



LÈGE – CAP FERRET

COMMENT LE CODEPPI A FAIT ÉCHOUER L'URBANISATION DE PRÈS DE 15 HECTARES

contact.codeppi@gmail.com
www.codeppi.com

Le 6 avril 2026

SYNTHÈSE :

- Le secteur de Capéran-Nord, compris entre Claouey et la Pignada, commune de Lège – Cap Ferret, a été classé comme agglomération par le SCOT adopté en janvier 2024, donc constructible. Au total près de 15 hectares ;
- Cette décision n'avait fait l'objet d'aucune discussion en conseil municipal, pas plus, à notre connaissance à travers le canal des outils de la démocratie participative, la municipalité confirmant ainsi qu'elle ne servait pas à grand-chose
- La suspension en mars 2024, par le préfet, du caractère exécutoire du SCOT va rebattre les cartes ;
- Le CODEPPI, va profiter de cette aubaine pour faire valoir ses arguments contre la constructibilité voulue par nos élus.
- Le SCOT adopté en juin 2024 modifie radicalement le sort de ce secteur. Ce n'est plus une agglomération, la zone est bien inconstructible ;
- Les élus ont craint que le maintien de la constructibilité de ce secteur n'affecte le SCOT en totalité, c'est à dire sa légalité ;
- Les messages du CODEPPI sont bien passés.
- Il est à craindre que la municipalité actuelle s'inscrive dans les pas des précédentes, constructions à tout prix, de préférence touristiques.

À l'occasion de la récente, décembre 2025, vente sur licitation de biens immobiliers de l'indivision Lesca, c'est avec beaucoup de trémolos dans la voix que notre maire, Philippe de Gonneville, s'est exprimé en conseil municipal des 6 novembre et 11 décembre 2025. En cause, le devenir environnemental de ces biens en particulier de la parcelle de près de 9 hectares, comprise entre le Four et les Jacquets, bordant le bassin d'Arcachon.

Ce que ce dossier a surtout révélé, c'est la parfaite méconnaissance par la municipalité des enjeux environnementaux sur le territoire communal. Ce n'est pas la tentative désespérée du maire en personne, le 11 décembre 2025, de faire suspendre, par le Tribunal, la vente aux enchères qui prouvera le contraire. Défait en rase campagne, mal préparé, condamné, enfin pas le maire mais la commune, à 2 000 € de frais, le maire n'avait plus que des mots à offrir : « *un jugement inique* ». Il n'a pas dit en quoi ! Ce jugement, la commune ne l'a pas publié sur son site Internet, une transparence bien tempérée ! Finalement c'est comme le dossier des Grépins

Que des mots, en effet, les moyens financiers de la commune, après une mandature mal gérée, manquent : Alors, 12,3 M€, sans les frais, quand même !

Un observateur, non averti, aurait pu penser à la présence d'un écologiste à la tête de la mairie. Il n'en est rien, pas même un simple environnementaliste.

Le cas de la zone nord de Capéran le démontrera amplement. Et si nous devons vous en parler, c'est parce que personne au sein du conseil municipal, majorité comme opposition, ne l'a fait. De plus, le CODEPPI¹ a été acteur de la destinée de cette zone.

L'histoire récente de ces lieux, une quinzaine d'hectares (voit carte), compris entre le centre de soins de la Pignada, au Nord et l'entrée de Claouey, au Sud, longeant le CD 106, est ô combien révélatrice. Alors Capéran était, pour la municipalité, une occasion à ne pas rater après la « *tragédie* » du PLU, rappelez-vous.

De 2015 à 2030, la commune envisageait d'urbaniser 104,76 hectares, dont 40,56 hectares en densification urbaine et 64,2 hectares en extension, dont 21 pour des activités économiques. Le PLU, initialement voté en 2018, portait sur seulement 43,68 hectares.

Mais seuls 1,3 hectares, pour la réalisation d'un centre de secours à l'entrée du Cap Ferret, seront acceptés par le préfet. Ce centre de secours ne sera jamais construit.

¹ CODEPPI : Comité de Défense et de Protection de la Presqu'Île de Lège – Cap Ferret = Association pour la protection de la Nature et de l'Environnement

« Nous avions une presqu'île à vivre, ils en ont fait une presqu'île à vendre » avons-nous pris l'habitude de dire. Parfois, un caillou ralentit la cadence.

Comme au théâtre, 3 actes, l'installation, la confrontation, la résolution.

Au préalable, un rappel.

RAPPEL : LE SYBARVAL, de quoi est-il le nom ?

Le SYBARVAL est composé de trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), ainsi que la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Il est composé de 17 communes accueillant plus de 161 000 habitants permanents (2020) et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

Sa mission : élaborer et mettre œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SCOT), ainsi que le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

I – INSTALLATION : CAPÉRAN NORD DANS LE SCOT DE JANVIER 2024

En dépit de déclarations éparses, la politique d'urbanisation à Lège-Cap Ferret est immuable : toujours plus, à visée touristique surtout, et si possible à bas bruit. Le cas du secteur de Capéran-Nord l'illustre parfaitement.

En dépit de ses 15 hectares, l'urbanisation de ce secteur n'a jamais fait l'objet d'une présentation par la municipalité, les associations n'ont pas été consultées malgré la mise en place, bruyante, d'outils de démocratie participative, comité de concertation des associations, réservoir d'idées, comité de village.

C'est au contraire dans un grand silence que cette zone constituée de forêt dunaire sera classée comme constructible par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) adopté en janvier 2024 par les élus du SYBARVAL. Naturellement, les élus, représentant la commune, approuveront ce classement.

Nous n'avons pas souvenir que ce projet de SCOT, ne serait-ce que pour ce qui concerne la commune, n'ait jamais fait l'objet d'un débat spécifique, en conseil municipal, d'une présentation détaillée à la population communale.

La page 144 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, adopté en janvier 2024, est reproduite ci-après.

La parcelle concernée est représentée en marron, bordée d'un trait orange, en haut de la carte :

SCOT ADOPTÉ LE 25 JANVIER 2024

144

Étape 11

Enfin, le traitement automatique du SIG nécessite d'apporter une correction manuelle pour des secteurs qui ont fait l'objet de contentieux ou dont la constructibilité pourrait être justifiée par un jugement.



L'arrêt du 28 décembre 2017 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux apporte une précision quant au classement **du site de la Pignada** en agglomération. Il est précisé par le Juge d'appel que « si le site du centre médical de rééducation de la zone Pignada est actuellement isolé, l'extension de l'urbanisation prévue, qui le rejoint, part au nord et à l'ouest du village de Claouey, et est donc réalisée, même si une petite coupure est classée en « espace vert urbain », en continuité de l'urbanisation existante à l'échelle du SCOT. Par ailleurs, cette modification de l'enveloppe urbaine laisse subsister une importante coupure d'urbanisation entre le village de Claouey ainsi étendu et le bourg de Lège ». Par conséquent, la modification de l'enveloppe urbaine par **l'ouverture de l'urbanisation entre Caperan et la Pignada a été jugée conforme et compatible avec les dispositions de la loi Littoral** reprises par le Code l'Urbanisme.

L'arrêt du 28 décembre 2017, auquel se réfère le SCOT de 2024, est celui par lequel la Cour administrative d'appel de Bordeaux a, après le Tribunal administratif en 2015, confirmé, l'annulation totale du SCOT adopté en 2013. Cette annulation avait été obtenue par la Coordination pour l'Environnement du Bassin d'Arcachon (CEBA) dont le CODEPPI est membre.

Cette interprétation de l'arrêt de 2017, par les élus du SYBARVAL, était audacieuse en particulier au regard des textes de loi, de la jurisprudence, de l'édiction du Plan de Prévention des Risques Inondation et Submersion, de la décision de révision du plan de prévention des risques littoraux, intervenus depuis.

Mais moins de deux mois après l'adoption du SCOT, par un courrier du 28 mars 2024, le préfet suspendait le caractère exécutoire du SCOT qui, ainsi, ne pouvait entrer en vigueur.

II - LA CONFRONTATION

Cette découverte de la constructibilité de ce secteur, parmi les centaines de pages du SCOT, comment la gérer au mieux des intérêts de la protection de l'environnement au milieu de politiques bien établies du « tout tourisme » ?

Soit attendre un SCOT modifié comme demandé par le préfet, alors que la question de Capéran Nord ne figure pas, nommément, parmi les griefs faits au SCOT, si ce n'est à travers des remarques génériques ? Puis, dans le cadre de l'inévitable recours contentieux, soumettre la question au juge.

Soit, intervenir auprès des rédacteurs du SCOT, des élus communaux en charge de l'urbanisme, pas seulement d'ailleurs ceux de Lège – Cap Ferret. Qui aurait envie de voir le SCOT tout entier être à nouveau annuler pour 15 hectares à Lège – Cap Ferret ?

La deuxième solution produit ses effets comme en témoigne le SCOT modifié du 6 juin 2024.

III – LA RÉOLUTION

Elle va se faire en deux temps:
- Le SCOT adopté le 6 juin 2024;
- La vérification.

3.1 Le Scot adopté le 6 juin 2024

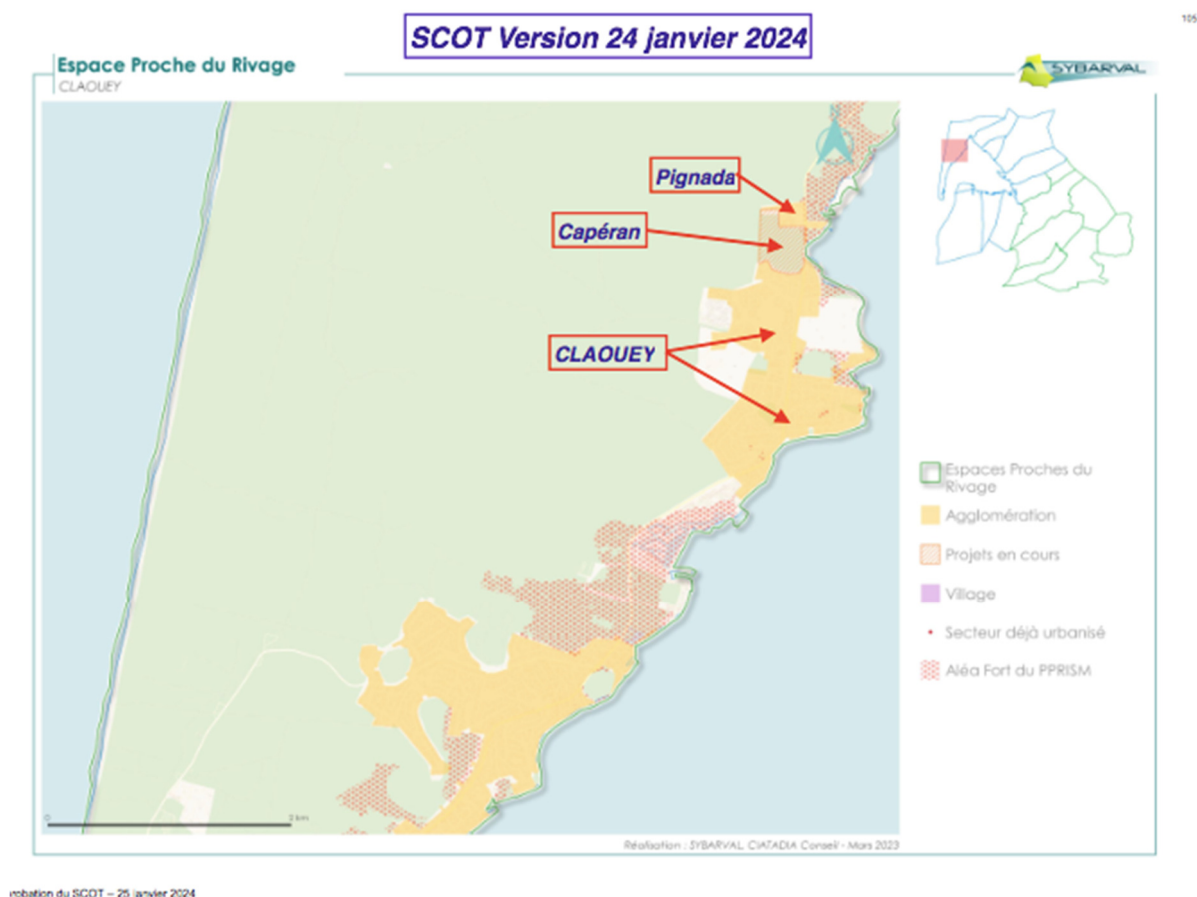
La page consacrée à Capéran sera purement supprimée du SCOT modifié, adopté le 6 juin 2024.

Aucune explication n'accompagne cette suppression, d'où la nécessité d'une vérification.

3.2 La vérification

Elle va venir du contentieux initié par la CEBA contre le SCOT. Le CODEPPI en rédigera certaines parties : Impacts du réchauffement climatique sur le territoire, ressources en eau potable et capacité d'accueil du territoire, et donc plus spécifiquement des observations sur Capéran.

La carte des espaces proches du rivage, reproduite ci-après, a pour origine le SCOT adopté par les élus en janvier 2024. Les noms et flèches ont été rajoutés pour les besoins.

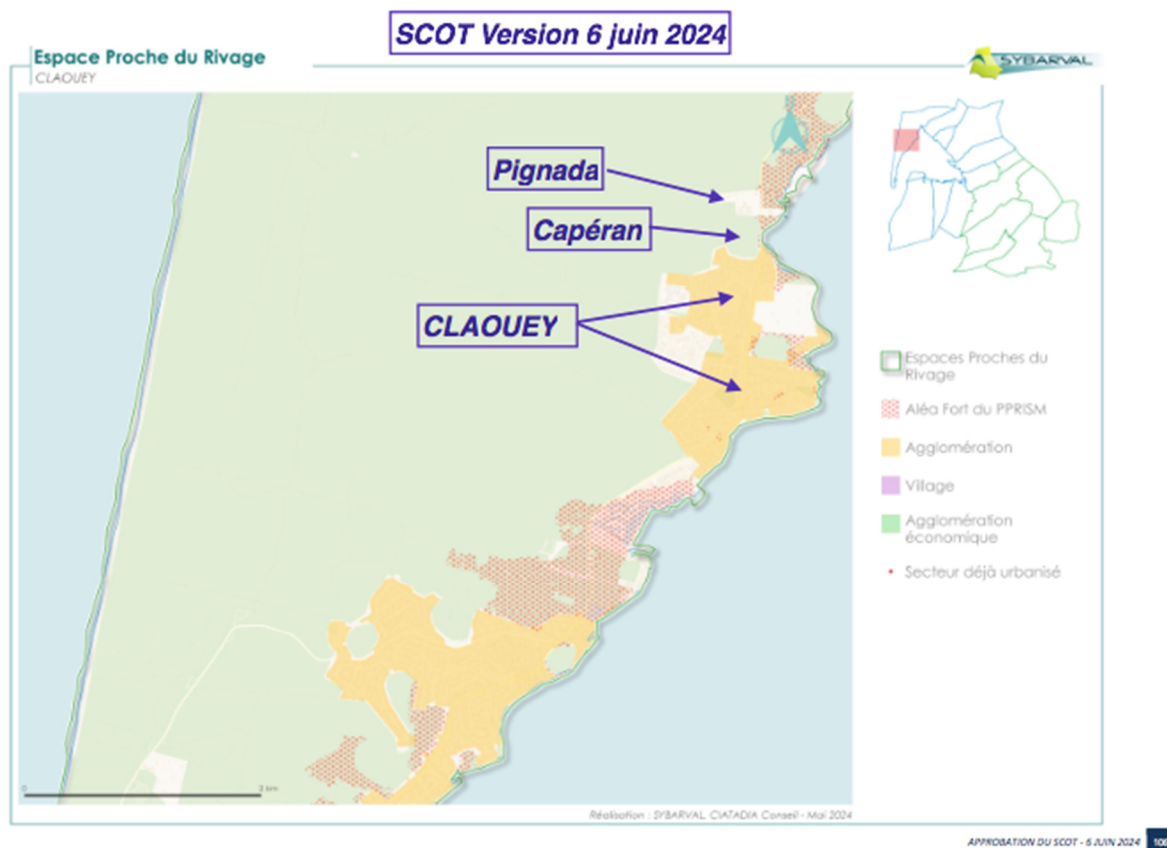


L'argumentation du CODEPPI sera la suivante :

1. La route en cas de fortes eaux peut être inondée, a fortiori avec la montée des eaux liée au changement climatique ;
2. Le secteur est concerné par le PPRISM ;
3. Le secteur est concerné par la révision en cours du PPRL ;

4. Le secteur est en co-visibilité avec le bassin ;
5. Aucun projet d'extension de la Pignada n'existe. De plus sur les 8,52 hectares constituant la propriété Pignada, seuls 3 000 m² sont construits ;
6. La zone est qualifiée d'agglomération par le SCOT de janvier 2024, ce qu'elle ne peut être juridiquement, d'agglomération. En effet, l'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain. Or, il n'y a aucune continuité dans le tissu urbain. Au contraire, il y a une coupure d'urbanisation de près de 15 hectares, avec pour seule construction un poste du service public de l'assainissement.

Manifestement, les messages passés vont faire évoluer la situation. Dans le SCOT adopté le 6 juin 2024, la carte devient ceci :



Il apparaît que :

1. Le secteur de la Pignada n'est plus qualifié d'agglomération.
2. Aucune définition ni qualification n'est donnée à cette zone autre qu'espace proche du rivage.
3. Aucun projet en cours n'apparaît plus. Il n'y en a effectivement pas.
4. La zone de Capéran est de la même couleur verte que le reste de la forêt.

Toutefois, ce passage de zone constructible, version du 25 janvier 2024 du SCOT, à zone non constructible, version du 6 juin 2024 du SCOT, ne s'accompagne d'aucune explication en particulier « *Annexe 4 : Modification du projet de Schéma de Cohérence Territoriale à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et structures consultées, des conclusions du Commissaire Enquêteur et du contrôle de légalité.* »

C'est pourquoi, le CODEPPI, par l'intermédiaire du recours de la CEBA, va demander au Tribunal administratif de préciser la non-constructibilité de la zone de Capéran-Nord.

Nous n'aurons pas à attendre le jugement sur le SCOT, non rendu à cette heure. Dans son mémoire en réponse à la CEBA, le SYBARVAL écrit :

XX. La zone Capéran à Lège-Cap-Ferret

Dans son mémoire en réplique, la requérante invoque la zone de Capéran à Lège-Cap-Ferret.

Si ce secteur était classé en agglomération dans le SCOT approuvé le 25 janvier 2024, tel n'est plus le cas dans le SCOT approuvé le 6 juin 2024 :



[Pièce n° 14 : Annexes du DOO, page 74]

Il est difficile de comprendre ce que reproche la CEBA au SCOT objet de la présente procédure.

Le SCOT n'a pas classé ce secteur en agglomération. Il est bien inclus dans les espaces proches du rivage. Le SCOT identifie la situation en aléa fort du PPRISM (page 105).

Le moyen de la requérante n'est pas développé. Elle ne peut soulever l'illégalité du présent SCOT sur la base du document approuvé en janvier 2024. Celui-ci a été modifié et remplacé par le SCOT objet de la présente procédure. Celui-ci ne classe pas le secteur de la Pignada et de Capéran en agglomération, ce que la CEBA reconnaît.

Le mémoire confirme la lecture du CODEPPI :

1. Ce secteur n'est pas une agglomération ;
2. C'est un espace proche du rivage ;
3. Il est classé, pour partie, en aléa fort du PPRISM.

4. Surtout, en reconnaissant que ce secteur n'est pas une agglomération, contrairement à ce que la commune et le SYBARVAL ont indiqué dans le SCOT adopté en janvier 2024, ce dernier cherche à éloigner le risque d'une annulation du SCOT pour cette raison. Bien lui en a pris.

15 hectares sauvés.

Contrairement à ce que voulait la commune, à travers le SCOT de janvier 2024, ce terrain est inconstructible au regard des règles définissant la notion d'agglomération, de l'application directe de la loi littoral au SCOT.

Quand les avantages espérés sont inférieurs aux éventuels inconvénients, il ne faut pas tenter l'opération, estimait Jacques Ellul, à l'origine de la fondation du CODEPPI.

Restons attentifs.

* * *