



« Un autre regard sur Lège Cap Ferret »

Monsieur Philippe CALAND

Commissaire enquêteur
Lège- Cap Ferret, le 26 novembre 2025

Lettre envoyée par courriel à : enquete publique@legecapferret.fr

Objet : « Enquête publique ASA des Riverains et de la protection contre la mer de la Conche du Mimbeau entre la rue de la Brise et la rue du Mimbeau au Cap Ferret sur le territoire de la commune de Lège Cap Ferret - Observations ».

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre association, le Comité de Défense et de Protection de la Presqu'île de Lège Cap Ferret (CODEPPI) est une association de protection de la Nature et de l'Environnement. Elle existe depuis plus de 50 ans, elle résulte de la fusion de deux associations antérieures ayant le même objet.

Elle participe, depuis 2019, aux travaux de révision du Plan de Prévention des Risques Littoraux de Lège – Cap Ferret (PPRL). Elle avait suivi, antérieurement, la réalisation du Plan de Prévention du Risque Inondation par Submersion Marine (PPRISM) de 2019. Elle a fait partie du comité de suivi de la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (2017 à 2020) jusqu'à sa suppression par la municipalité actuelle.

NOS OBSERVATIONS

I - SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Elle se déroule exclusivement dans une mairie annexe. L'ordonnance de 2004 renvoie à une enquête menée en mairie, ce qui s'entend de la mairie « principale ». Tel n'est pas le cas. Nous considérons que l'enquête devait se

tenir en mairie « principale » ce qui n'excluait pas aussi une présence en mairie « annexe ».

Nous déplorons l'obligation faite aux habitants de devoir se déplacer sur plusieurs dizaines de kilomètres pour prendre connaissance du dossier soumis.

En effet, et malgré la typologie de la commune, les documents de l'enquête ne sont pas accessibles en ligne sur un site Internet.

De même, nous constatons que la Préfecture consacre une page sur son site Internet à l'enquête où figure seulement l'avis d'enquête et pas les pièces de l'enquête :

<https://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques-consultations-du-public-declarations-d-intention-decisions-examen-cas-par-cas/Enquete-publique-Consultation-du-public-2025/LEGE-CAP-FERRET-Enquete-publique-pour-le-projet-de-creation-d-une-association-syndicale-autorisee>

Pourquoi vouloir une enquête « en catimini » ?

Pour ces raisons, nous considérons que les conditions de l'enquête voulues par le législateur ne sont d'évidence pas réunies.

II - SUR LE FOND

2-1 RAPPEL DU CONTEXTE

De tout temps à jamais, la défense contre la mer, sur la façade interne de la presqu'île, a été le fait des propriétaires privés. C'était une condition du maintien de la valeur patrimoniale de leurs biens.

Ces interventions de protection devaient recevoir l'aval de l'État. Elles étaient réalisées dans le cadre de l'article 33 de la loi du 16 septembre 1807 : L'État doit en constater la nécessité, les dépenses sont à la charge du riverain de la mer.

Nous constatons que ni l'État, ni la commune, ni les intercommunalités n'ont à ce jour, ressenti le besoin de demander la création d'une ASA sur ce territoire, signe manifeste d'une protection efficace, privée pour l'essentiel.

2 – 2 OBSERVATIONS

Nous estimons que le choix de constituer une Association Syndicale Autorisée (ASA), une personne morale de droit public, est significatif d'une intention autre que celle prévue par le cadre règlementaire et légal des ASA.

On s'interroge sur la logique réelle de cette opération qui devrait plutôt couvrir, non pas 4 lots pour des raisons liées à de solides intérêts particuliers, mais un ensemble beaucoup plus imposant, soumis à la même équation, voire la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL) qui répondrait aux intérêts communs des riverains.

Nous relevons que le périmètre envisagé de l'ASA inclut une parcelle sur laquelle une construction a été édifiée bien illégalement.

Rappelons qu'à l'occasion de la réunion publique que l'État a organisé le 1^{er} juillet 2025, dans le cadre de la révision du PPRL, ce périmètre est intégralement inscrit dans la zone rouge du PPRL dont l'horizon est 2120.

Tout dans la portée de ce projet, ainsi que nos éléments d'analyse déposés sont intimement liés.

Ce que nous considérons comme un détournement de procédure devrait inciter l'État à éconduire pareille manœuvre.

Nous considérons, avec d'autres d'ailleurs, que :

(1) La qualité de professionnel de l'immobilier de deux des quatre propriétaires à l'initiative de cette ASA, leur confère la connaissance des différentes possibilités de « mutualiser » simplement le cout des travaux de défense contre la mer avec ses voisins. Alors que dans le projet d'ASA concerné il est précisé que « chaque propriétaire reste redevable des travaux effectués sur son perré »

(2) Nous partageons le fait que la situation judiciaire d'un des propriétaires adhérents dans ce projet d'ASA, en l'occurrence M. Ferrasse et ses ayants droit ne peut pas être ignorée.

Après un long cheminement judiciaire, dans l'affaire du permis de construire de Monsieur Alain Ferrasse, dans le village du Mimbeau à Lège Cap Ferret, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé le 1er octobre 2024, la condamnation du titulaire et de ses ayants droit à procéder à la démolition de la construction

(maison d'habitation) située avenue de la Conche à Lège-Cap-Ferret (33970), sur la parcelle cadastrée section LN n°123, ayant fait l'objet du permis de construire n°PC03323616K0192 du 06 février 2017 annulé par la Cour administrative d'appel de Bordeaux par un arrêt du 03 novembre 2020.

Le jugement rappelle que dès juin 2017, le préfet demandait au tribunal administratif de Bordeaux l'annulation du permis de construire, alors que le titulaire a poursuivi l'exécution de la construction puis s'y est installé.

En d'autres termes ces propriétaires concernés par le jugement définitif du 1^{er} octobre 2024 sont confrontés aux conséquences de cet échec. Aussi ce projet d'ASA tel que proposé est possiblement entaché d'une tentative pour retourner la situation.

L'État peut d'autant moins ignorer ces faits que c'est lui qui a demandé et obtenu l'annulation du permis de construire accordé par la mairie dans des conditions parfaitement critiquables, que c'est lui qui a demandé et obtenu, en première instance, la démolition de ce bien.

(3) Nous relevons que l'ASA se donne la possibilité de percevoir des subventions. Or, ces subventions auraient pour finalité de protéger un bien illégalement construit. Leur objet serait, selon toute vraisemblance, irrégulier.

(4) Enfin, il y a lieu de rappeler que depuis la loi « Climat et résilience » d'août 2021, l'organisation de la défense contre la mer appartient au titulaire de la compétence GEMAPI, ici le SIBA. C'est la recherche d'une harmonisation des actions de défense contre la mer qui est à l'origine de l'inscription dans la loi de la Stratégie Locale de Gestion Intégrée du Trait de côte. Elle prévoit et définit :

« 1^o La construction, l'adaptation ou le maintien en l'état d'ouvrages de défense contre la mer ; ».

Rien dans le dossier soumis à enquête ne fait référence aux ouvrages de défense dont la SLGITC considérerait qu'ils sont constitutifs d'ouvrages de défense contre la mer, dont ceux des parcelles concernées par le projet d'ASA.

In fine, nous considérons :

- Que les conditions légales et réglementaires de l'enquête publique ne sont pas, au cas présent, réunies ;
- Que les finalités de la création de cette ASA semblent ressortir d'avantage d'une tentative de détournement de procédure à des fins de contestation

de décisions judiciaires dont l'une, l'illégalité du permis de construire, est définitive ;

- Que la loi de 1807, à l'application de laquelle l'État ne s'est jamais, à notre connaissance opposé, suffit pour organiser la protection particulière des parcelles concernées ;
- Que les documents soumis à enquête ne démontrent en rien que les actions qui seraient réalisées par l'ASA entrent dans la SLGITC du SIBA pour la commune de Lège-Cap Ferret.
- Que, si les propriétaires concernés souhaitent mutualiser leurs actions, ils peuvent recourir à une Association Syndicale Libre, de droit privé, dans laquelle l'État n'est pas engagé.

Telles sont nos observations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

Pour le Bureau du CODEPPI, son président : Gilbert BAURIN

