

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2019
SEANCE PLU**

L'an deux mille dix-neuf, le 18 juillet à 18 heures 30, 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 Philippe de Gonneville, premier adjoint.

Date de la convocation : 11 juillet 2019

Nombre de Conseiller Municipaux en exercice : 27

PRESENTS : M. Philippe De Gonneville ; Mme Blandine Caulier ; M. Thierry Sanz ; Mme Marie Paule Pichot Blazquez ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** M Jacques Courmontagne ; Mme Marine Rocher ; Isabelle Lamou ; Mme Catherine Guillerm ; Isabelle Quincy ; Mme Véronique Germain ; M Fabien Castellani ; Mme Muriel Labarre de Saint Germain ; M. Christian Plouvier ; Mme Brigitte Belpeche ; M Thierry Ribeiro ; M. Laurent Maupilé; Mme Martine Darbo ; Mme Martine Toussaint ; Claire Sombrun ; **Conseillers Municipaux**.

Pouvoirs :

Isabelle Moyen à Marie Paule Pichot Blazquez
Jean Christophe Aicardi à Thierry Sanz
Lucette Lorient à Blandine Caulier
Jean François Renard à Jacques Courmontagne
Gabriel Marly à Laurent Maupilé

Absents excusés :

Michel Sammarcelli
Amanda Judel

Véronique Germain a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

Conformément à l'article L 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, Philippe de Gonneville informe l'Assemblée qu'il va présider la séance en remplacement de Monsieur le Maire, empêché.

1/ Approbation du Plan Local d'Urbanisme de LEGE-CAP FERRET.

Rapporteur : Philippe de Gonneville

Mesdames, Messieurs,

- Vu le Code Général de Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
- Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 précisant que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 ;
- Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à

R.123-33 ;

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.151-23, 1° et R.151-25, 1°, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;
- Vu le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon approuvé par le décret n°2004-1409 du 23 décembre 2004, publié au JO le 28 décembre 2004 ;
- Vu la délibération n°105/2013 du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des 19 octobre 2015 et 1^{er} juillet 2016 ;
- Vu les délibérations du conseil municipal n°113/2017 du 24 août 2017, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et n°111/2017 tirant le bilan de la concertation ;
- Vu l'arrêté municipal n°7/2018 du 5 janvier 2018 de mise à enquête publique du 29 janvier 2018 au 2 mars 2018 inclus du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ;
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserve du commissaire enquêteur du 28 mars 2018 ;
- Vu les avis des personnes publiques associées,
- Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en date du 8 novembre 2017 ;
- Vu l'avis favorable du SYBARVAL du 12 février 2018 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 2018, accordant partiellement la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le projet de PLU ;
- Vu le courrier du Préfet du 26 juillet 2018 suspendant le caractère exécutoire du PLU, en application des dispositions de l'article L. 153-25 du Code de l'urbanisme jusqu'à l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées ;
- Vu le courrier du Préfet du 5 septembre 2018, au titre du contrôle de légalité, demandant le retrait de la délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le PLU ;
- Vu la délibération n° 132/2018 du conseil municipal en date du 20 septembre 2018 retirant la délibération n° 98/2018, en date du 12 juillet 2018, approuvant le de PLU ;
- Vu le tableau de synthèse, listant les modifications apportées au projet de PLU suite aux remarques du Préfet, annexé à la présente délibération,

Vu la Commission Urbanisme en date du 10 juillet 2019,

- Vu le projet de PLU annexé à la présente délibération ;
- Considérant que la commune a fait le choix de se conformer aux observations émises par le Préfet, en amendant le PLU arrêté par la délibération n° 113/2017 du 24 août 2017 ;
- Considérant les modifications apportées au projet de Plan local d'urbanisme pour répondre aux observations émises durant l'enquête publique, aux réserves du commissaire enquêteur, aux avis des personnes publiques associées, aux observations du Préfet dans ses courriers précités des 26 juillet et 5 septembre 2018, qui sont elles-mêmes issues de l'avis de l'Etat, émis le 28 novembre 2017 au sujet du projet de PLU arrêté ;
- Considérant que, compte tenu de leur portée limitée et de leur compatibilité avec les orientations initialement retenues, ces modifications n'apparaissent pas de nature à modifier l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique ;
- Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération

La présente délibération fera l'objet, conformément au code de l'urbanisme,

- D'un affichage en Mairie durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Lège-Cap Ferret aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Gironde conformément aux articles R. 153- 20 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois courant à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier jour d'une période d'affichage en mairie d'une durée d'un mois ; la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Claire Sombrun : *L'objectif d'un PLU réside dans la réalisation d'un projet Urbain, Social et écologique prenant en compte l'évolution démographique, la stratégie locale, politique nationale, territoriale, et les spécificités de la commune.*

Le dernier projet du PLU a été annulé à plusieurs reprises et lors de sa présentation l'Etat a fait quelques observations afin de prendre en compte des enjeux principaux dans le but de finaliser un projet acceptable.

Ce jour, un projet de PLU est présenté, pour approbation par le conseil municipal, qui prend en considération de façon très prudentes les observations du préfet.

Par conséquent j'approuve la délibération sur ce PLU, qui n'a que trop tardé et dont l'application devra être vigilante. Mais je fais confiance aux services dédiés de la mairie malgré les multiples pressions qui ne manquent pas d'être faites.

Laurent Maupilé : *Sur le plan de la méthode*

Il convient tout d'abord de regretter que cette nouvelle version n'ait pas fait l'objet d'un travail « collectif » malgré notre proposition de coopération.

Suite aux observations de Monsieur le Préfet, l'organisation d'une ou plusieurs réunions techniques auraient permis de mieux expliciter de façon détaillée l'ensemble des modifications apportées au PLU.

Ce document ayant été soumis à notre connaissance dans un délai très court, il n'était pas possible de proposer à la commission urbanisme de réelles demandes d'amendements.

Nous sommes donc déçus sur le plan de la méthode et nous regrettons cette occasion manquée de faire la démonstration que nous pouvions travailler ensemble.

Sur la finalité du document

Cette version est malheureusement la énième étape d'un long et triste processus que l'on peut qualifier de véritable échec.

Beaucoup d'argent a été dépensé pour avoir finalement un projet urbain appauvri par rapport au PADD que nous avons soutenu.

A sa lecture on ne peut que faire un triste constat : ce PLU sanctuarise notre commune et obère son avenir pour plusieurs années.

Sur le plan économique, c'est une très mauvaise nouvelle pour nos entreprises, pour l'emploi et pour les générations futures qui voudraient continuer à vivre et à travailler sur notre territoire. Il n'y a plus de projet de zone d'activité économique (Zone 1AUI-OAP supprimée). Cette situation renforce l'évolution urbaine actuelle de Lège qui est en train de devenir petit à petit un village dortoir de la métropole bordelaise.

Ce PLU accentue la désertification du Cap Ferret avec le classement en zone naturelle des Sables d'Or.

Concernant la Pignada, nous regrettons la réduction de la surface UG et le classement en zone naturelle des espaces non bâtis. Ce choix fragilise un peu plus cet équipement. D'ailleurs, nous attirons votre attention sur le fait que sur la pièce 53, Plan centre, il y a une emprise foncière qui n'a pas de classification.

Sur le plan du logement pour les actifs et les seniors, c'est également une situation atone.

Toutes ces années et toutes ces dépenses pour un tel résultat !

Malgré ces propos sévères, nous allons cependant exprimer un vote d'ABSTENTION.

Car Monsieur le 1^{er} Adjoint au Maire, vous avez eu le mérite de prendre ce dossier dans un contexte particulier. A quelques mois des élections municipales, il convenait de sortir d'un conflit avec l'Etat et de permettre à notre collectivité de ne plus être dépendant du très permissif règlement national d'urbanisme.

C'est le seul bénéfice de cette version.

Il conviendra à la nouvelle équipe municipale d'essayer de combler le temps perdu et surtout d'écrire un projet d'aménagement répondant le mieux possible aux attentes de nos habitants.

Souhaitons qu'il faille moins de temps et moins d'argent pour le faire.

Philippe de Gonneville : *C'est un document imparfait. Mais c'est un document qui va exister, je le souhaite et d'après les informations que j'ai auprès des services de l'Etat, c'est un document qui pourrait être exécutoire d'ici un mois, plus deux mois supplémentaires pour le recours au tiers.*

A l'automne nous aurons un document d'urbanisme opposable et je crois qu'il était urgent de sortir du RNU, très permissif. Notre territoire est en danger et ce document va nous permettre de sauver notre territoire.

Vous n'avez pas, selon vous, été suffisamment associé à notre démarche. D'abord il y a eu une réunion avec tous les élus pour en discuter, une deuxième avec les associations. Il me semble même que nous nous étions vus assez longuement pour parler de l'ancien PLU et mon idée était la suivante : je trouvais peu démocratique que ce PLU soit voté au cours des tous derniers mois de mandat. C'est la raison pour laquelle je vous avais informé que je souhaitais soit l'adopter avant l'été soit ne pas l'adopter du tout.

A ce moment, il eut été plus démocratique que ce soit la nouvelle équipe qui porte ce PLU mais cela aurait repoussé le document opposable à fin 2020 voire 2021 et je trouvais que le danger représenté par l'absence de document était trop grand. C'est la raison pour laquelle nous avons fait le forcing. Nous n'avons peut-être pas assez concerté. Vous connaissez parfaitement ce PLU puisque, en dehors de la fermeture des zones urbanisables et l'intégration d'un certain nombre d'éléments du plan de prévention des risques, il n'a pas beaucoup changé.

Le zonage n'a pas changé et le règlement n'a pas beaucoup évolué. Vous me parlez des entreprises. Oui c'est vrai que nous souhaitons avoir une zone d'activités économique. Elle était prévue sur la route du Porge. Nous avons imaginé initialement une zone d'activités d'une quarantaine d'hectares lors du dernier PLU, nous l'avons réduite à 23 hectares. Les négociations avec les services de l'Etat nous ont contraints de faire des propositions à 13 hectares et malgré cette réduction drastique de la superficie de cette zone d'activités, l'Etat nous a répondu par la négative au nom de la loi littoral qui prévoyait une rupture d'urbanisation par la piste cyclable qui relie la zone Nord Est du Bourg de Lège au Porge.

L'interprétation de cette rupture d'urbanisation, je la laisse aux interprètes. Je conteste cette interprétation mais malheureusement si nous voulons ce soir voter un document qui pourra sauver notre Presqu'île, nous n'avons pas le choix.

Nous avons des spécificités économiques, mais aussi des spécificités liées à notre image de marque.

Pour conclure, la Pignada, j'y suis très attaché. Vous avez 91 emplois liés à l'activité de cet Etablissement. Nous avons négocié avec les services de l'Etat la possibilité de droit à construire dans l'enveloppe déjà construite, ce qui nous permettrait, si d'aventure telle était le cas, de pouvoir construire un équipement pour permettre à cet ensemble hospitalier de perdurer et c'est la raison pour laquelle, dans le futur PLU, la seule dérogation accordée par les services de l'Etat concerne ce secteur de la Pignada.

Laurent Maupilé : *je veux juste attirer votre attention sur un problème de rédaction concernant la Pignada. Il est écrit que « Tout passe en non constructible pour tout ce qui n'est pas bâti ». Ce qui n'est pas le propos.*

Par rapport au PLU précédent, l'emprise UG a été réduite. C'est ça qui a été fait. En rédaction, nous ne pouvons pas dire que tout ce qui est non bâti ne sera pas constructible. La zone est toujours constructible.

Philippe de Gonneville : *C'est votre interprétation. Notre interprétation nous dit que nous pourrions rajouter des constructions de façon à pouvoir faire vivre cet équipement.*

Laurent Maupilé : *J'attire simplement votre attention que sur cette carte, il y a une zone qui n'est pas qualifiée.*

Adopte par 21 voix pour et 4 abstentions (L.Maupilé ; M.Darbo ; G.Marly ; M.Toussaint)

2/ Instauration du droit de préemption urbain

Rapporteur : Philippe de Gonneville

Mesdames, Messieurs,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1 et suivants, L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivant ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° 193/2019 du 18 juillet 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Commission Urbanisme en date du 10 juillet 2019,

L'article L 211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) , telles qu'elles sont définies par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement.

Le conseil, après en avoir délibéré ;

DECIDE

- D'INSTITUER le droit de préemption urbain sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan de zonage du PLU, annexé à la présente délibération ;
- DE DONNER délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L 2122-17 et L 2122-19 sont applicables en la matière ;
- DE PRECISER que le Droit de Préemption Urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département ;
- DE PRECISER que la délibération et le périmètre du DPU seront annexés au PLU ;
- DE PRECISER qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme ;

La présente délibération sera transmise, conformément à l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme :

- A Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques
- A Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat
- A Monsieur le Président de la chambre départementale des notaires,
- A Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre National des Avocats près le Tribunal de Grande Instance,
- A Monsieur le Greffier en Chef près le Tribunal de Grande Instance ;

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus ;

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Adopte à l'unanimité

Fin de la 1^{ère} séance à 18h25.
