

Département de la Gironde

COMMUNE DE LEGE-CAP-FERRET

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°6: Zones de préemption au titre de
l'article L.142-2 et L.142-3**

• 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

Éléments complémentaires au Porter à Connaissance du Conseil Général

PLU de LEGE-CAP-FERRET

Réf. : Délibération du 22/05/2008 prescrivant l'élaboration du PLU.

1. Protection des espaces naturels sensibles (ENS) et des paysages

1.1. Les espaces naturels sensibles (ENS)

On recense 4 zones au titre des espaces naturels sensibles sur la commune :

- Le Grand Crohot (propriété du Conservatoire du Littoral – 1 ha 76 a 20 ca)
- Les dunes du Cap-Ferret (propriété du Conservatoire du Littoral – 254 ha 20 a 06 ca)
- Abords de la réserve naturelle des prés salés (propriétés du Conservatoire du Littoral)
- Réservoirs de Pirailan (propriété du Conservatoire du Littoral – 38 ha 66 a 62 ca)

Ces zones (voir documents graphiques joints) devront bénéficier d'un classement en zone N.

1.2. Les zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS)

On recense 5 zones de préemption des espaces naturels sensibles sur la commune :

- ZPENS n° 19 « le Grand Crohot »
- ZPENS n° 20 « la dune des Ensablés »
- ZPENS n° 21 « rivages de l'anse du Sangle »
- ZPENS n° 22A « canal des étangs – nord de la réserve naturelle »
- ZPENS n° 22B « les Abberts – Navalette »

Ces zones (voir documents graphiques joints) devront bénéficier d'un classement en zone N.

1.3. Les unités paysagères

La commune de Lège Cap-Ferret est concernée par quatre unités paysagères : « les paysages des landes girondines », « la bande littorale », « l'embouchure de Canal des Etangs » et « la Pointe du Cap Ferret » (cf. « Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde » Folléa-Gautier janvier 1997).

► **L'unité paysagère des Landes Girondines** est constituée d'un paysage essentiellement forestier où le pin maritime est roi. Les variations du paysage des landes girondines viennent :

- de l'accompagnement végétal en sous étage qui diffère selon le taux d'humidité du sol
- des âges des peuplements forestiers, depuis la coupe jusqu'au peuplement adulte où le regard circule entre les troncs, en passant par les jeunes peuplements complètement opaques
- de la présence plus ou moins visible de l'eau, qui stagne parfois en marais ou étangs, formant par place des "lagunes"
- des clairières taillées dans le massif, occupées par des airiaux, des villages ou des villes.

Plus particulièrement, la route est un élément important à maîtriser et à travailler car, à défaut de son tracé (strictement rectiligne), c'est la qualité de sa relation à la forêt et de son traitement d'accompagnement qui peut animer le parcours (légère surélévation "en digue" qui favorise la vue, enherbement des bas-côtés qui éclairent, égayent et donnent un air soigné).

De plus, les bourgs et villages constituent également un autre événement dans le parcours de la forêt. Le traitement de l'espace public notamment gagne à être clair, sobre et ouvert, par opposition à la forêt qui ceinture de très près les espaces bâtis.

► **L'unité paysagère de la bande littorale** s'inscrit dans l'immense bande dunaire qui court sur 250 kilomètres de la pointe de Grave au Pays Basque. La structure naturelle et urbanistique des paysages est très précise. Naturellement les paysages s'organisent en bandes successives parallèles au trait de côte :

- l'océan et la plage, lieu d'attraction majeure pour le tourisme
- la dune bordière littorale, nue ou couverte du manteau herbeux des plantations d'oyats
- la série des dunes successives boisées en pins maritimes, anciennes ou modernes, avec leurs dépressions en « lettes » dont les reliefs bien marqués constitue une particularité étonnante dans le paysage forestier du département
- les grands lacs d'eau douce, limités à l'Ouest par l'horizon des dunes, remarquables lorsqu'on arrive de « l'intérieur » des terres et à l'Est par des zones humides non moins intéressantes
- la lisière du massif forestier.

L'organisation urbanistique du littoral est perpendiculaire à cette série de bandes :

- le village ancien non loin de la lisière du massif forestier
- la station lacustre au bord des lacs
- la station balnéaire abritée derrière la dune littorale avec plus souvent un « front » qui regarde l'océan.

Cette organisation n'est lisible que par les coupures qui différencient les villages et les stations les uns des autres et qui jouent donc un rôle urbain malgré leur état « naturel ».

► **L'unité paysagère de l'embouchure du canal des Etangs** s'inscrit dans la pointe Nord du Bassin d'Arcachon. Le canal forme, au contact de la lagune, une zone humide de prés salés d'aspect naturel qui constitue une excellente coupure d'urbanisation entre la presqu'île du Cap Ferret (Claouey) et la partie plus continentale (Lège-Cap-Ferret et Arès).

Comme le delta la Leyre, la zone humide du canal des Etangs forme un espace de nature qui ajoute aux facettes diverses des paysages du Bassin. Elle est classée en réserve naturelle (Prés Salés).

► **L'unité paysagère de la pointe du Cap Ferret** (les villas sous les arbres) est représentée par le système dunaire boisé favorable à une urbanisation en lotissements de villas sous les arbres, à la façon des quartiers entre Arcachon et le Pilat. C'est bien le principe d'habiter sous les arbres et non à côté qui fait la valeur des paysages du Cap Ferret et sur laquelle on peut agir. Le lotissement forestier est constitué de maisons d'aspects variés, isolées dans leurs parcelles et noyées dans la végétation en place enrichie par la flore décorative des jardins. Les exemples les plus représentatifs de ce type d'habitat sont Claouey, Piclaouey, les Arbousiers, la Vigne, Belisaire). L'essentiel est bien sûr le tissu végétal de l'urbanisme, constitué des grands arbres (essentiellement des pins) qui dominent les villas et assurent la cohésion urbaine de l'ensemble. Depuis l'océan, la présence urbaine reste ainsi étonnamment discrète. Depuis l'intérieur des terres, l'ambiance reste fraîche et agréable et l'on a nettement l'impression de circuler dans un parc ou une forêt habitée.

L'autre valeur paysagère essentielle est celle des villages ostréicoles qui s'égrènent le long du littoral côté Bassin (le Four, les Jacquets, Petit Picquey, Grand Picquey, Pirailan, le Canon, L'Herbe, Cap Ferret, le Mimbeau). Leur valeur reconnue est traduite par leur inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

1.4. Enjeux paysagers

- En terme de préservation :
 - Les ripisylves
 - Les marais
 - Le petit patrimoine architectural urbain
 - Le patrimoine architectural forestier et balnéaire
 - La structure végétale de l'urbanisme des villas

- Le site de la pointe du Cap ferret
 - Les coupures d'urbanisation autour de la RD 106
 - Les villages ostréicoles
 - Eviter les lotissements à petites parcelles, préjudiciable au maintien des grands arbres
 - Eviter la création de culs-de-sacs
- En terme de valorisation :
 - Les espaces publics du bourg et des villages ou hameaux
 - Les routes qui traversent le massif forestier
 - Le canal des Etangs
 - Les accès et parcours des marais
 - Les premières ouvertures visuelles sur l'horizon des dunes en venant de « l'intérieur »
 - La couleur dans l'architecture
- En terme de réhabilitation :
 - Beaucoup de parcours de routes en "couloirs"
 - Les constructions récentes non intégrées
 - L'urbanisme éclaté
 - Les espaces publics d'accueil des plagistes.
 - Maîtriser les clôtures
 - Enherber les trottoirs des quartiers résidentiels

D'une manière générale, l'enjeu urbain mis en exergue sur ce territoire est d'autant plus important que toute une tradition de formes urbaines originale s'est développée sur la commune (villages ostréicoles, villas sous les pins) mais également sur tout le territoire girondin (bastides, airiaux, échoppes, stations balnéaires ou lacustres, villages de l'Entre-Deux-Mers, villages viticoles du Médoc, villages du Bazadais).

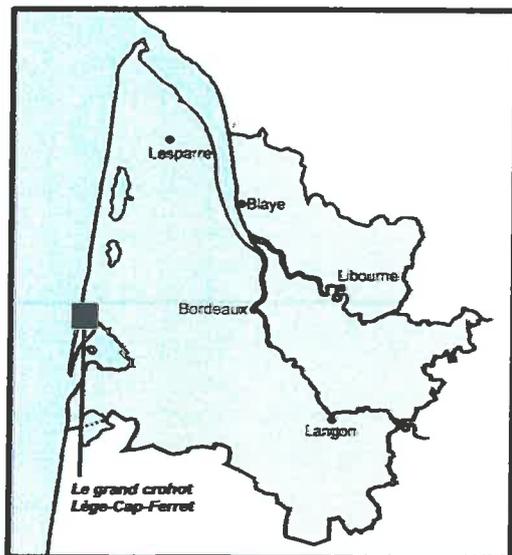
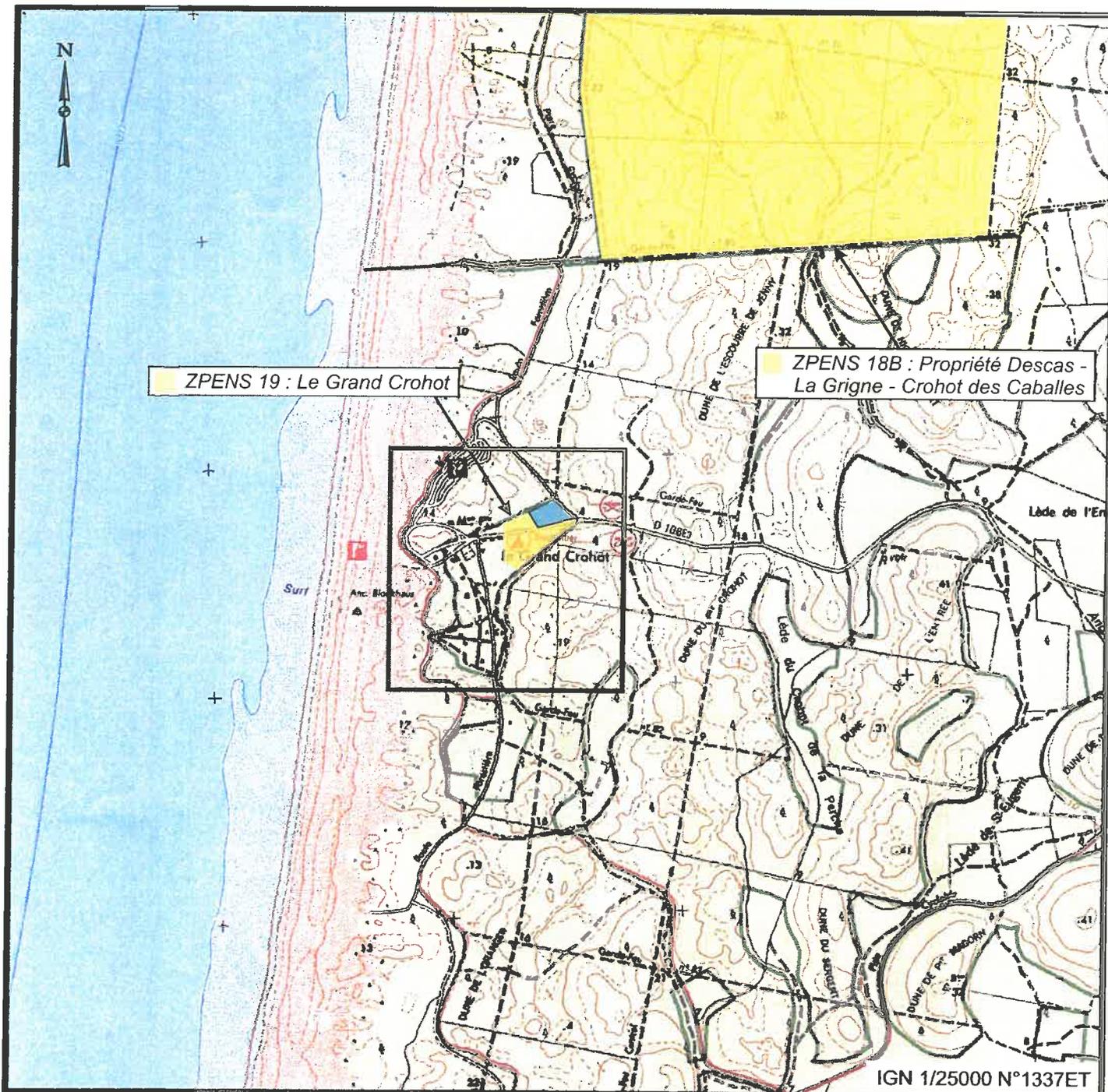
Préserver ces formes qui existent, les prolonger et en inventer de nouvelles, à l'occasion des extensions qui s'opèrent, tel est l'un des grands objectifs en matière de paysage pour le département.

1.5. Rivières et zones humides

En regard de la sensibilité des milieux, les berges du canal des Etangs et les marais devront être classées en zone naturelle (N) et les boisements associés au Canal (ripisylve) en EBC.

La commune de Lège Cap Ferret est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) des lacs médocains. Le SAGE est approuvé par arrêté préfectoral et il est opposable aux tiers et aux administrations. Tout aménagement du territoire doit donc se conformer à ses préconisations. La commune doit donc se rapprocher de l'animatrice du SAGE (Céline Debailleul - commune de Carcans - 05 57 70 10 57) pour élaborer son PLU.



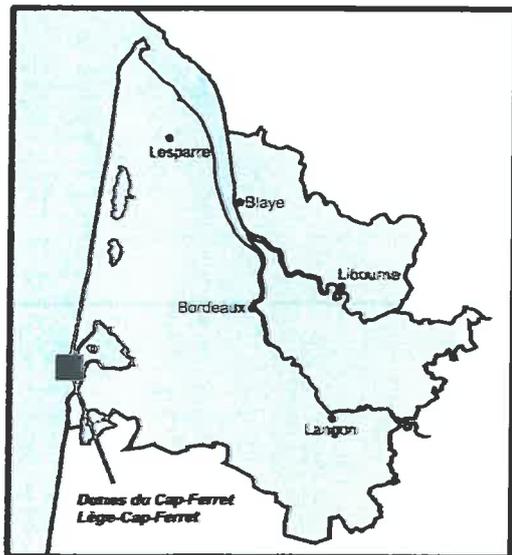
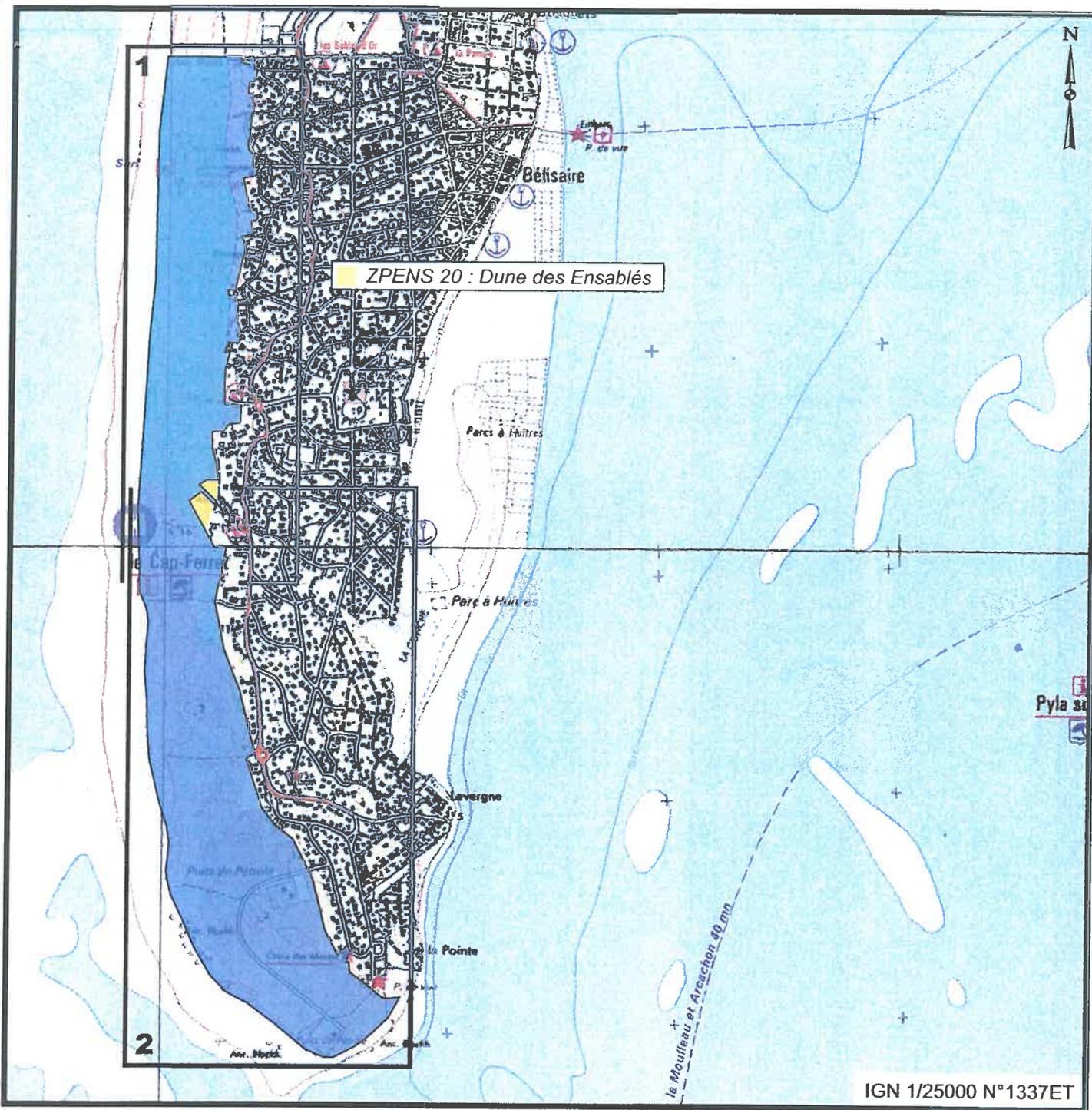


**LE GRAND CROHOT
Lège-Cap-Ferret**



SUPERFICIE : 1ha 76a 20ca au Conservatoire du Littoral

**PAYSAGE DOMINANT :
Pinède.**

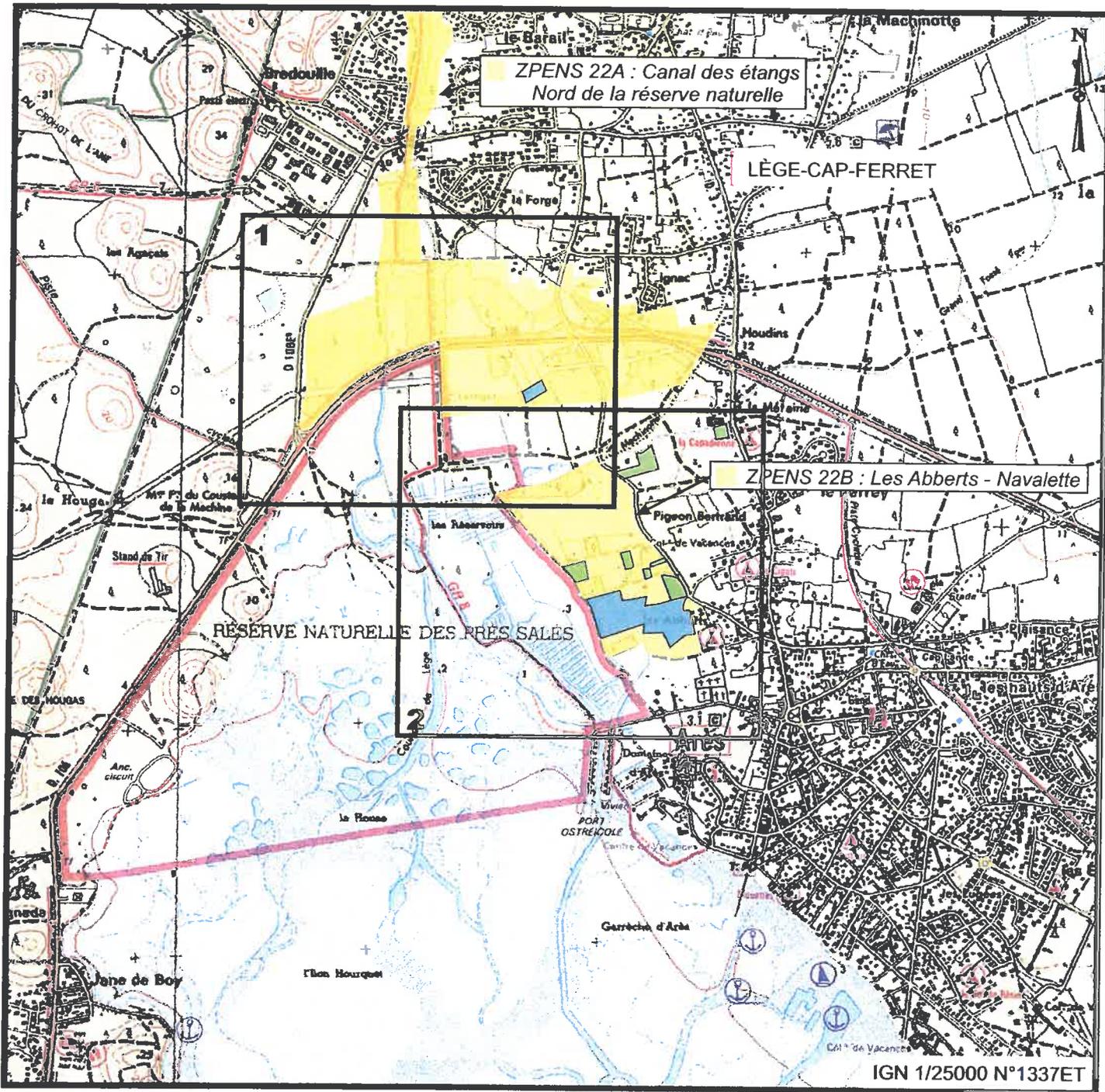


**DUNES DU CAP-FERRET
Lège-Cap-Ferret**



SUPERFICIE : 254ha 20a 06ca au Conservatoire du littoral ■

PAYSAGE DOMINANT :
Dune littorale:
dune blanche à oyats et dune grise à armoise.

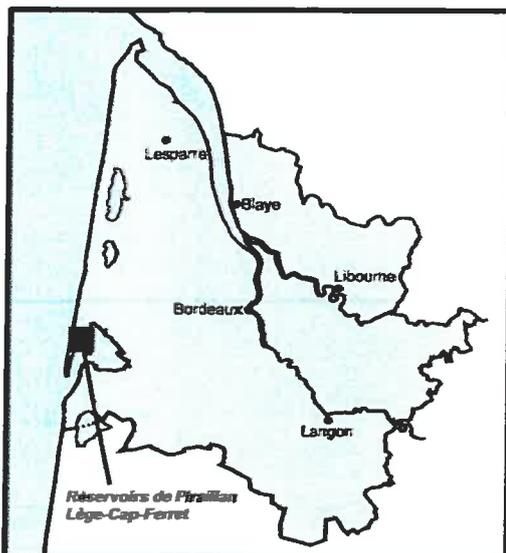
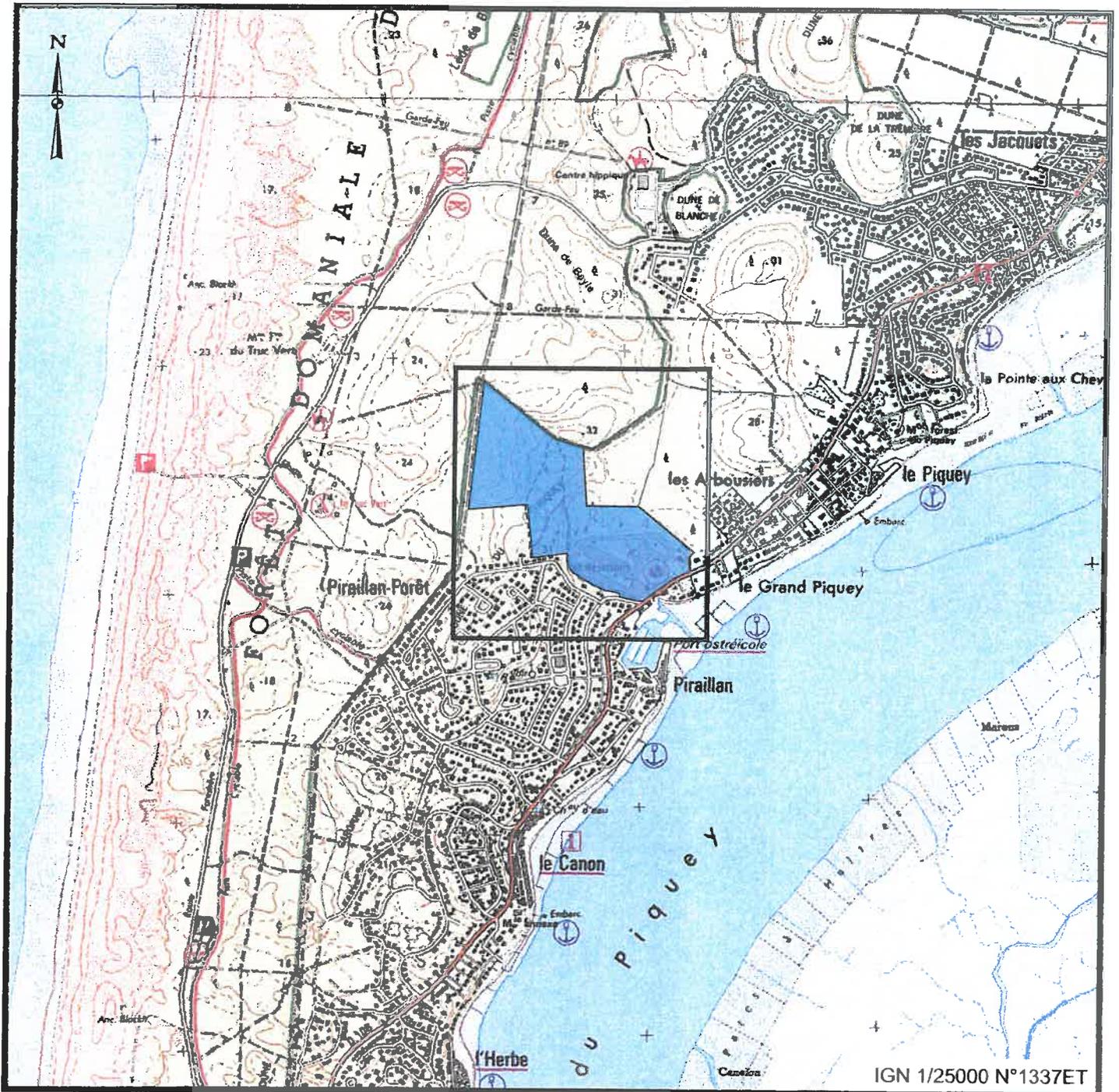


**ABORDS DE LA RÉSERVE
NATURELLE DES PRÉS SALÉS
- RÉSERVOIRS D'ARÈS
Arès - Lège-Cap-Ferret**



SUPERFICIE : 9ha 96a 80ca
dont 3ha 18a 86ca au Conseil général ■
et 6ha 77a 94ca au Conservatoire du littoral ■

PAYSAGE DOMINANT :
Parcelles de feuillus, prairies.



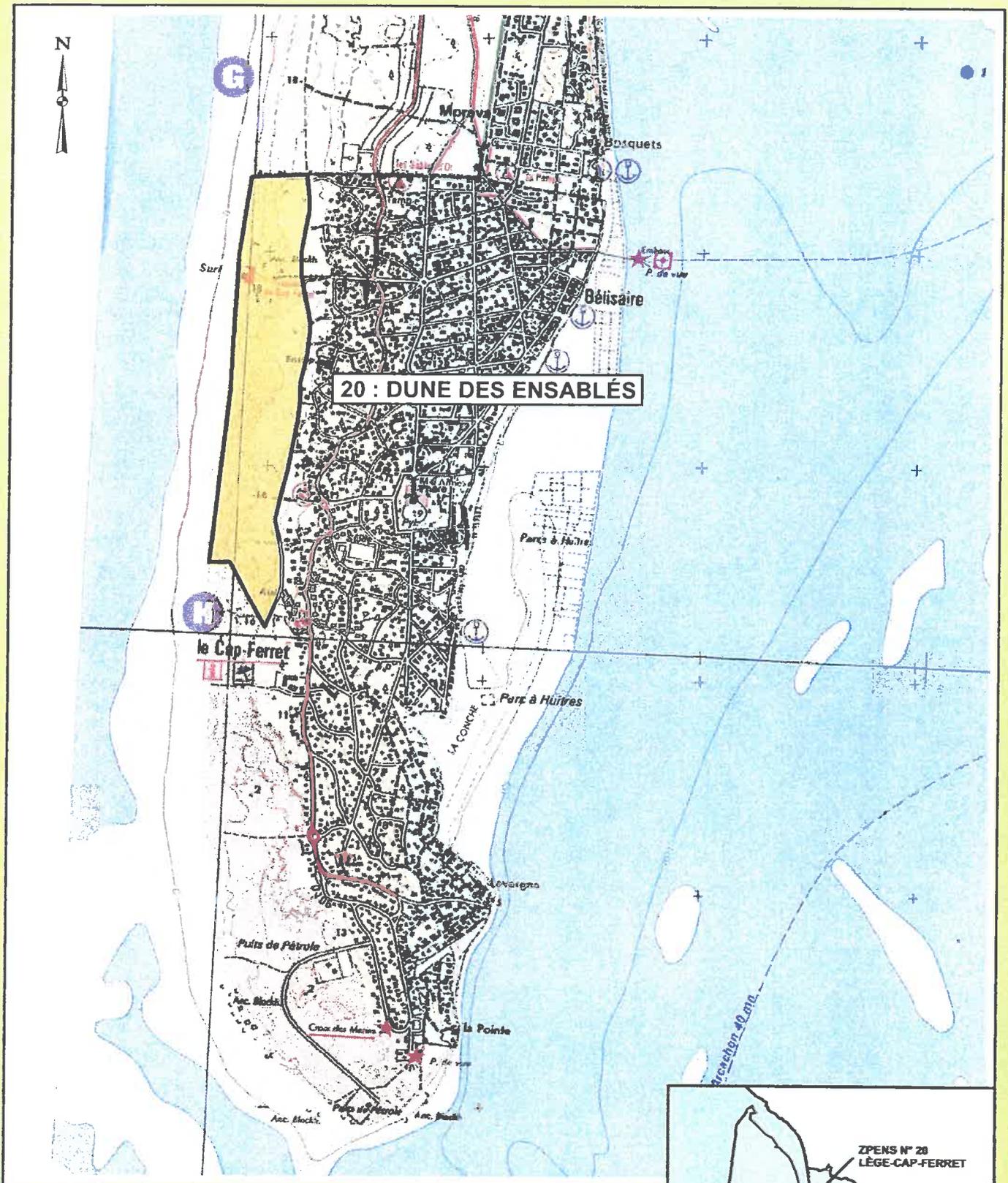
RÉSERVOIRS DE PIRAILLAN Lège-Cap-Ferret



SUPERFICIE : 38ha 66a 62ca au Conservatoire du littoral ■

PAYSAGE DOMINANT :
Dune boisée, anciens bassins piscicoles.

ZONES DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

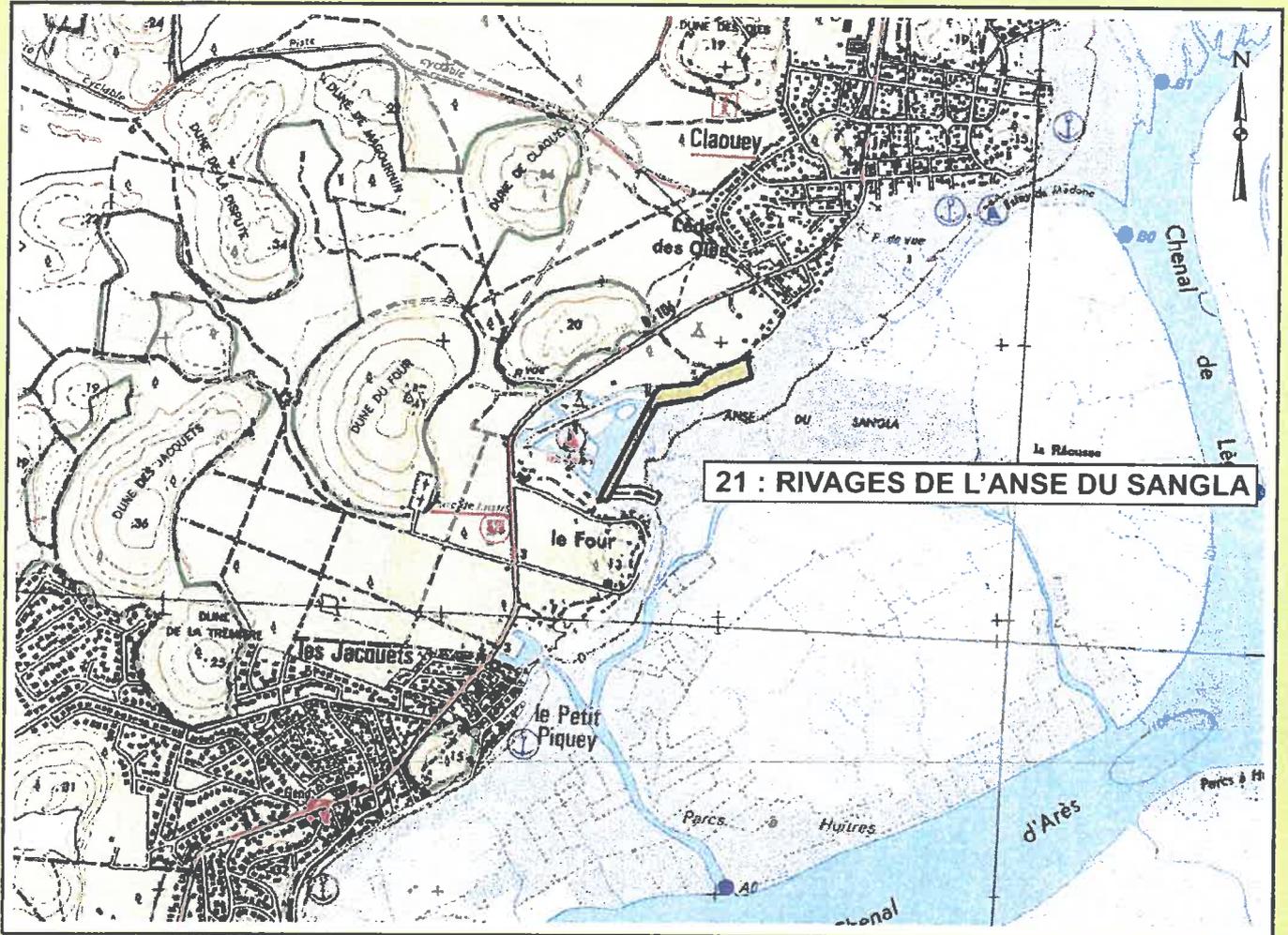


20 : DUNE DES ENSABLÉS

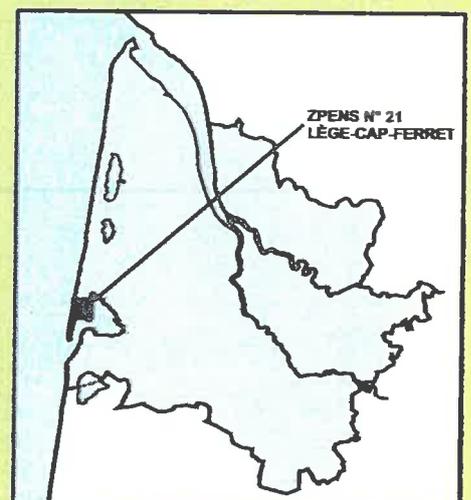
Z.P.E.N.S. N° 20 : Dune des Ensablés Lège-Cap-Ferret



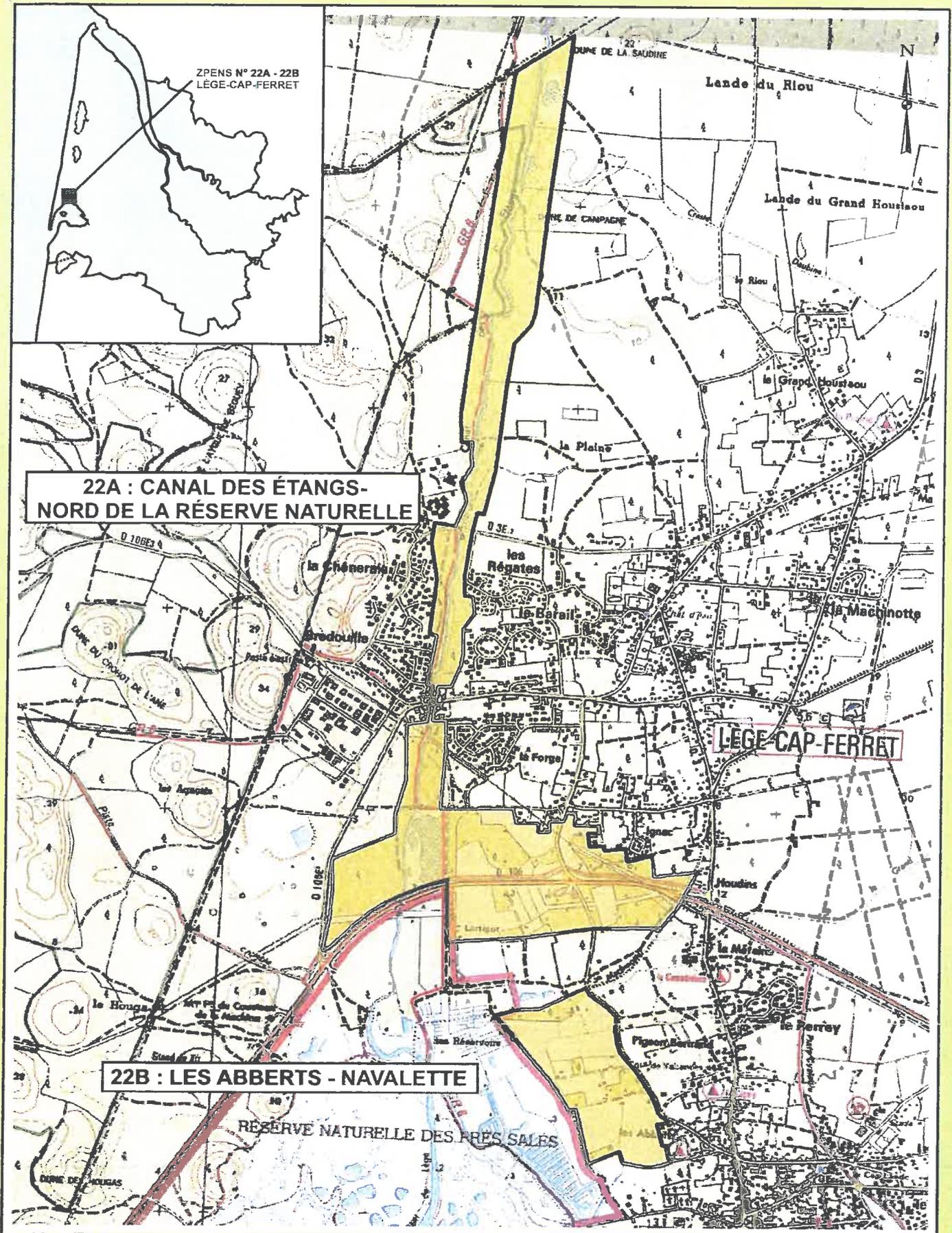
ZONES DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES



Z.P.E.N.S. N° 21 : Rivages de l'anse du Sangle Lège-Cap-Ferret



ZONES DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES



Z.P.E.N.S. N° 22A : Canal des Étangs - Nord de la Réserve Naturelle
22B : Les Abberts - Navalette
Lège-Cap-Ferret et Arès

Envoyé en préfecture le 29/03/2016

Reçu en préfecture le 29/03/2016

Affiché le 29 Mars 2016

ID : 033-213302367-20160329-2016-DE



MAIRIE DE LEGE-CAP FERRET

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 MARS 2016

Objet : Création d'une zone de préemption espaces naturels sensibles (ZPENS) au Nord-Est du site des « Réservoirs de Piraillan »

L'an deux mille seize, le 24 mars 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 : 17 mars 2016

Nombre de Conseiller Municipaux en exercice : 29.

PRESENTS : M. Michel Sammarcelli, Maire – M. Philippe De Gonneville ; M. Eric Lendres, M. Bernard Casamajou ; 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 ; Mme Isabelle Moyen Dupuch ; Mme Isabelle Lamou ; Mme Amanda Judel ; M Jean Pierre Fillastre ; Mme Catherine Guillem ; André Rouas ; Mme Véronique Germain ; Mme Muriel Labarre de Saint Germain ; Laurent .Maupilé ; Martine Darbo ; M. Gabriel Marly ; Mme Martine Toussaint ; Mme Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux.**

Pouvoirs :

Isabelle Quincy à Catherine Guillem

Jean Christophe Aicardi à Michel Sammarcelli

Absents excusés :

Gérald Olive

Fabien Castellani

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

Rapporteur : Michel Sammarcelli

Mesdames, Messieurs,

- Vu les articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Le Département de la Gironde a sollicité l'accord de la Commune de LEGE-CAP FERRET pour la création d'une zone de préemption espaces naturels sensibles (ZPENS) au Nord-Est du site classé des « Réservoirs de Piraillan », qu'il est proposé de dénommer « Forêt de Piquey ».

Cette ZPENS sera créée sur un ensemble parcellaire d'environ 60 hectares.

Il s'agit de parcelles forestières implantées sur un massif dunaire pouvant atteindre une altitude de 30 m NGF.



Cet espace naturel constitue, en complément du site classé des « Réservoirs de Pirailan », une remarquable coupure d'urbanisation revêtant plusieurs enjeux écologiques.

En effet, dans un rayon de 4 km autour de ce site, on dénombre sept périmètres d'inventaires et de mesures écologiques, correspondant à trois ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), une ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) et trois sites Natura 2000 :

- « Dunes du littoral girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret » (Directive habitats)
- « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin » (Directive Oiseaux)
- « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » (Directive Habitats)

Les différents enjeux écologiques du site ont été mis en évidence par la réalisation d'une expertise écologique des habitats naturels et de la flore. Il ressort de ce diagnostic que les enjeux écologiques dans cette zone sont globalement forts voire majeurs dans certains sous-secteurs.

Ainsi, ses boisements arrière dunaires possèdent une grande valeur patrimoniale, ils se caractérisent par la présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire : chênes pédonculés, arbousiers communs, ajoncs d'Europe, pins maritimes et jouent un rôle essentiel dans le maintien des sables.

Il a également été relevé l'existence de zones humides avérées dont la surface globale est d'environ 2430 m² ainsi que la présence d'une zone humide potentielle de 50 786 m².

Les zones humides constituent des milieux fragiles et menacés, enregistrant le plus fort recul des habitats écologiques au XXe siècle. Elles assurent pourtant tout un ensemble de rôles fonctionnels écologiques, hydrologiques, mais aussi économiques et culturels.

Enfin, l'expertise faunistique, menée dans la zone, révèle la présence avérée ou probable d'espèces d'intérêt communautaire : fauvette pitchou, engoulevent d'Europe, damier de la succise, lucane cerf-volant, grand capricorne.

Toutefois, cet espace naturel et sa biodiversité sont menacés par la pression de l'urbanisation, la pression sylvicole et la présence d'espèces exotiques envahissantes.

Eu égard à sa richesse écologique et à son rôle fondamental de coupure d'urbanisation, cet espace naturel doit donc faire l'objet d'une protection particulière.

La création d'une ZPENS sur ce site permettra d'en assurer la protection en obtenant, à terme, sa maîtrise foncière.

Le périmètre de cette future ZPENS englobe :

- la parcelle cadastrée section BN n°84 d'une superficie de 462 469 m² ;
- la parcelle cadastrée section BN n°81 d'une superficie de 3088 m² ;
- la parcelle cadastrée section BN n°75 d'une superficie de 10 786 m² ;
- la parcelle bâtie cadastrée section BN n°112 d'une superficie de 348 m² ;
- la parcelle cadastrée section BN n°79 d'une superficie de 19 345 m² ;
- la parcelle cadastrée section BN n°80 d'une superficie de 31 181 m² ;
- la parcelle cadastrée section BN n°83, de manière partielle, pour une superficie de 75 781 m².

Une emprise de 7500 m² localisée sur la partie Est de la parcelle BN n°83, contiguë à la parcelle cadastrée section BN n°82 et située à l'arrière des parcelles cadastrées section,

DO 256, DO 456, DO 254, DO 253, DO 252, DO 249, DO 248, DO 433, DO 375, DO 242 et DP 28 est exclue du périmètre de la ZPENS.

L'exclusion de cette emprise foncière, située en continuité d'urbanisation, n'affecte pas la cohérence du périmètre de la ZPENS, qui demeure d'un seul tenant.

Cette bande de terrain comporte :

- une emprise de 2500 m² totalement artificialisée et utilisée pour l'entreposage de bateaux ;
- une emprise de 5000 m² qui sera réservée pour la création d'un parc de stationnement.

Ce parking, situé à proximité de la cale de mise à l'eau de Grand Piquey, sera destiné aux véhicules attelés d'une remorque à engins nautiques et permettra de répondre aux besoins en stationnement constatés dans le secteur, pendant la saison estivale.

La partie Nord de l'emplacement retenu est une bambouseraie, qui ne présente pas d'intérêt écologique ; le reste de l'emprise constitue un habitat d'intérêt communautaire fortement dégradé et une zone humide potentielle.

Le droit de préemption du département sera délégué au Conservatoire du littoral et des rivages lacustres (CDL) afin d'assurer une cohérence avec sa politique d'intervention foncière dans la zone.

En effet, le CDL est déjà propriétaire du site classé des Réservoirs de Piraillan ainsi que de deux parcelles « espace naturel sensible » (BN n°86 et DS n°06) situées au Nord-Ouest des réservoirs.

L'acquisition par le CDL des parcelles comprises dans le périmètre de la ZPENS permettra :

- de préserver la richesse écologique de cet espace et les services rendus par ses écosystèmes (maintien des sols, régulation de la qualité de l'eau...)
- de conforter notamment sur ses franges, la coupure d'urbanisation que constitue déjà les propriétés du CDL et soumises à une forte pression
- d'ouvrir cet espace au public (lieu pédagogique et de connaissances scientifiques, lieu de convivialités sociales)

Enfin, la volonté de protéger cet espace naturel se traduira également par son classement en zone naturelle du futur PLU, en cours d'élaboration.

Le dossier a été présenté à la Commission urbanisme qui s'est prononcée favorablement sur le principe de la création de la ZPENS « Forêt de Piquey » ainsi que sur son périmètre.

Ceci exposé, je vous propose, Madame, Monsieur :

- De donner votre accord sur le principe de la création de la ZPENS « Forêt de Piquey » ;
- De donner votre accord sur le périmètre de cette ZPENS comprenant les parcelles BN n°84, BN n°81, BN n°75, BN n°112, BN n°79, BN n°80, BN n°83 (partiellement).

Envoyé en préfecture le 29/03/2016

Reçu en préfecture le 29/03/2016

Affiché le **29 MARS 2016**

ID : 033-213302367-20160329-D41_2016-DE



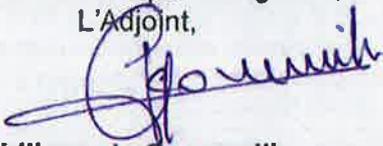
SUR QUOI STATUANT

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

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 MARS 2016

De sa publication le :

De sa notification :

29 MARS 2016



Direction de l'environnement
Service de l'environnement et de l'écocitoyenneté

ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Commune de LÈGE-CAP-FERRET

CRÉATION D'UNE Z.P.E.N.S. D19 : EXTENSION DES RÉSERVOIRS DE PIRAILLAN

PLAN ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION
DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL
EN DATE DU JJ MMMM 2016

DE - SEC - P10 - FÉVRIER 2016

