pinède et ses différents stades d'évolution, pinède protégée à l'Ouest du site en zone N et au Sud sur la commune d'Arès

-> La zone N ne permet pas l'urbanisation et le classement en EBC est destiné aux espaces boisés considérés comme significatifs au titre de la Loi Littoral (pages 349 à 362 du Rapport de Présentation). Les espaces boisés significatifs ont été validés par l'avis de la CDNPS en date du 21 juin 2016

-> Le PLU recense 1030 éléments bâtis d'intérêt patrimonial

-> La commune est seule compétente en matière de traduction réglementaire concernant les règles de protection du patrimoine qu'elle souhaite encourager

-> Le zonage UDha délimite strictement le quartier des 44 hectares, avec des règles spécifiques et différentes de la zone UDC. Aucune protection au titre de l'article L151-23 ne figure dans le PLU. Les éventuelles erreurs matérielles de zonage seront toutefois corrigées.

-> Chacun des sites a fait l'objet d'une expertise écologique (pages 268 à 305 du Rapport de Présentation) afin d'évaluer les qualités intrinsèques et d'assurer une urbanisation respectueuse des sensibilités environnementales dans un effort de densification pour éviter une consommation d'espace naturel agricole et forestier en extension de l'urbanisation

-> Le classement en EBC est destiné aux espaces boisés considérés comme significatifs au titre de la Loi Littoral (pages 349 à 362 du Rapport de Présentation). Les espaces boisés significatifs ont été validés par l'avis de la CDNPS en date du 21 juin 2016



<p>- Le projet de PLU prévoit en effet un classement en zone UD peu approprié : la partie de cette zone UD couverte par la trame EBC mériterait d'être reclassée en zone NS, en cohérence avec la volonté de protection de ce secteur du canal des Etangs</p> <p>- Les ruisseaux et les crastes assureront leur fonction et ne seront véritablement protégés que s'ils sont identifiés sur le plan de zonage.</p> <p>- Les lagunes mériteraient d'être reportées au plan de zonage et assorties d'une protection particulière, comme il était préconisé dans le SCOT.</p> <p><u>2.3. GES et énergies renouvelables</u></p> <p>- Il n'apparaît pas d'orientations particulières ou de dispositions réglementaires visant à exploiter ce potentiel énergétique du territoire</p> <p><u>2.4. Gestion de l'eau</u></p> <p>- Reprendre les actions d'amélioration du réseau d'eaux pluviales figurant dans la note technique et réseaux,</p> <p>- Ajouter un indicateur de suivi du nombre de mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif</p> <p><b>3. La prise en compte de la Loi Littoral</b></p> <p><u>3.1 Capacité d'accueil</u></p> <p>- Préciser dans le règlement la nature des aménagements et équipements admis dans les secteurs Nc et Npp</p> <p><u>3.2 Extensions de l'urbanisation</u></p> <p>- Règlement des zones Nc, Npp ou UKn situées en discontinuité avec l'agglomération autorise des équipements ou aménagements qui pourraient être constitutifs d'extension de l'urbanisation</p> <p><u>3.3. Espaces remarquables</u></p> <p>- Les secteurs Npp doivent être rescindés entre la zone NS pour l'essentiel de leur emprise, et les secteurs Nf pour les constructions existantes et leurs abords</p>	<p>-&gt; La zone UD s'appuie sur les limites parcellaires. La zone NS protège des espaces remarquables, les franges de cette zone urbanisée ne sont pas remarquables, et la protection en EBC permet d'assurer une protection des ripisylves boisées du Canal des Etangs</p> <p>-&gt; Les cours d'eaux remarquables sont classés en zone NS. Pour les autres ruisseaux, crastes et fossés l'article 7.4 du règlement impose un recul obligatoire des constructions.</p> <p>-&gt; Les lagunes sont considérées comme des espaces remarquables au titre du SAGE, et sont classés en zone NS au PLU</p> <p>-&gt; Les mesures pour réduire les consommations énergétiques sont explicitées pages 323 à 325 du Rapport de Présentation</p> <p>-&gt; Rapport de présentation à compléter p. 137</p> <p>-&gt; Rapport de présentation à compléter</p> <p>-&gt; Règlement à préciser</p> <p>-&gt; Règlement à préciser pour les zones Nc et Npp. Pour la zone UKn, l'article 2.4 du règlement interdit l'extension de l'urbanisation</p> <p>-&gt; Zonage et règlement à préciser</p>
--	--

<p>- Le règlement graphique doit être élargi à l'ensemble de la superficie couverte par le territoire communal, et les doter d'un règlement adapté.</p> <p><b>4. La prise en compte des risques et des nuisances</b></p> <p>- Carte de synthèse des risques ne reprend pas les zones couvertes par l'aléa submersion marine</p> <p>- Carte de la sensibilité aux remontées de nappe figurant à l'annexe 6 imprécise. Délimiter les secteurs de risque sur le plan de zonage</p> <p>- Risque submersion marine : intégrer des dispositions règlementaires dans les zones d'aléa. Dans ces zones urbaines, les secteurs concernés par un aléa fort devront être délimités graphiquement, et le règlement écrit devra y interdire les constructions, ou les limiter très strictement ; les secteurs concernés par un aléa faible à modéré, de même que ceux exposés à l'aléa de long terme devront également être délimités, et le règlement écrit devra y soumettre les constructions à des prescriptions particulières, notamment en termes de cote de mise en sécurité.</p> <p>- Risque avancée dunaire et recul du trait de côte : délimiter dans le règlement graphique la zone bleue du PPRL correspondant au risque modéré</p> <p>- Prendre en compte la zone de risque fort de recul du trait de côte, identifiée dans le cadre des études d'élaboration de la stratégie locale de gestion de la bande côtière, entre la jetée de Bélisaire et la racine du Mimbeau : interdiction de toute construction et de tout aménagement dans une bande de 50 m à partir du rivage de la mer, à l'exclusion des travaux nécessaires aux équipements publics, à la lutte contre le recul du trait de côte, et à la mise en sécurité des biens existants.</p> <p>- Absence d'emplacements réservés destinés à la création de paires feux le long des secteurs urbanisés qui n'en bénéficient pas (autour des villages de Piquey, de Claouey et du bourg de Lège).</p>	<p>-&gt; Zonage à élargir et règlement à préciser</p> <p>-&gt; La carte p 221 a été réalisée par le cabinet Escoffier : impossibilité technique d'ajouter les éléments submersions. Sans suite</p> <p>-&gt; Annexe 6 : Carte à remplacer</p> <p>-&gt; Les cartes délimitant les zones d'aléa sont annexées au dossier de PLU et le Règlement des zones concernées par l'aléa mentionne l'application de l'article R111-2 du CU sur ces secteurs. Le règlement du PPRSM s'imposera au PLU dès son approbation</p> <p>-&gt; La zone rouge du PPR est inscrite dans le zonage du PLU pour l'application d'un règlement spécifique. Le PPR est une SUP et s'impose au règlement du PLU, à ce titre il est annexé au dossier de PLU</p> <p>-&gt; Zonage et Règlement à ajuster afin d'éviter toute nouvelle construction dans cette bande de 50m</p> <p>-&gt; Le SDIS 33, consulté dans le cadre du porter à connaissance de l'État n'a pas fait part d'une demande de création de nouveaux paires feux dans la commune.</p>
---	---

<p>- Indiquer les mesures envisagées par la commune pour améliorer la défense incendie des secteurs urbanisés mal défendus pour un risque courant, en raison de leur éloignement par rapport aux dispositifs de défense incendie ou d'un débit insuffisant.</p> <p>- Compléter les dispositions règlementaires en matière de prévention du risque incendie de forêt (exemple de mesure opérationnelle du SDIS : au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m</p> <p><b>5. Observations complémentaires sur les pièces du dossier</b></p> <p><u>5.1 Le règlement</u></p> <p>- Le règlement graphique doit être complété pour figurer l'ensemble du territoire y compris les espaces en mer, à la fois côté intérieur du bassin d'Arcachon, et côté océanique jusqu'à la limite des eaux territoriales</p> <p>- Le rapport de présentation ne justifie pas de différence de traitement pour les secteurs Udhar* et Udhalr* (correspondant à la frange littorale), UDha* et UDhalr*. Le règlement doit donc être simplifié.</p> <p>- L'interdiction d'implantation des commerces en zones UBh et UCh contrarie les enjeux de mixité fonctionnelle des lieux d'habitat, en contradiction avec l'objectif de diminution des obligations de déplacements motorisés visé à l'article L 101-2 3° du code de l'urbanisme</p> <p>- Les règles dans les secteurs constructibles en zonages N gagneraient à être enrichies pour garantir une insertion paysagère satisfaisante des constructions et aménagements (N12, N11 et N13°)</p> <p>- Les prairies et les lagunes n'ont pas à être couvertes par des EBC</p> <p>- Les pièces écrite et graphique du règlement doivent être adaptées aux dispositions attachées aux servitudes I4</p>	<p>-&gt; La commune, en concertation avec le SDIS 33, étudie les dispositifs à mettre en place pour améliorer la défense incendie de ces secteurs</p> <p>-&gt;Ajustement du règlement pour intégrer pour toute opération située à proximité d'une zone d'aléa fort : une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m</p> <p>-&gt; Zonage à élargir et règlement à préciser</p> <p>-&gt; Article UD11.2.h du Règlement spécifique aux secteurs UDI, UDhalr*, et UDhalr*</p> <p>-&gt; La commune est seule compétente en matière de traduction spatiale et réglementaire pour encourager la mixité fonctionnelle</p> <p>-&gt; Règlement à préciser</p> <p>-&gt; Le classement en EBC est destiné aux espaces boisés considérés comme significatifs au titre de la Loi Littoral (pages 349 à 362 du Rapport de Présentation). Les espaces boisés significatifs ont été validés par l'avis de la CDNPS en date du 21 juin 2016</p> <p>-&gt; Voir réponse à l'avis de RTE</p>
---	--

### 5.2 Les annexes

- Le PLU devra comporter un plan figurant l'ensemble des servitudes d'utilité publique sur un fond de plan cadastral à jour
- La liste des servitudes d'utilité publique donnée en pièce n°6d du projet de PLU n'est pas complète
- La pièce 6 des annexes du PLU doit comporter les schémas des réseaux d'eau destinée à la consommation humaine
- La chapelle Sainte Marie du Cap, le Phare et ses locaux, le lotissement le Corbusier sont inscrits et génèrent des servitudes de protection AC1. Des périmètres délimités des abords sont proposés en enquête publique conjointe avec le PLU pour tous ces monuments et devront être pris en compte par le projet de PLU.

- > Plan des SUP qui sera annexé dès réception d'un plan par les services de l'Etat compétents
- > Liste des SUP à compléter
- > Pièce à compléter
- > SUP à mettre à jour avec les PDA approuvés



# COMMUNE DE LEGE-CAP FERRET

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Avis motivé du commissaire enquêteur  
et modalités de prise en compte par la Commune**



### C Avis motivé du commissaire enquêteur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret est un document d'urbanisme très attendu.

Sur la forme de l'enquête, les dispositions légales et réglementaires ont été scrupuleusement respectées ; l'Etat, l'autorité environnementale et autres personnes publiques ont été consultés avant l'enquête; leurs avis ont été insérés au dossier d'enquête ainsi que le document en réponse du créham, indiquant les modalités envisagées de leur prise en compte ; les particuliers et les responsables d'associations bien informés par voie d'annonces dans la presse, par voie d'affichage et sur le site internet de la commune de Lège-Cap-Ferret, ont pu aisément prendre connaissance d'un dossier reconnu de qualité et pratique ; une centaine d'entre eux se sont entretenus avec le commissaire enquêteur, et/ou ont consigné leurs observations sur les trois registres ouverts à cet effet et/ou ont adressé au commissaire enquêteur un courrier aux adresses postale et/ou électronique dédiée, prévues dans l'arrêté.

Sur le bilan de l'enquête, les 100 contributions provenant de particuliers et de dix associations ont produit 160 observations ; celles-ci ont fait l'objet d'une analyse aboutissant à une action envisagée par la commune, mentionnée dans un tableau figurant en annexe 1 du rapport ; ces observations ont également fait l'objet d'une synthèse permettant de dégager les principales problématiques (§ 5 du rapport et § B des présentes conclusions).

Sur le fond, le projet de PLU, arrêté par la commune le 24 août 2017 est cohérent et adapté à une commune du littoral comprenant 8000 habitants, plus de 11000 logements et pouvant accueillir jusqu'à 60 000 personnes en haute saison :

- il prend bien en compte le patrimoine naturel, les paysages et l'identité des villages de la commune ;
- il vise un développement urbain maîtrisé permettant le renforcement de la vie permanente à l'année ;
- il s'attache dans ses prescriptions à préserver l'unité de cette jeune commune, à renforcer le pôle urbain de Lège au bénéfice de tous les habitants sans négliger les autres pôles de proximité ;
- il a été élaboré dans un esprit de concertation avec les PPA, les associations et les particuliers ;
- il comprend un rapport de présentation qui a été favorablement accueilli par les personnes publiques associées et par le public ;

- il comprend un plan d'aménagement et de développement durable qui a fait consensus ;

L'enquête publique a mis en évidence cinq problématiques qui méritaient un approfondissement auquel le Maire a immédiatement consenti pour améliorer le projet :

S'agissant de la densité des formes urbaines et de la consommation d'espaces naturels et forestiers, le projet de PLU est cohérent en matière d'accueil de population, de consommation d'espaces naturels et forestiers et de modération de la densité. Toutefois les coefficients d'emprise au sol, les hauteurs des constructions et les lignes de recul ont des effets combinés qui conduisent à des restrictions excessives des extensions au sol.

S'agissant de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, le PLU devrait apporter les précisions demandées par les PPA et par l'autorité environnementale et ainsi répondre aux légitimes préoccupations du public.

S'agissant des emplacements réservés, il conviendrait de les préciser et de les actualiser lors d'une concertation locale.

S'agissant de la mixité fonctionnelle offerte, elle est adaptée aux caractéristiques saisonnières de la commune et à la nécessité de créer un pôle principal et des pôles de proximité secondaires. En matière de mixité sociale, il serait souhaitable d'abaisser le seuil de déclenchement de réalisation de 20% de logements sociaux, à 10 logements.

S'agissant de la prise en compte des risques, les réponses données par la commune et les mesures envisagées sont satisfaisantes.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret, **sous réserve** d'ajuster les coefficients d'emprise au sol, 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.

Fait à Bordeaux, le 28 mars 2018

Denis VAULTIER  
Commissaire enquêteur

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>- S'agissant de la densité des formes urbaines et de la consommation d'espaces naturels et forestiers, le projet de PLU est cohérent en matière d'accueil de population, de consommation d'espaces naturels et forestiers et de modération de la densité. Toutefois les coefficients d'emprise au sol, les hauteurs des constructions et les lignes de recul ont des effets combinés qui conduisent à des restrictions excessives des extensions au sol.</p> <p>- S'agissant de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, le PLU devrait apporter les précisions demandées par les PPA et par l'autorité environnementale et ainsi répondre aux légitimes préoccupations du public.</p> <p>- S'agissant des emplacements réservés, il conviendrait de les préciser et de les actualiser lors d'une concertation locale.</p> <p>- S'agissant de la mixité fonctionnelle offerte, elle est adaptée aux caractéristiques saisonnières de la commune et à la nécessité de créer un pôle principal et des pôles de proximité secondaires. En matière de mixité sociale, il serait souhaitable d'abaisser le seuil de déclenchement de réalisation de 20% de logements sociaux, à 10 logements.</p> <p>- S'agissant de la prise en compte des risques, les réponses données par la commune et les mesures envisagées sont satisfaisantes.</p> <p>- En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret, sous réserve d'ajuster les coefficients d'emprise au sol, 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.</p>	<p>-&gt; La Commune a décidé de revoir à la hausse les capacités constructives dans son règlement avec : une hausse des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs dans certaines zones, et un ajustement des pourcentages d'espaces verts en pleine terre notamment dans les zones UD et UC</p> <p>-&gt; La Commune a décidé de compléter les OAP et le Règlement afin de compléter le dispositif de préservation de l'environnement et de la biodiversité.</p> <p>-&gt; Les 53 emplacements réservés vont être identifiés sur le terrain, précisés, et ceux inutiles seront supprimés.</p> <p>-&gt; La Commune a décidé maintenir le seuil de réalisation de 20% de logements sociaux, à 20 lots ou logements.</p> <p>-&gt; La Commune a décidé de revoir à la hausse les capacités constructives dans son règlement avec : une hausse des coefficients d'emprise au sol et des hauteurs dans certaines zones, et un ajustement des pourcentages d'espaces verts en pleine terre notamment dans les zones UD et UC.</p>



MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 12 JUILLET 2018

**Objet : Plan Local d'Urbanisme de Lège-Cap Ferret - Approbation**

L'an deux mille dix-huit, le 12 juillet à 18 heures 15, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation :** 26 juin 2018

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice :** 29.

**PRESENTS :** M Michel Sammarcelli, **Maire** - M. Philippe De Gonneville ; M. Bernard Casamajou ; Mme Blandine Caulier ; M. Jean Philippe Brauge ; M. Thierry Sanz ; Mme Marie Paule Pichot Blazquez ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** Jacques Courmontagne ; Isabelle Moyen Dupuch ; Isabelle Lamou ; M Jean Pierre Fillastre ; Mme Catherine Guillem ; M. André Rouas ; Mme Véronique Germain ; M.Fabien Castellani ; Mme Muriel Labarre de Saint Germain ; M.Christian Plouvier ; Martine Darbo ; M. Gabriel Marly ; Mme Martine Toussaint ; Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Eric Lendres à Catherine Guillem  
Valérie Girard à Bernard Casamajou  
Marine Rocher à Marie Delmas Guiraut  
Amanda Judel à Jean-Pierre Fillastre  
Jean Christophe Aicardi à Véronique Germain  
Isabelle Quincy à Blandine Caulier  
Laurent Maupilé à Gabriel Marly

Isabelle Lamou a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

Mesdames, Messieurs,

- Vu le Code Général de Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
- Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.151-23, 1° et R.151-25, 1°, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;
- Vu le schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon approuvé par le décret n°2004-1409 du 23 décembre 2004, publié au JO le 28 décembre 2004 ;
- Vu la délibération n°105/2013 du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, prescrivant l'élaboration du PLU ;
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des 19 octobre 2015 et 1<sup>er</sup> juillet 2016 ;
- Vu les délibérations du conseil municipal n°113/2017 du 24 août 2017, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et n°111/2017 tirant le bilan de la concertation;
- Vu l'arrêté municipal n°7/2018 du 5 janvier 2018 de mise à enquête publique du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 janvier 2018 au 2 mars 2018 inclus, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur du 28-mars 2018 ;
- Vu les avis des personnes publiques associées,
- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en date du 8 novembre 2017 ;
- Vu l'avis favorable du SYBARVAL du 12 février 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 2018, accordant partiellement la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu la note de synthèse annexée à la présente délibération ;
- Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération ;
- Considérant que la réserve du commissaire enquêteur, ne remet pas en cause l'économie du projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour la prendre en compte ;
- Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme a été modifié pour lever la réserve du commissaire enquêteur ;

- Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Approuver le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération

La présente délibération fera l'objet, conformément au code de l'urbanisme,

- D'un affichage en Mairie durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Lège et à la Sous-Préfecture d'Arcachon.

Conformément à l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme sera exécutoire un mois après la transmission au préfet de la présente délibération, sous réserve de la possibilité que ce texte ouvre au préfet de demander des modifications dans les conditions qu'il prévoit.

### SUR QUOI STATUANT

Le Conseil Municipal adopte par 24 voix pour, 4 abstentions (L.Maupilé, M .Darbo, G.Marly, M.Toussaint) et 1 contre( C.Sombrun) les conclusions du rapport qui précède.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme.



Le Maire et par délégation,  
L'Adjoint

*Philippe de Gonville*  
**Philippe de Gonville**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le :

13 JUL 2018

13 JUL 2018

De sa publication le :

13 JUL 2018

De sa notification :



PRÉFET DE LA GIRONDE



Bordeaux, le 26 JUIL. 2018

LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de la commune de Lège-Cap-Ferret

Hôtel de Ville  
79 Avenue de la Mairie  
33950 Lège-Cap-Ferret

s/c de M. le Sous-préfet d'Arcachon



**Objet :** Approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret  
Application de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme

ref. : votre délibération du 12 juillet 2018

LRAR

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap-Ferret a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 et transmis à la sous-préfecture d'Arcachon, le lendemain.

Le projet de PLU, au stade de l'arrêt, a fait l'objet, le 28 novembre 2017, d'un avis de l'État qui mettait l'accent sur :

- la nécessaire limitation de l'extension urbaine excessive du projet en intensifiant les efforts de structuration et de densification du bourg ;
- le renforcement de la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, recul du trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de la nappe phréatique) ;
- une meilleure traduction réglementaire de l'application de la loi Littoral.

Au terme de cet avis, je vous demandais de remanier votre projet pour prendre en compte pleinement mes observations, à défaut de quoi je ferais usage du mécanisme de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, lequel me permet de m'opposer au caractère exécutoire d'un PLU sur un territoire non couvert par un SCoT approuvé.

Je constate que ces observations n'ont pas été prises en compte à l'occasion de l'approbation de ce Plan Local d'Urbanisme le 12 juillet 2018.



## **1- Le PLU approuvé est trop consommateur d'espace.**

Le PLU ouvre à l'urbanisation onze secteurs, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP - cf pièce n°3 du dossier de PLU) :

- un secteur à vocation d'activités économiques – le secteur de la zone d'activités et d'artisanat à Lège (zone 1AUi)
- deux secteurs à vocation d'habitat social à Claouey : secteur Capéran (zone 1AUp1) et au Cap Ferret : secteur Les Sables d'Or (zone 1AUp2)
- sept secteurs à vocation d'habitat pavillonnaire : six secteurs à Lège – secteur Le Moulin (1AUIg1) et Maridate (zone 1AUIg6), Paul Verlaine (1AUIg2), et Les Arious (zones 1AUIg3, 1AUIg4 et 1AUIg5) – et un secteur au Cap Ferret – Le Bocque (zone Udn\*\*);
- un secteur destiné à l'installation d'un centre de secours au Cap Ferret (zone 1AUp3).

Hormis le secteur destiné à l'installation d'un centre de secours, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas en adéquation avec les besoins exprimés, et génèrent une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

a- Pour ce qui a trait à la zone à vocation économique, la commune de Lège-Cap-Ferret dispose d'une zone d'activités économique au lieu-dit Bredouille, d'environ 38 hectares.

Le projet de PLU prévoit l'ouverture d'une seconde zone d'activités, au nord-est du bourg de Lège, d'une capacité de 23 hectares, dont 4,5 ha, inscrits en emplacement réservé, sont destinés au seul aménagement de son accès. Ce projet représente une augmentation de 50 % de la capacité d'accueil de la commune, sans aucune proportion avec les hypothèses de croissance présentées dans le cadre de votre projet.

Ce projet de zone d'activités se situe sur des espaces naturels et forestiers. Il n'est pas justifié par une appréciation fine des besoins à l'échelle intercommunale, qui constitue désormais l'échelon territorial compétent.

**En conséquence, je vous demande de modifier votre PLU afin qu'il ne prévoie pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUi, qui engendrerait à elle seule la consommation de 23 ha d'espaces naturels et forestiers.**

b- En ce qui concerne des zones à vocation d'habitat, si le potentiel de remplissage du périmètre déjà urbanisé est bien identifié, son exploitation est peu optimisée et traduit la volonté de la commune de s'en tenir, pour l'essentiel, à un modèle d'habitat individuel.

Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut apparaître modeste en valeur relative au regard de la surface communale, elle s'avère cependant excessive, en valeur absolue, par manque de motivation au regard des besoins strictement réévalués.

En effet, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous l'exprimer, si les villages de la presqu'île doivent être protégés d'une densification au regard de leur situation en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, il n'en est pas de même du bourg de Lège qui mériterait de réels efforts de densification.

À cet égard, j'ai noté que les zones U du PLU, qui dégagent un potentiel foncier disponible à vocation d'habitat de 68,37 ha, affichent une capacité maximale de 1 086 logements (cf rapport de présentation tableaux p.126, 127). Les objectifs de densité du PLU – même en hypothèse « maximale » – restent très modérés par rapport aux enjeux d'évolution des formes urbaines compte-tenu des obligations de modération de la consommation d'espaces et de développement d'un urbanisme durable.

L'augmentation des objectifs de densité affichée pour ces zones (à 15 logements/ha sur les terrains disponibles, mutables ou densifiables) permettrait d'absorber l'ensemble des besoins en logements identifiés par la commune tout en conservant une densité globale respectueuse de la forme urbaine et d'éviter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUp1 et 2, 1AUIg1 à 6 et Udn\*\*, d'autant que, par ailleurs :

- les zones 1AUIg2 à 5, identifiées en prairies et boisements à l'intérieur du bourg de Lège comme sous-trame verte (page 220 du rapport de présentation) sont ouvertes à l'urbanisation sans qu'il soit justifié de la compatibilité de ce choix avec les enjeux de préservation ou de restauration des continuités écologiques ;
- le règlement des zones 1AU, à vocation exclusivement d'habitat, ne favorisent pas la diversité des fonctions urbaines (emploi, commerces, services) et induisent un besoin supplémentaire en déplacements.

**Afin de limiter la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver les continuités écologiques, je vous demande donc de reprendre votre projet en faisant en sorte de mieux valoriser le potentiel foncier disponible au sein du bourg et d'écarter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUp1 et 2, 1AUIg1 à 6 et Udn\*\*.**

## **2- le PLU approuvé ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels**

a- Pour ce qui a trait au risque incendie, j'ai bien noté que l'article 2 du règlement de chacune des zones a été complété en prévoyant, pour les secteurs situés au contact du massif forestier, que les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

Il demeure que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones d'ouverture à l'urbanisation, directement opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, n'indiquent rien quant aux dispositions prises pour garantir la sécurité à l'égard du risque d'incendie de forêt et en contradiction avec le rapport de présentation, lequel précise que « *dans les OAP [...], des zones tampons et/ou trames vertes ont été définies sur les bordures en contact avec le milieu forestier. Toutefois, il n'est pas précisé l'épaisseur de ces zones tampons, ni si celles-ci ont un rôle de pare-feux, auquel cas la végétation doit être adaptée et indiquée* ».

Cette contradiction devra être levée.

En particulier, l'OAP destinée au centre de secours (1AUp3) confirme l'absence de zone tampon et de dispositif de protection contre l'incendie (cf pièce 1 du PLU approuvé – rapport de présentation, p.339, 340).

**Je vous demande de reprendre cette OAP (secteur 1AUp3), afin de faire apparaître un dispositif de nature à réduire l'exposition au risque d'incendie de forêt par le traitement d'un espace tampon de largeur suffisante, incluant une piste périmétrale.**

**Je vous demande, par ailleurs, de compléter la protection des secteurs urbanisés ne disposant pas de dispositifs pare-feux (notamment autour des secteurs de Piquey, de Claouey et du bourg de Lège), en recourant à l'inscription, sur le règlement graphique, d'emplacements réservés destinés à cet effet.**

b- En ce qui concerne le risque d'érosion marine sur le secteur littoral compris entre le sud du Mimbeau et la jetée de Bélisaire, je constate que le règlement graphique du PLU ne fait pas apparaître une bande de 50 mètres, à partir du rivage, interdisant toute nouvelle construction, malgré votre engagement à le modifier (cf pièce 0 du PLU approuvé – pièces administratives – modalités envisagées de prise en compte des avis de PPA – 12/2017– tableau p.9 & 12).

De son côté, le règlement écrit se contente de rapporter qu'eu égard au risque d'érosion démontré dans ce secteur, « le principe de précaution au titre de l'article R.111-2 du CU pourra être invoqué pour refuser tout nouveau projet de construction ou d'extension, dans l'attente de la révision du PPRL » (cf pièce 4 du PLU approuvé- règlement écrit – dispositions générales – p.11).

**Je vous demande une nouvelle fois de modifier les règlements graphique et écrit du PLU pour tenir compte du risque d'érosion marine au droit du secteur considéré, en application de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme.**

c- S'agissant du risque d'inondation par submersion marine, le PLU approuvé présente bien ce risque, mais se contente d'annexer les cartes d'aléas (cf pièce 6 du PLU approuvé - projet de PPRN risque par submersion marine prescrit le 10/11/2010 & cartes d'aléa, 01/2016). Le règlement précise seulement le recours éventuel à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN submersion marine, je réitère ma demande, en application des articles R.151-30 et R.151-31 du code de l'urbanisme, de modification :

- du règlement graphique du PLU pour y faire apparaître, dans les zones urbaines, les secteurs concernés par un aléa fort ;
- du règlement écrit du PLU, pour soumettre les constructions aux prescriptions adaptées au niveau d'aléa (en particulier, interdiction ou stricte limitation des constructions en zone d'aléa fort).

d- En ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, le PLU approuvé présente ce risque, mais le règlement écrit renvoie à un plan des zones à risque qui figure parmi les annexes du PLU (cf pièce 6 du PLU). Or, l'échelle de ce document le rend difficilement exploitable au stade de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Je vous demande, en application de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, de délimiter sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage), les secteurs concernés par ce risque.**

### **3- le PLU approuvé ne prend pas suffisamment en compte la loi Littoral**

L'article 2 du règlement écrit du PLU autorise :

- en secteur Nc, les équipements touristiques existants, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public et directement liés à la fréquentation des plages ;
- en secteur Npp, les aménagements existants nécessaires au dispositif Plan Plages.

Cette rédaction ambiguë est tout à fait insatisfaisante. Soit les constructions existent et ont été autorisées, et il est inutile de prévoir leur admission ; soit ce n'est pas le cas, et ces dispositions, compte-tenu de la localisation de ces secteurs, en discontinuité avec les villages existants, sont non conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

De même, l'article 2 du règlement écrit du PLU autorise :

- en zone Nf, correspondant aux maisons forestières et aux secteurs naturels partiellement construits, la construction, sous conditions, d'annexes des bâtiments d'habitation.

Or, si les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CE, 27/07/2015, n°370846). La construction d'annexes, autorisée par le PLU, dont le règlement d'urbanisme précise qu'elles ne doivent pas être attenantes aux constructions principales ( cf pièce n°4 du PLU : règlement écrit – dispositions générales, p. 6), est constitutive d'une extension d'urbanisation, prohibée par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme précité.

Je vous demande de revoir l'écriture du règlement des zones Nc, Npp et Nf, afin de vous conformer aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, qui interdit toute extension d'urbanisation en discontinuité avec les villages existants.

Pour les mêmes raisons, le périmètre des zones Ukn, qui correspond au secteur de camping dans lequel les installations de grand confort et les habitations légères de loisir (H.L.L.) sont interdites, doit être ramené au contour strict des campings existants, et le règlement de ce secteur ne doit autoriser que les aménagements légers, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles, comme, par exemple, les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou d'entrepôt, constitutifs d'une extension de l'urbanisation prohibée dès lors qu'elle ne s'effectue pas en continuité avec les zones déjà urbanisées.

\*

En conclusion, en application des dispositions de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, je vous demande d'apporter au plan local d'urbanisme tel qu'il a été approuvé le 12 juillet 2018, l'ensemble des modifications ci-dessus exposées.

J'attire votre attention sur le fait que le caractère exécutoire de votre PLU est suspendu. Ce dernier ne deviendra exécutoire qu'après l'intervention, la publication et votre transmission des modifications demandées.

Le Préfet,



Didier LALLEMENT





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Bordeaux, le - 5 SEP. 2018



LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de la commune de Lège-Cap-Ferret

Hôtel de Ville  
79 Avenue de la Mairie  
33950 Lège-Cap-Ferret

s/c de M. le Sous-préfet d'Arcachon

Objet : Contrôle de légalité du plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret approuvé

ref. : votre délibération du 12 juillet 2018

LRAR

2 C 116 827 2033 3

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap-Ferret a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 et transmis à la sous-préfecture d'Arcachon, le lendemain.

Le PLU, au stade de l'arrêt, a fait l'objet, le 28 novembre 2017, d'un avis de l'Etat qui mettait l'accent sur :

- la nécessaire limitation de l'extension urbaine excessive du projet en intensifiant les efforts de structuration et de densification du bourg ;
- le renforcement de la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, recul du trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de la nappe phréatique) ;
- une meilleure traduction réglementaire de l'application de la loi Littoral.

Au terme de cet avis, je vous demandais de remanier votre projet pour reprendre pleinement mes observations. J'ai constaté que ces observations n'ont pas été prises en compte à l'occasion de l'approbation du PLU, le 12 juillet 2018.

C'est la raison qui m'a conduit, le 26 juillet dernier, à m'opposer au caractère exécutoire de ce document en application de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'examen du PLU approuvé, au titre du contrôle de sa légalité, me conduit à formuler les observations qui suivent.

### Sur la forme :

En premier lieu, le PLU organise l'ouverture à l'urbanisation de onze secteurs malgré mon arrêté du 12 avril 2018 de refus et de ma décision du 28 mai 2018 de rejet de votre recours gracieux ;

Ensuite, le PLU a été approuvé à la suite d'un avis favorable, sous-réserve, du commissaire enquêteur. Mais cet avis n'a été formulé de cette manière qu'au regard notamment de la réponse apportée par la commune aux remarques des personnes publiques associées (PPA) (cf avis du 28 mars 2018, p.17). C'est ainsi que le commissaire enquêteur a noté que, s'agissant :

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), « le PLU devrait apporter les précisions demandées par les PPA et par l'autorité environnementale et ainsi répondre aux légitimes préoccupations du public » ;

- « de la prise en compte des risques, les réponses données par la commune et les mesures envisagées sont satisfaisantes ».

La commune s'était engagée à modifier le règlement graphique (plan de zonage) et écrit pour interdire toute nouvelle construction dans la bande de 50 mètres en bordure du littoral dans le secteur du Mimbeau (cf pièce 0 du PLU approuvé- pièces administratives – modalités envisagées de prise en compte des avis de PPA – décembre 2017– tableau p.9 & 12). Mais elle ne l'a pas fait. Il faut dès lors reconsidérer l'avis du commissaire enquêteur et l'information dont le public a bénéficié.

\*

### Sur le fond :

#### **1- Le PLU approuvé, trop consommateur d'espace, est contraire à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.**

Le PLU ouvre à urbanisation un certain nombre de secteurs, hormis la zone Udn\*\*, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP- cf pièce n°3 du dossier de PLU) :

- un secteur à vocation d'activités économiques : le secteur de la zone d'activités et d'artisanat à Lège (zone 1AU1) ;
- deux secteurs à vocation d'habitat social à Claouey : secteur Capéran (zone 1AUp1) et au Cap Ferret : secteur Les Sables d'Or (zone 1AUp2) ;
- sept secteurs à vocation d'habitat pavillonnaire : six secteurs à Lège – secteur Le Moulin (1AUlg1) et Maridate (zone 1AUlg6), Paul Verlaine (1AUlg2), et Les Arious (zones 1AUlg3, 1AUlg4 et 1AUlg5) – et un secteur au Cap Ferret – Le Bocque (zone Udn\*\*);
- un secteur destiné à l'installation d'un centre de secours au Cap Ferret (zone 1AUp3).

Hormis le secteur destiné à l'installation d'un centre de secours, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas en adéquation avec les besoins exprimés. Ils génèrent une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, contraire à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

a- Pour ce qui a trait à la zone à vocation économique, la commune de Lège-Cap-Ferret dispose d'une zone d'activités économique au lieu-dit Bredouille, d'environ 38 hectares.

Le PLU prévoit l'ouverture d'une seconde zone d'activités, au nord-est du bourg de Lège, d'une capacité de 23 hectares, dont 4,5 hectares inscrits en emplacement réservé, sont destinés au seul aménagement de son accès. Cet espace représente une augmentation de 50 % de la capacité d'accueil de la commune, sans aucune proportion avec les hypothèses de croissance présentées dans le rapport de présentation. La zone d'activités projetée, qui se situe sur des

espaces naturels et forestiers à préserver (cf infra) n'est pas justifiée par une appréciation fine des besoins à l'échelle intercommunale, qui constitue désormais l'échelon territorial compétent.

b- En ce qui concerne des zones à vocation d'habitat, si le potentiel de remplissage du périmètre déjà urbanisé est bien identifié, son exploitation est peu optimisée et traduit la volonté de la commune de s'en tenir à un modèle unique de lotissements d'habitat individuel.

Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut apparaître modeste en valeur relative au regard de la surface communale, elle s'avère cependant excessive, en valeur absolue, par manque de motivation au regard des besoins strictement réévalués.

En effet, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous l'exprimer, si les villages de la presqu'île doivent être protégés d'une densification au regard de leur situation en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, il n'en est pas de même du bourg de Lège qui mériterait de réels efforts de densification.

À cet égard, j'ai noté que les zones U du PLU, qui dégagent un potentiel foncier disponible à vocation d'habitat de 68,37 ha, affichent une capacité maximale de 1 086 logements (cf rapport de présentation tableaux p.126, 127). Les objectifs de densité du PLU – même en hypothèse « maximale » – restent très modérés par rapport aux enjeux d'évolution des formes urbaines compte-tenu des obligations de modération de la consommation d'espaces et de développement d'un urbanisme durable.

Une augmentation des objectifs de densité pour ces zones (de 10 à 15 logements/ha sur les terrains disponibles, mutables ou densifiables) doit permettre d'absorber l'ensemble des besoins en logements identifiés par la commune tout en conservant une densité globale respectueuse de la forme urbaine et d'éviter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU<sub>p</sub>2, 1AU<sub>g</sub>1 à 6 et U<sub>dn</sub>\*\*, d'autant que par ailleurs :

- les zones 1AU<sub>g</sub>2 à 5, identifiés en prairies et boisements à l'intérieur du bourg de Lège comme sous-trame verte (page 220 du rapport de présentation) sont ouvertes à l'urbanisation sans qu'il soit justifié de la compatibilité de ce choix avec les enjeux de préservation ou de restauration des continuités écologiques ;
- le règlement des zones 1AU, à vocation exclusivement d'habitat, ne favorise pas la diversité des fonctions urbaines (emploi, commerces, services) et induit un besoin supplémentaire en déplacements.

**2- le PLU approuvé, qui ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels, ne répond pas aux objectifs des 4°) et 5°) de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme de relatifs à la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles.**

**Les insuffisances du règlement du PLU sont en contradictions avec les ambitions affichées par l'axe 5 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

a- Pour ce qui a trait au risque incendie

L'importance du couvert forestier de Lège-Cap-Ferret implique une particulière sensibilité aux risques liés aux incendies de forêt. Le rapport de présentation indique que l'intégralité des zones naturelles forestières de la commune est concernée par un aléa fort en raison de leur fréquentation et de la proximité des zones densément urbanisées (cf pièce n°1 du PLU : rapport de présentation, p.230).

A la lecture du rapport de présentation, il apparaît que la commune recense 450 poteaux et bornes incendies, dont l'alimentation est assurée par le réseau d'eau potable. Toutefois 56 d'entre eux sont indisponibles ou non-conformes. En outre, sur la base des informations remises par le SDIS, ce document liste un ensemble de secteurs urbanisés mal défendus par le risque courant tant en raison de leur éloignement par rapport aux dispositifs de défense incendie qu'à

l'insuffisance du débit d'eau du dispositif de secours existant (cf pièce n°1 du PLU : rapport de présentation, p.239 et suivant).

En l'état, les dispositions du PLU ne permettent pas d'assurer de façon satisfaisante la prise en compte de ce risque.

J'ai bien noté que l'article 2 du règlement de chacune des zones a été complété en prévoyant, pour les secteurs situés au contact du massif forestier, que les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

Mais ces dispositions ne valent que pour les constructions, travaux et installations et aménagements à venir, mais pas pour celles qui existent dans les secteurs que vous avez identifiés comme insuffisamment protégés.

Les secteurs à vocation d'activités 1AUI et ceux à vocation d'habitat 1AUp1 et 2, 1AUIg1 et 6 jouxtent le massif forestier. Il demeure que les OAP de ces zones d'ouverture à l'urbanisation, directement opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, n'indiquent rien quant aux dispositions prises pour garantir la sécurité à l'égard du risque d'incendie de forêt et en contradiction avec le rapport de présentation, lequel précise que *« dans les OAP sectorielles des zones 1AUIg1, 1AUIg6, 1AUp1 et 1AUI, des zones tampons et/ou trames vertes ont été définies sur les bordures en contact avec le milieu forestier. Toutefois, il n'est pas précisé l'épaisseur de ces zones tampons, ni si celles-ci ont un rôle de pare-feux, auquel cas la végétation doit être adaptée et indiquée »*.

Cette contradiction doit être levée.

La seule référence aux dispositions du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie pour garantir du risque contre l'incendie est insuffisante dès lors que les règles qu'il édicte sont des règles de gestion perpétuelles, auxquelles sont assujettis les propriétaires, et non des règles d'aménagement ponctuelles qui pèsent sur les aménageurs.

En particulier, l'OAP destinée au centre de secours (1AUp3) confirme l'absence de zone tampon et de dispositif de protection contre l'incendie (cf pièce 1 du PLU approuvé – rapport de présentation, p.339, 340).

Par ailleurs, le règlement ne fait état d'aucun projet d'aménagement visant à la protection des secteurs urbanisés ne disposant pas de dispositifs pare-feux (notamment autour des secteurs de Piquey, de Claouey et du bourg de Lège). L'inscription, dans le règlement graphique, d'emplacements réservés destinés à cet effet, est nécessaire compte-tenu de la déficience avérée des moyens de lutte existants de ces secteurs, dont le rapport de présentation s'est fait l'écho et alors même que l'axe 5 du PADD ambitionne l'aménagement d'espaces sécurisés dans les secteurs déjà urbanisés soumis aux risques (cf pièce n°2 du PLU : PADD, p.20 et 21- actions envisagées : aménager des zones tampons à l'interface des secteurs urbanisés).

b- En ce qui concerne le risque d'érosion marine sur le secteur littoral compris entre le sud du Mimbeau et la jetée de Bélsaire, je constate que le PLU ne prend pas en compte ce risque de manière satisfaisante. En effet, malgré votre engagement à le modifier, le règlement graphique du PLU ne fait pas apparaître une bande de 50 mètres, à partir du rivage, où doit être pris en compte ce risque en interdisant toute nouvelle construction (cf pièce 0 du PLU approuvé – pièces administratives – modalités envisagées de prise en compte des avis de PPA – 12/2017 – tableau p.9 & 12). De son côté, le règlement écrit se contente de rapporter qu' eu égard au risque d'érosion démontré dans ce secteur, *« le principe de précaution au titre de l'article R.111-2 du CU pourra être invoqué pour refuser tout nouveau projet de construction ou d'extension,*



dans l'attente de la révision du PPRL » (cf pièce 4 du PLU approuvé- règlement écrit – dispositions générales – p.11). Le règlement graphique du PLU qui ne fait pas apparaître le risque naturel d'érosion marine au droit du secteur considéré n'est pas conforme à l'article R.151-31 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit doit interdire, pour le secteur considéré, les constructions nouvelles, ou les limiter très strictement.

c- S'agissant du risque d'inondation par submersion marine, le PLU approuvé présente bien ce risque, mais se contente d'annexer les cartes d'aléas (cf. pièce 6 du PLU approuvé - projet de PPRN risque par submersion marine prescrit le 10/11/2010 & cartes d'aléa, 01/2016). Le règlement précise seulement le recours éventuel à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique du PLU qui ne fait pas apparaître dans les zones urbaines, les secteurs concernés par un aléa fort de submersion marine méconnaît les articles R.151-30 et R.151-31 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit doit soumettre les constructions aux prescriptions adaptées au niveau d'aléa (en particulier, interdiction ou stricte limitation des constructions en zone d'aléa fort).

d- En ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, le PLU approuvé présente ce risque. Le règlement écrit renvoie à un plan des zones à risque qui figure parmi les annexes du PLU (cf pièce 6 du PLU : plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques - carte de format A3 – source : BRGM). Or, l'échelle de ce document le rend difficilement exploitable au stade de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et ne contribue pas à la sécurité juridique de ces décisions. Ce faisant, le règlement graphique ne répond pas à l'exigence posée par l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, de délimitation des secteurs concernés par ce risque.

Par ailleurs, j'observe que l'article 2 du règlement de zone admet, dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement, alors que le PADD interdit les sous-sols affectés à un usage annexe de l'habitation (cf pièce n°2 du PLU : PADD, p. 21).

### 3- le PLU approuvé ne prend pas suffisamment en compte la loi Littoral et l'environnement.

#### a- pour ce qui a trait à l'écriture du rapport de présentation et du règlement écrit du PLU

α- le premier alinéa de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme précise qu'en l'absence de SCot, le PLU doit justifier et motiver l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Or, le rapport de présentation du PLU n'évalue pas la forme urbaine existante de l'espace considéré et ne justifie pas que le gabarit des constructions, qui y sont admises par le règlement écrit, conduit à une limitation acceptable de l'extension de l'urbanisation.

A titre d'illustration, dans le secteur à proximité de la place Walter Reinhard, classé en zone UA du règlement, le PLU permet une emprise des constructions à destination d'habitation de 40 % de la superficie totale du terrain et une hauteur de 8 m. Ces valeurs sont élevées en comparaison des emprises et hauteurs des constructions existantes, respectivement 23 % et 5 m de haut, et ne garantissent pas la préservation du principe de l'extension limitée de l'urbanisation au sens de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

β- L'article 2 du règlement écrit du PLU autorise :

- en secteur Nc, les équipements touristiques existants dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public et directement liés à la fréquentation des plages ;
- en secteur Npp, les aménagements existants nécessaires au dispositif Plan Plages ;

Cette rédaction ambiguë est tout à fait insatisfaisante. Soit les constructions existent et ont été autorisées, et il est inutile de prévoir leur admission ; soit ce n'est pas le cas, et ces dispositions, compte-tenu de la localisation de ces secteurs, en discontinuité avec les villages existants, sont non conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

- en zone Nf, correspondant aux maisons forestières et aux secteurs naturels partiellement construits, la construction, sous conditions, d'annexes des bâtiments d'habitation.

Or, hormis dans les cas prévus par l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées dans les communes littorales, les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions. Mais aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CE, 27/07/2015, n°370846). La construction d'annexes autorisée par le PLU, dont le règlement d'urbanisme précise qu'elles ne doivent pas être attenantes aux constructions principales ( cf pièce n°4 du PLU : règlement écrit – dispositions générales, p. 6), est constitutive d'une extension d'urbanisation, prohibée par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme précité.

b- pour ce qui a trait au document graphique du règlement du PLU (plan de zonage):

α- le PLU autorise des constructions, dans des secteurs d'urbanisation diffuse, qui seront constitutives d'une extension de l'urbanisation contraire à l'article L 121-8 (et accessoirement, également contraire à l'article L 121-13, cf supra) ; il s'agit :

- de l'espace, situé au nord de la future zone d'activités, lieu-dit « Lande du Grand Houstaou », jouxtant le camping « La Pinède ». Ce secteur n'est pas en continuité avec le bourg. Aussi, aucune construction ne peut y être admise. Son classement en zone UD du PLU, qui admet notamment la construction d'habitations, méconnaît l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
- du secteur de la Pignada, repris en zone UG ;
- du secteur de Claouey, repris en zones UK, UBo\*, UDI, UD ;
- du secteur du Four, repris en zones UK et UBo\* ;
- de l'espace intermédiaire entre le Canon et le Bocque, repris en zones UDn1 et UD.

A titre d'exemple, les secteurs UDn1 sont définies dans le PLU comme couvrant les « *ensembles urbains de très faible densité situés entre le village de l'Herbe et le quartier du Bocque et caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver* » (cf p.7 & 60 du règlement écrit). De fait, il s'agit de secteurs d'urbanisation diffuse au sens de la jurisprudence administrative dans lesquels toute nouvelle construction est interdite.

β- Pour garantir le respect du principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, le périmètre des zones Ukn, qui correspond au secteur de camping dans lequel les installations de grand confort et les habitations légères de loisir (H.L.L.) sont interdites, doit être ramené au contour strict des campings existants et le règlement de ce secteur ne doit autoriser que les aménagements légers, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles, comme, par exemple, les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou d'entrepôt, constitutifs d'une extension de l'urbanisation prohibée dès lors qu'elle ne s'effectue pas en continuité avec les zones déjà urbanisées.

γ- Le secteur 1AUi destiné aux activités économiques, localisé au nord du bourg, comprend l'emplacement réservé n° 3. Cet emplacement, créé au bénéfice de la commune et d'une contenance de 4,5 hectares, est destiné à la réalisation d'aménagements routiers de desserte de la zone d'activités. Mais, à l'instar de ce que l'autorité environnementale

a relevé (cf son avis du 6/11/2017), ce secteur peut être regardé comme constitutif d'une coupure d'urbanisation au titre de la Loi littoral, qui par ailleurs participe clairement aux continuités écologiques du territoire au sein de la trame boisée. A cet égard, le rapport de présentation fait apparaître, au titre des continuités écologiques principales, un corridor aquatique, au droit de l'emplacement réservé n°3 (cf pièce n°1 du PLU : rapport de présentation, p.220 - carte de la trame verte et bleue identifiée au sein du bourg de Lège).

Le classement du secteur considéré en zone 1AU<sub>i</sub> du PLU, outre qu'il s'inscrit en contradiction avec l'axe 1 du PADD visant, au titre de la préservation de la biodiversité, au renforcement des continuités écologiques et au maintien des coupures d'urbanisation (cf pièce n°2 du PLU : PADD, p.7 à 9), est contraire :

- au 6°) de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme visant à la protection des milieux naturels et des paysages, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;
- à l'article L.121-22 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la zone 1AU<sub>i</sub>, prise dans son ensemble, peut être considérée comme n'étant pas en continuité de l'urbanisation du bourg, dont il est séparé par :

- des zones de campings, qui ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral ;
- la RD3, la piste cyclable et l'allée du Matoutat, qui marquent la limite de l'urbanisation.

\*

Pour toutes ces raisons, la délibération du 12 juillet 2018 approuvant le PLU de la commune de Lège-Cap-Ferret est entachée d'illégalité. Je vous demande de la retirer.

Le Préfet,



Didier LALLEMENT



132/2018

<b>MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2018</b>
----------------------------------	--

**Objet : Plan Local d'Urbanisme de Lège-Cap Ferret – Reprise de la procédure d'élaboration du plu – Retrait de la délibération d'approbation du 12 juillet 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 20 septembre à 18 heures, le Conseil Municipal de Lège-Cap Ferret, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Lège-Cap Ferret, sous la présidence de Monsieur Michel Sammarcelli, Maire.

**Date de la convocation : 14 septembre 2018**

**Nombre de Conseiller Municipaux en exercice : 28.**

**PRESENTS :** M Michel Sammarcelli, **Maire** - M. Philippe De Gonneville ; Mme Blandine Caulier ; M. Thierry Sanz ; Mme Marie Paule Pichot Blazquez ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoint** Jacques Courmontagne ; Mmes Marine Rocher ; Isabelle Moyen Dupuch ; Isabelle Lamou ; M Jean Pierre Fillastre ; Mme Catherine Guillem ; Mme Véronique Germain ; M Fabien Castellan ; Mme Muriel Labarre de Saint Germain ; M.Christian Plouvier ; Mme Brigitte Belpeche ; M Thierry Ribeiro ; M. Jean François Renard ; M Laurent Maupilé ; Martine Darbo ; Mme Martine Toussaint ; Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

**Pouvoirs :**

Amanda Judel à Marine Rocher  
Isabelle Quincy à Catherine Guillem  
Jean Christophe Aicardi à Fabien Castellani  
Lucette Lorient à Michel Sammarcelli  
Gabriel Marly à Laurent Maupilé

Marie Delmas Guiraut a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**Rapporteur : Michel SAMMARCELLI**

Mesdames, Messieurs,

- Vu le Code Général de Collectivités Territoriales;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants ;
- Vu la délibération n°105/2013 du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, prescrivant l'élaboration du PLU ;
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des 19 octobre 2015 et 1<sup>er</sup> juillet 2016 ;





311

- Vu les délibérations du conseil municipal n°113/2017 du 24 août 2017, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et n°111/2017 tirant le bilan de la concertation;
- Vu la délibération du Conseil Municipal n° 98/2018 du 12 juillet 2018, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu le courrier du Préfet du 26 juillet 2018 faisant application des dispositions de l'article L. 153-25 du Code de l'urbanisme et suspendant le caractère exécutoire du PLU jusqu'à l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées par lui ;
- Considérant qu'il n'est pas dans l'intérêt de la Commune de prolonger la situation de blocage résultant de cette suspension et, partant, l'application du règlement national d'urbanisme, qui la prive de toute maîtrise de l'occupation et de l'utilisation de son sol ;
- Considérant que suite aux observations préfectorales, il convient de modifier le Plan Local d'Urbanisme afin de limiter l'extension de l'urbanisation, renforcer la prise en compte des risques naturels et de la loi littoral;
- Considérant que ces modifications, qui aboutiront, d'une part, à la modification de la zone à urbaniser dédiée à la zone d'activité et des zones à urbaniser dédiées à l'habitat et au logement social, et, d'autre part, à l'interdiction de toute nouvelle construction dans certaines zones déjà urbanisées, sont de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU et certaines orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Retirer la délibération du 12 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, afin de reprendre la procédure d'élaboration du plan au stade de la concertation et du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie durant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs,
- D'une notification à l'ensemble des personnes publiques associées.

Envoyé en préfecture le 21/09/2018  
Reçu en préfecture le 21/09/2018  
Affiché le **21 SEP. 2018**  
ID : 033-213302367-20180921-D132\_2018-DE



## SUR QUOI STATUANT

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité les conclusions du rapport qui précède.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire et par délégation,  
L'Adjoint.



*Philippe de Gonneville*  
**Philippe de Gonneville**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le : **21 SEP. 2018**  
De sa publication le : **21 SEP. 2018**  
De sa notification :