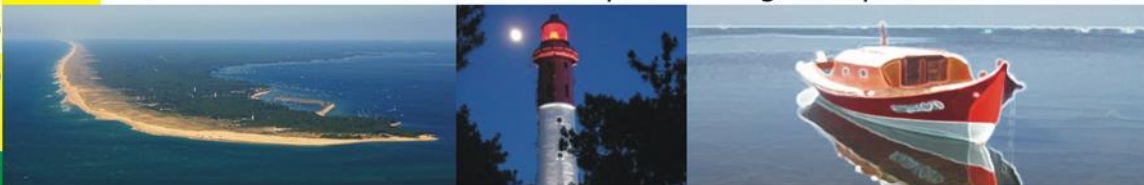




Comité de Défense et Protection de la Presqu'Île de Lège - Cap Ferret



Association agréée par arrêté préfectoral du 28 mai 1985
BP 20 - Claouey - 33950 Lège - Cap Ferret

Lège-Cap Ferret 01 mars 2018

OBJET : Contribution de l'association CODEPPI sur le projet de PLU de la commune de Lège-Cap Ferret soumis à enquête publique du 29 janvier au 2 mars 2018.

Monsieur le commissaire enquêteur,

CODEPPI est une APNE (Association de Protection de la Nature et de l'Environnement) de la Presqu'île de Lège-Cap Ferret. Créée en 1981 (J.O. du 26 mars) et agréée depuis 1985. Son action concerne la presqu'île de Lège-Cap Ferret et son environnement. Son but n'est pas de nuire au développement de la presqu'île mais de veiller à ce qu'elle reste un endroit où il fait bon vivre. Son action vise à : protéger et sauvegarder l'environnement de la Presqu'île, par le maintien d'un juste équilibre entre ses parties naturelles - dunes, forêts, sites (inscrits ou non) ; défendre les activités traditionnelles locales, par la recherche et la mise en œuvre de tous les moyens propres à assurer leur continuité, voire leur développement harmonieux, sur l'ensemble de la Presqu'île et les villages ostréicoles ; contrôler l'aménagement, particulièrement sous son aspect économique, par une correcte évaluation des possibilités d'accueil offertes. Nous avons participé à toutes les réunions qui ont conduit à l'élaboration du projet de PNM. CODEPPI est membre de la CEBA.

Le projet de PLU de la Commune de Lège Cap Ferret, objet de l'enquête publique actuelle, fait réagir l'association CODEPPI.

Nous relevons des incohérences ou des anomalies qui à nos yeux méritent l'attention de la commission d'enquête, et nous proposons des axes d'amélioration. Nous avons épuré nos premières remarques à la lecture des documents critiques similaires portées à notre connaissance par d'autres associations ou par le rapport

émis par Monsieur le Préfet de Gironde, rapports dont nous approuvons les grandes lignes.

Nous avons relevé en complément, les points suivants :

a) Sur les hypothèses de croissance retenues pour la population, le nombre de logements et l'emploi.

L'hypothèse retenue est séduisante et marque la volonté de maîtriser l'urbanisation de la commune. Mais nous aurions aimé trouver dans le projet plus d'éléments relatifs à la situation actuelle du logement de la commune, notamment l'état de la demande et de l'offre de logements pour les habitants actifs ou inactifs afin d'apprécier l'état du marché.

Or, à notre connaissance nous sommes dans un secteur tendu où la demande de logements en location est notamment insuffisante pour les personnes travaillant sur la commune et ceci indépendamment du parc de logements sociaux. Par ailleurs, la tension du marché de la vente de logements ne cesse de porter à la hausse le marché de l'immobilier, ce qui le rend inaccessible à une grande partie de la population active locale.

Dans ces conditions, comment garantir l'adéquation entre les trois paramètres de croissance retenue. Quelles sont les leviers contenus dans le PLU pour pallier ce constat ? Quelle proportion des zones constructibles nouvelles dédiées au logement locatif seront ouvertes à des investisseurs privés ou institutionnels pour développer cette offre ?

La commune ne devrait-elle pas mettre sur le marché quelques hectares communaux à un prix adapté à des projets individuels d'habitants actifs, par exemple ?

b) Sur le zonage en général, en particulier des zones dites constructibles.

- Nous avons relevé quelques « zones blanches » citées dans les autres rapports comme par exemple :
 - « Pièce 5.1_LCF_Plan Lege Bourg_A0_5.000 », préciser le devenir et la destination de la zone « blanche ».
 - Dans le document « Pièce 5.2_LCF_Plan Claouey - Piquey_A0_5.000 », préciser l'affectation de cette zone « blanche » correspondant à l'ancienne plaine des sports.

- En fait, il apparaît sur les plans de zonage, pour quelques de zones qui ont changées de classe (pour devenir des espaces NS par exemple), que la symbologie graphique n'a pas été mise à jour.
- L'impact de la nouvelle législation sur le PLU amène à se poser des questions sur certains cas de figure
 - Ainsi les zones UD qui étaient auparavant classées avec un COS de 22% se retrouvent avec un ratio d'emprise de 15%.
 - Certes nous avons compris que le maître mot des zones existantes dans la plupart des 11 villages de la commune à l'exception de Lège et de Claouey était la « non densification ».
 - Que faire de la cohérence entre les cahiers des charges de nombreux lotissement qui déterminent les surfaces constructibles et ces nouvelles dispositions ?
 - Certaines propriétés ne seront-elles pas qualifiées définitivement de non évolutives (aucun projet d'agrandissement possible par exemple) ?

Nous proposons que soit faite une analyse plus fine (à la parcelle) pour vérifier que les droits des propriétaires ne sont pas irrémédiablement réduits. Ce point nous apparaît comme bloquant pour la formulation d'un avis favorable.

- L'impact du danger de submersion sur le PLU est traité comme une qualification supplémentaire du zonage existant pour les zones dites à risque moyen et faible. De façon générale, sur ces zones nous aurions aimé l'adoption d'un dispositif de construction sur pieux pour tout projet nouveau ou de modernisation des constructions, anticipant ainsi une situation qui sera réelle dans quelques dizaines d'années. L'introduction de tels dispositions ou d'autres permettrait de bien marquer la prise en compte du risque y compris ses impacts économiques sur le marché (principe de réalité).

c) Sur les pistes cyclables.

Certes notre commune dispose d'un important réseau, apprécié et marqueur de la qualité de vie ou de séjour.

La création de quelques pistes nouvelles est appréciée. Nous n'oublions pas que l'usage du vélo est un facteur direct qui intervient dans la maîtrise des flux de circulation automobile notamment en haute saison et il convient de continuer à l'encourager.

Nous rappelons aussi qu'il permet un développement économique des services de location et d'entretien appréciable pour l'économie locale.

Pour toutes ces raisons nous aimerions une prise en compte de ce secteur dans la politique de transports portée par la supracommunalité.

Par ailleurs le réseau des pistes cyclables doit continuer à être amélioré en matière de circulations pour les usagers. Plusieurs grands croisements entre flux de vélos et flux automobiles ne sont pas ou sont mal protégés.

d) Sur l'encouragement aux pratiques individuelles.

Plusieurs fois évoqué en complément d'actions directes, le recours aux modifications des comportements individuels n'est pas réellement encouragé.

- En matière de réseau d'eau potable, nous partageons les remarques des autres rapports sur la nécessité de clarifier et de normaliser les autorisations de prélèvement dans les nappes. Mais nous estimons qu'il faut en parallèle à l'amélioration du réseau (fuites) encourager et imposer la construction de systèmes de recueil des eaux pluviales pour toutes les constructions neuves. Là encore il s'agit d'anticiper et de marquer la politique urbaine de la commune dans une spirale vertueuse.
- En matière d'énergies nouvelles il conviendrait aussi de favoriser nettement l'installation de dispositifs voltaïques sur les toitures des maisons nouvelles et anciennes. Pour ce faire, il faudrait éviter d'opposer des contraintes architecturales trop nombreuses dans ce domaine, à l'exception des zones classées et protégées.

e) Sur l'impact du PLU par un PPRIF

Nous rejoignons les critiques exprimées et insistons sur l'urgence à conduire cette étude et valider un plan de préservation du risque incendie de forêt. Dans l'immédiat, le projet actuel pourrait s'inspirer de communes aux caractéristiques comparables, nous citons le PPRIF de la commune de LACANAU mis en place il y a quelques dix années.

Nous considérons que la faiblesse de ce sujet constitue un point bloquant.

Dans cette gestion du risque l'évolution des comportements individuels est essentielle et au-delà de la mise en conformité de la commune avec la loi, cette dernière doit accompagner et poursuivre ses efforts pédagogiques. Nous l'encourageons et sommes prêts à apporter notre aide sur ces sujets.

f) Sur le plan Numérique et le réseau à Très Haut Débit.

L'engagement de la commune et les illustrations fournies ne satisferont pas la part importante de la population, des villages ou quartiers qui continuent à bénéficier d'un débit de 3 ou 4Mo ou de 15-à 20 Mo.

Nous aimerions connaître les échéances d'une couverture totale de la commune aux bénéfices de la fibre optique avec une urgence pour les faibles débits mentionnés.

g) Sur l'offre touristique de la commune.

Le projet rappelle que l'offre touristique de la commune repose en grande partie sur la location saisonnière du parc immobilier.

Le tableau de la page 34 qui fait état d'un total de 67 407 lits amène de notre part des remarques importantes :

- Le coefficient de pondération de la catégorie « Résidences Principales » d'une valeur de 2 nous paraît sous-évalué. Il doit au minimum être apprécié à 3 voire plus si on considère que les familles des propriétaires habituées à séjourner dans ces logements participent à l'activité économique touristique.
- Quant au coefficient de la catégorie « Anneaux de plaisance » d'une valeur de 4 nous paraît être soit farfelu soit très fortement surévalué. Au plus une valeur de 0,5 nous paraît plus adaptée.

Au final un chiffre total de 58 000 lits environ nous paraît plus adapté.

En conclusion, nous sommes favorables au projet de PLU. Toutefois il reste des points bloquants (emprise en parcelle UD, PPRIF et PPRSM) qui demandent à être soit modifiés, soit approfondis, pour permettre un avis sans réserve de CODEPPI.

Pour le bureau de CODEPPI
JP CAMUT
Président de CODEPPI

