

NOTE DE SYNTHÈSE PLU

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1- Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de prendre acte de la tenue du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2- Rappel de l'objet de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lège-Cap Ferret

La commune de Lège-Cap Ferret est dotée d'un PLU approuvé le 18 juillet 2019.

Par délibération du 26 septembre 2019, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU en particulier autour de quatre objectifs principaux :

- Mise en comptabilité du PLU avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre,
- Mise en compatibilité avec le Programme Local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord,
- Intégration de l'évolution des différents risques inhérents au territoire (PPR...)
- Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire notamment s'agissant du logement à l'année,

L'approbation du PLU actuellement en vigueur s'est déroulée dans un contexte difficile en l'absence de SCOT. La décision de réviser ce PLU est intervenue rapidement, mais compte tenu des échéances électorales puis de la crise sanitaire du COVID 19, elle est entrée en phase opérationnelle à partir de janvier 2022.

3- Procédure applicable et contexte réglementaire

En vertu de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales concernant :

- Les 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 de continuités écologiques,
- L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique.

Le PADD doit être compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace inscrits dans le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, adopté le 6 juin 2024, ainsi qu'en conformité proportionnée avec le PLH de la COBAN adopté le 18 octobre 2024.

De ce fait, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si :

- cette ouverture est justifiée (au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées),
- la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, le PADD tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

De plus, Lège-Cap Ferret est une commune littorale boisée exposée au recul du trait de côte, à la submersion marine, à la remontée de nappe et au risque d'incendies de forêt. C'est pourquoi les orientations générales prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ces risques.

Enfin, l'article L153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat au sein de l'organe délibérant du Conseil Municipal doit se tenir sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

4- Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables est le socle du PLU, porteur des choix stratégiques en matière d'aménagement du territoire pour les années à venir. Il est composé de trois axes principaux, déclinés en onze orientations.

L'axe n°1 vise à « Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et la biodiversité », il se décline en 3 orientations :

- Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques, y compris au sein de l'enveloppe urbaine

Le territoire de Lège-Cap Ferret possède un patrimoine naturel, terrestre et aquatique exceptionnel en termes d'habitats et d'espèces. De nombreux périmètres d'inventaires environnementaux sont ainsi recensés sur le territoire. A ce titre, la commune possède plusieurs types d'espaces naturels avec en particulier la présence de zones humides (prés salés, réservoirs de Piraillan, canal des Étangs), de forêts et de zones dunaires, formant autant d'écosystèmes où se développent des espèces faunistiques et floristiques spécifiques, et parfois protégées. La préservation de ces espaces naturels permettra, en outre, de conserver ou de restaurer les fonctionnalités écologiques des milieux fragiles de la Presqu'île.

- Poursuivre la politique de gestion durable de l'eau et de limitation de l'imperméabilisation des sols

La ressource en eau est un des facteurs susceptibles de limiter le développement des activités et l'accueil de populations, auquel s'ajoute l'enjeu du maintien de la qualité des eaux, tant pour l'alimentation des citoyens que pour l'ostréiculture, la pêche, la baignade et l'écosystème dans son ensemble. Le PLU veillera en conséquence à limiter les impacts du projet sur les milieux aquatiques avec le souci premier d'un équilibre entre protection et développement raisonné.

- Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de moitié pour la prochaine décennie

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031), par rapport à la consommation observée lors de la période de référence (2011-2021) à l'échelle nationale. Dès lors, avec cette même ambition de vouloir préserver les qualités paysagères et naturelles d'un territoire emblématique et singulier, la commune prévoit de s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience et par le SCoT du SYBARVAL, tout en répondant aux besoins en logements et en équipements du territoire.

L'axe n°2 vise quant à lui à « Concevoir le développement urbain en accord avec l'identité et la géographie de la presqu'île face aux risques et aux changements climatiques », il se décline en 3 orientations :

- Prévenir les risques naturels et leurs évolutions

La commune est extrêmement sensible aux aléas naturels et recense de nombreux risques. Les plus importants étant :

- Le risque de feux de forêt
- Le risque de submersion marine
- Le risque d'érosion et d'avancée dunaire
- Le risque de remontée de nappe

Ces risques naturels contraignent et limitent l'urbanisation.

Le PADD est l'occasion d'affirmer la volonté de la commune de réfléchir à un développement du territoire à la fois raisonné, soutenable et sobre.

- Préserver l'écrin naturel et paysagé emblématique de la commune

Un des marqueurs emblématiques de l'identité de la commune est l'omniprésence du végétal par la présence de grands boisements, d'espaces non artificialisés, de délaissés non bâtis issus du découpage parcellaire, d'abords de voirie végétalisés, ou encore par un important couvert végétal, présent au sein des parcelles.

- Mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural et les villages ostréicoles

Lège-Cap Ferret dispose d'un riche patrimoine architectural dont la préservation et la mise en valeur constituent un pan de l'identité singulière et emblématique du territoire.

De même, la protection et la sauvegarde des villages ostréicoles de la Presqu'île, dans leur cohérence architecturale et urbaine, est l'un des enjeux majeurs de la politique d'urbanisme de la commune.

L'axe n°3 vise enfin à « Favoriser la vie à l'année », il se décline en 4 orientations :

- Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers

En parallèle de la politique de l'habitat mis en place depuis quelques années sur la commune, l'objectif de la commune de Lège Cap Ferret est de produire environ 80 logements par an, afin d'assurer le

maintien de la population communale à son niveau actuel, au regard des besoins identifiés sur le territoire, notamment en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du bassin d'Arcachon nord (COBAN) approuvé en 2025.

- Favoriser le développement d'une économie à l'année

La commune de Lège-Cap Ferret constitue un pôle économique à l'échelle du bassin d'Arcachon avec un tissu économique constitué à la fois d'activités à l'année et d'activités plus spécialisées, principalement liées au tourisme. La commune compte aussi une zone d'activités économique implantée au sud-ouest du bourg de Lège.

L'objectif ici est de permettre une mixité urbaine pour accueillir des activités compatibles avec l'habitat, tout en renforçant les tissus économiques dans les centralités existantes.

- Pérenniser et optimiser les équipements publics répondants aux besoins des habitants à l'année

Lège-Cap Ferret possède un haut niveau d'équipement. Ils sont répartis dans les différents villages qui composent la commune, principalement sur cinq centralités (Lège bourg, Claouey, Les Jacquets, Petit Piquey et Grand Piquey, Le Canon, et Le Cap Ferret). La commune prévoit donc de pérenniser et d'optimiser les équipements publics et collectifs et de permettre le développement des infrastructures et réseaux de communication numériques.

- Encourager une diversification de l'offre touristique vers un modèle plus durable et plus soutenable

Le PADD prévoit de stabiliser la fréquentation touristique et d'adapter les pratiques touristiques en particulier par une régulation locale (hébergements de plein air et touristique, mobilités), ainsi que d'encadrer la création de nouveaux hébergements hôteliers.

- Dessiner une trajectoire vers un territoire bas carbone

Les déplacements occupent une part importante dans les émissions de gaz à effet de serre. Ils constituent également un déterminant important du fonctionnement du territoire et de son armature urbaine : accessibilité des villages dans des conditions de circulation satisfaisantes tout au long de l'année, mais aussi limitation des nuisances pour les usagers du territoire, interactions avec la qualité du cadre de vie sont autant d'enjeux que le PLU doit prendre en compte.

5- Suite de la procédure

La phase de traduction réglementaire et des orientations d'aménagement et de programmation est en cours.

Pour rappel, la révision du PLU fait l'objet d'une concertation telle que définie à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, dont les moyens sont détaillés dans la délibération de prescription du 26 septembre 2019. Cette concertation ayant lieu durant toute la durée de la procédure de révision du PLU.

Après finalisation du dossier, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation et arrêtera le projet de PLU révisé.

Ce PLU sera ensuite soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui devront se prononcer, dans la limite de leurs compétences propres, dans un délai de trois mois à compter de la transmission de projet de plan. A défaut, ces avis seront réputés favorables.

La phase d'enquête publique sera ensuite lancée par arrêté de Monsieur le Maire, qui en définira les modalités. La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours. La commune saisira le tribunal administratif afin que soit désigné le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête chargé de recueillir les observations émises par le public et de produire son rapport et conclusions motivées. A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié afin de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La version finale du PLU sera enfin soumise à l'approbation du conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés.

4 – Effet de la délibération :

Par le vote de cette délibération, le conseil municipal prend acte de la tenue du débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A compter de ce jour, Monsieur le Maire pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme.