



PROCES VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LÈGE-CAP FERRET

Séance du jeudi 25 janvier 2024

Conseillers en exercice : 29

Date de convocation : 18/01/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 janvier à 18 heures 00, 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, Maire.

PRESENTS :

Philippe de Gonneville, Maire ; Laëtitia Guignard ; Blandine Caulier Diaz ; Gabriel Marly ; Catherine Guillerm ; Alain Pinchedez ; Evelyne Dupuy ; Alain Bordeloup ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints** ; Véronique Germain ; Jean Castaignède ; Vincent Verdier ; Valéry de Saint Léger ; Brigitte Belpêche ; Luc Arsonneaud ; Isabelle Labrit Quincy ; Brigitte Reumond ; Fabrice Pastor Brunet ; Anny Bey ;
Conseillers Municipaux.

POUVOIRS :

Thierry Sanz à Marie Delmas Guiraut
Nathalie Heitz à Evelyne Dupuy
Marie Noëlle Vigier à Gabriel Marly
Laure Martin à Catherine Guillerm
Thomas Sammarcelli à Laëtitia Guignard
Annabel Suhas à Veronique Germain
David Lafforgue à Alain Pinchedez
Sylvie Laloubere à Alain Bordeloup
Véronique Debove à Anny Bey

ABSENTS :

Simon Sensey

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Alain Bordeloup



Monsieur Philippe de Gonneville : Bonsoir à tous, merci de votre présence .Je vais faire l'appel.

Appel des membres du Conseil Municipal.

Secrétariat de séance : Alain Bordeloup

Monsieur Philippe de Gonneville : Le quorum étant atteint, je déclare cette séance du Conseil municipal ouverte.

Cette séance sera exclusivement dédiée au PLU et plus particulièrement au PADD. C'est pourquoi nous n'avons pas communiqué les PV des deux dernières séances de Conseil Municipal et les Décisions Municipales. Mais, pour faire suite à la demande de l'opposition, à juste titre, vous avez été destinataires de ces documents.

Vous avez reçu les procès-verbaux des deux séances du 21 décembre 2023. Avez-vous des observations ?

Anny Bey : Pardonnez-moi Monsieur le Maire. Tout d'abord mes meilleurs vœux. Nous avons été destinataire du compte rendu et non pas des PV. Ces PV qui doivent être votés, dans ce Conseil Municipal, comme l'exige la loi.

Monsieur le Maire : Je me tourne vers l'administration. Pour nous, ce sont des PV.

Anny Bey : Je crois que Quentin Authier se trompe puisque je lui ai envoyé l'article de loi et s'il confond, c'est quand même dramatique.

Monsieur le Maire : Sur ces remarques pertinentes, je vous demande d'approuver ces procès-verbaux.

Anny Bey : Je demande à ce qu'il soit inscrit dans le PV de cette séance que nous contestons le fait que nous avons reçu les procès-verbaux.

Monsieur le Maire : Cela sera consigné.

Vous avez également reçu les décisions municipales. Avez-vous des observations ?

Pas d'observation.

L'ordre du jour vous a été envoyé en annexe à la convocation de cette séance de Conseil Municipal. Avez-vous des observations ?

Pas d'observation.

Je vous propose de bien vouloir autoriser le bureau d'étude ID de Ville ainsi que Madame Justine Marcotte à pénétrer dans l'hémicycle et à participer à cette séance de Conseil Municipal.

Anny Bey : Il aurait été judicieux que nous en soyons avertis.

Monsieur le Maire : Vous l'êtes et si vous êtes opposée, c'est possible.

Vous n'êtes pas opposée ? Pas d'opposition.

J'invite ID de Ville et Justine Marcotte à nous rejoindre pour nous présenter le power point de ce plan d'aménagement.



Nous nous sommes engagés dans le cadre de la délibération de mise en révision du PLU le 26 septembre 2019 . Je rappelle que nous avons voté un PLU, qui était un document imparfait. Mais, faute de PLU imparfait, nous étions sous le RNU. Vous n'étiez pas au Conseil Municipal à l'époque et le RNU est très permissif. Il permettait de construire de façon bien plus importante que ce que nous propose le PLU d'aujourd'hui.

C'est la raison pour laquelle, rapidement, après l'adoption de notre PLU, en 2019, nous avons mis en révision. C'est vrai qu'il y a aussi des concordances de temps avec le SCOT et ce matin nous venons de voter à l'unanimité, moins une abstention, notre SCOT. Pour le public, le SCOT, c'est le schéma de cohérence territoriale. C'est un document supra communal qui inclut les 17 communes du Val de l'Eyre, de la COBAS et de la COBAN et qui nous permet de faire un PLU avec une certaine marge de manœuvre. Nous en sommes très heureux. Ce SCOT n'est peut-être pas un document parfait mais c'est un document qui satisfait l'ensemble des 17 communes et je pense que cela a été le fruit d'un long travail et que c'est un document qui nous permettra de réviser notre PLU dans les meilleures conditions.

Je passe la parole pour une présentation et ensuite nous ouvrirons le débat.

Présentation du power point.

Ouverture du débat :

Fabrice Pastor Brunet : Monsieur le Maire, c'est un débat important que nous tenons ce soir. C'est le visage que nous voulons avoir de notre commune pour les 20, 30,40 années. Je suis en train de me demander si le document, sur lequel nous travaillons, est aujourd'hui encore d'actualité avec les évènements que nous avons connus au cours de ces derniers mois, les tempêtes successives, nos concitoyens, pour certains, les pieds dans l'eau, nos ostréiculteurs et nos professionnels de la mer, interdits de pouvoir produire et vendre, commercialiser ce qu'ils ont travaillé pendant de nombreuses années. Je me demande si aujourd'hui le document sur lequel nous travaillons est encore d'actualité. Cette interrogation, je ne suis pas le seul à me la poser puisque lors de l'adoption du SCOT, ce matin, pas moins de 11 associations, parmi certaines très au fait des questions écologiques, ont indiqué également leurs inquiétudes de savoir si le SCOT adopté ce matin était encore un document d'actualité à tel point nous sommes aujourd'hui, et je ne suis pas du tout du genre alarmiste, la situation dans une bascule climatique. C'est la première observation.

Je regrette également de découvrir ce document seulement ce soir. Vous avez pris un engagement, lors d'une assemblée générale d'une association impliquée sur notre commune au cours de l'été 2023, qui était d'associer les principales associations, notamment, et un certain nombre de membres d'associations aux travaux qui étaient en cours. Cette promesse n'a pas été tenue. Vous avez été destinataire de deux courriers. Un courrier, qui vous a été adressé au mois de septembre 2023, le 11 septembre 2023 et un second courrier, le 16 octobre 2023 de la part des 4 associations principales, PALCF, CODEPPI, Cœur de Ferret, et ALPLCF. Vous n'avez pas donné suite. Je le dis très objectivement. Je regrette que nos associations, dans lesquelles nous avons des personnes impliquées, d'expérience, expérimentées, n'aient pas été plus associées au travail de ce document.

Personnellement je considère que le dialogue vaut toujours mieux que le silence, l'ignorance ou la confrontation.

Vous aviez pris cet engagement dès 2019 dans le cadre d'un PV qui avait été pris le 26 septembre 2019, vous vous engagiez effectivement à associer les forces vives de notre commune à l'élaboration de ce document. Cela n'a pas été fait et encore une fois, je ne suis pas d'accord avec la méthode qui a été utilisée.

Je retiendrais 4 points principaux de ce document et je vous demanderai, comme nous sommes dans un débat, de ne pas appliquer à la lettre, notre règlement intérieur et de nous autoriser, membres de l'opposition, à pouvoir dans le respect de chacun, reprendre la parole au fur et à mesure, parce que vous conviendrez que le règlement intérieur est particulièrement limité.

Ce document, je le signe avec les 2 mains. Il est plein de bonnes intentions. On me dit qu'on va protéger l'éco système, la biodiversité, qu'on va produire suffisamment de logements pour loger nos jeunes et nos familles mais aussi nos parents ou nos personnes qui vivent seules ou isolées. On nous dit qu'on va réussir à gérer mieux l'eau et surtout qu'on va réussir à mieux gérer les ressources naturelles. Ce document est plein de bonnes intentions.

Sauf que vous en conviendrez, il y a une différence entre ce qui est annoncée et la mise en pratique. La Commune va-t-elle être en mesure de tenir les objectifs annoncés dans ce document.

Il y a un paradigme qui a changé. Jusqu'à encore il y a quelques années, nous devions répondre aux besoins démographiques. Aujourd'hui nous devons répondre aux besoins démographiques tout en tenant compte des capacités limitées de nos ressources naturelles à absorber et à faire face à ce besoin démographique. C'est un sacré challenge et c'est une question que l'on ne se posait pas encore il y a quelques mois.

Le logement : Je vous suis quand vous me dites qu'il faut construire des logements. Aujourd'hui nous avons une commune qui est déséquilibrée. Au cours de ces dernières décennies, la population résidente à l'année est passée du Sud de la commune au Nord de la commune, quand elle n'a pas tout simplement quitté la commune pour aller dans des communes limitrophes qui sont parfois de moins en moins limitrophes quand on discute avec des jeunes natifs de notre commune, et alors que nous sommes aujourd'hui à près de 10 000 euros le m².

Vous nous dites que vous voulez rééquilibrer et vous voulez davantage de résidences principales et moins de résidences secondaires. Je suis d'accord. Je crois qu'on est la commune sur laquelle nous avons le plus de résidences secondaires du Bassin d'Arcachon.

2/3 de résidences secondaires, 1/3 de résidences principales, ce qui est, en soi, inquiétant mais réjouissant pour les finances de notre commune, via la taxe d'habitation payée par les résidences secondaires (il ne faut pas l'oublier, l'effort qui leur est demandé avec la majoration).

Comment allez-vous faire aujourd'hui pour produire 100 logements par an dont les 2/3 seront dédiés à des résidents principaux alors qu'au cours de votre mandature, vous nous avez annoncé, lors de vos vœux, 13 logements pour 2024, qui d'ailleurs, à mon avis, ne seront pas livrés en 2024 entre la purge des recours, l'édification, les attributions. Vous visez, tout au plus, une cinquantaine de logements à la fin de votre mandature.

Vous comptez donc sur le secteur privé pour arriver à une centaine de logement par an. Très bien. Mais à ce moment-là, est ce que le secteur privé est en mesure de répondre à cette question et à cette demande.

D'autre part, vous savez que, lorsque l'on dépose des permis de construire, il y a des classifications, et qu'on ne peut pas obliger ou refuser un permis de construire à quelqu'un parce qu'il envisage l'édification d'une résidence secondaire et non pas d'une résidence principale.

Aujourd'hui, nous dire qu'on sera en mesure, même si c'est un objectif, j'en ai conscience, d'établir et de produire 100 logements par an, dont les 2/3 sont à vocation de résidence principales, personnellement, je demande à voir.

Alors que la Municipalité, elle-même, ne pourra faire des logements à accès modérés que de l'ordre de 50 sur 6 ans, et on en est pas sûr, et que le secteur privé ne sera certainement pas en mesure de répondre à cette demande.

C'est la première observation que je voulais faire en ce qui concerne le logement. Il n'y a pas que le logement de nos résidents mais également de nos saisonniers. IL y a plusieurs problématiques de logements. Le logement des résidents, des professionnels de la mer, des saisonniers.

La gestion de l'eau : Vous nous indiquez qu'effectivement, dans ce document, nous allons mieux gérer nos ressources naturelles. Je suis relativement inquiet parce que vous le savez, comme moi, la configuration de notre commune change.

Aujourd'hui nous misons énormément sur, et c'est indiqué dans le document, la capacité des parcelles à absorber l'eau de pluie. Or, on s'est rendu compte, au cours de ces dernières semaines, que nos parcelles aujourd'hui ne sont plus en mesure d'absorber l'importance d'eau de pluie qui tombe. Pourquoi ? Parce qu'il y a un entretien des fossés et autre mais aussi parce qu'il y a une artificialisation des sols.

Je voudrais connaître, Monsieur le Maire, votre position. Qu'on améliore la collecte des eaux de pluie et qu'on gère ainsi mieux l'eau de pluie, très bien, mais cela entraînera forcément une artificialisation des sols. Attention à ne pas rentrer dans un cercle vicieux qui serait « meilleure collecte des eaux de pluie et également artificialisation encore plus importante qui, du coup, aggraverait car les eaux de pluie, quand elles ruissellent ne connaissent ni les compétences administratives, ni les cartes administratives, ni les limites des communes.

Il y a eu un débat très important, par voie de presse, pour savoir si oui ou non, notre réseau d'assainissement collectif est suffisamment configuré pour traiter nos eaux usées. Je ne participerai pas à ce débat car je n'en ai pas la légitimité. Je ne suis ni Maire, ni parlementaire.

En revanche, ce que je note dans ce débat qui est important, puisque encore une fois, c'est que nos concitoyens ainsi que nos professionnels de la mer sont inquiets sur le traitement des eaux usées dans notre bassin d'Arcachon.

Ma position est la suivante : Dire que rien n'a été fait au cours de ces dernières années serait faux. Dire qu'aucun investissement n'a été fait pour le traitement de nos eaux usées serait faux et je suis d'accord. Ce ne serait pas courtois à l'égard des personnes qui s'en sont occupées.

Mais également, quand j'entends une parlementaire, pour qui j'ai un respect particulier, nous dire qu'il faut quand même s'emparer du sujet, il faut quand même regarder si ce qui a été fait est efficace. Au vu de ce qui est en train de se passer, pour moi la parlementaire est largement dans son rôle. Et d'autre part, Monsieur le Maire attention tout de même, oui je comprends l'inquiétude de nos résidents, oui je comprends l'inquiétude de nos professionnels de la mer mais au bout du bout, qui paiera l'assainissement de nos eaux usées. C'est le contribuable, plus exactement l'utilisateur qui est raccordé à ce réseau d'assainissement. Ce n'est pas le délégataire, ce n'est pas l'Etat. L'état annonce 2 600 000 sur 36 millions d'euros.

Là je vous rejoins, il faut de la prudence sur le traitement de ce dossier parce que nous payons tous ce raccordement des eaux usées.

Je demande votre position sur ce sujet sans polémique, sans parti pris. Je sais que c'est un sujet et un débat houleux qui anime la presse depuis quelques jours. Je crois que nos concitoyens ne méritent pas qu'on rentre dans ce débat là mais qu'on leur propose des solutions.

La mobilité : Effectivement se pose une question de mobilité sur notre Presqu'île et sur notre commune. Aujourd'hui il y a de la mobilité douce qui a été développée, j'en conviens. Il y a également des voies cyclables qui ont été développées pour lesquelles je suis partisan. Il n'y a aucune difficulté. Doublement de la RD 106 en totalité par une voie verte, je signe car je considère qu'elle est d'intérêt de la commune et surtout elle est sécuritaire.

Maintenant, soyons clair aussi, ce problème tout le monde le connaît depuis des années. Une étude de la COBAN a été lancée en 2018, il y a un temps certain. Vous avez été informé de travaux qui ont été faits par certaines associations sur ces questions de mobilités et des travaux de qualité, gratuits, par des gens bénévoles qui se sont impliqués sur ce dossier. Quelle est votre position sur cette mobilité ? Êtes-vous prêt ou pas à créer des parkings, parce que l'on sait que les gens n'utiliseront, de façon massive les déplacements doux, que s'ils ont la possibilité de laisser leur voiture garer quelque part. Êtes-vous prêt Monsieur le Maire à franchir ce pas ?

Des études ont été faites. J'aimerais avoir votre position. J'aimerais aussi savoir si vous envisagez à l'avenir de restreindre l'accès à notre commune ? Vous l'avez évoqué, ou en tout cas, envisagé lors de vos vœux. Est-ce que oui ou non aujourd'hui il y a un projet limitatif d'accès à notre commune ? Je suis très partagé sur cette

question parce que généralement, quand on limite l'accès à un endroit, ce sont les classes les plus défavorisées qui en sont privées. Il faut être extrêmement prudent par rapport à cela et puis surtout il faut avoir les moyens humains pour vérifier qu'effectivement les gens qui pénètrent sur la commune ne sont pas censés venir. C'est un sacré sujet de réflexion et des moyens.

L'érosion maritime : Je ne sais pas si ce document sera encore d'actualité dans 5 ans, à la vitesse ou ça va. Entre ce qu'on a connu cet automne et ce que nous avons connu au cours des fêtes de fin d'années, je ne sais même pas si, aujourd'hui, les zones que nous sommes en train de définir seront toujours d'actualités dans les années à venir.

Il y a un problème d'érosion qui n'est pas nouveau, sur lesquelles vous avez là aussi des associations qui sont impliquées. Est-ce que oui ou non ce document tient compte de cette érosion maritime ? On a des idées qui nous sont données auxquelles on peut adhérer. Moi j'aimerais connaître les mises en pratiques. J'aimerais connaître deux choses ce soir : Les diagnostics qui ont permis d'établir ce document auxquels nous n'avons pas accès et surtout comment allons-nous mettre en pratique, ce qui est indiqué dans ce document.

Monsieur le Maire : Je regrette la formulation polémique que vous nous proposez ce soir. Je souhaitais un débat ouvert de propositions et non pas un débat polémique. Je vous rassure, ce document n'est pas fait. On est au début de l'élaboration de ce plan d'aménagement et c'est vrai qu'on a voulu faire un conseil municipal qui initiait ce plan d'aménagement. Ce sont juste des informations et c'est au travers de nos échanges que nous pourrions valider ce plan d'aménagement et le formuler différemment. Ce n'est qu'un début. C'est le premier point.

La bascule climatique : Nous avons eu un certain nombre de tempêtes ces derniers temps. Mais je ne partage pas du tout votre point de vue sur le fait de savoir si ce document est encore d'actualité ou pas. L'axe 2 : prévenir les risques naturels et leurs évolutions : on est en plein dedans

Risque de feux de forêt, risques de submersion marine, le retrait du trait de côte, l'érosion, le risque de remontée de la nappe phréatique. On est exactement dans les problématiques que nous avons vécu ces derniers temps.

Je vais revenir sur la gestion de l'eau. Notre volonté de désimpermeabiliser va tout à fait dans ce sens-là. Nous avons une volonté de désimpermeabiliser les parcelles et on le fait. C'est vrai qu'au Cap Ferret notamment, nous avons eu une montée des nappes phréatiques et nous avons eu des inondations liées à cette remontée de nappes liée, je le rappelle, d'après les scientifiques et les spécialistes, à un certain nombre de phénomènes concordants, d'une part les coefficients de marées extrêmement faibles, d'autre part une pression barométrique très faible.

Nous avons vécu une pluviométrie exceptionnelle, centennale. En 2023, en 45 jours nous avons eu plus de 700 litres par m² d'eau. Nous n'avons pas été en mesure d'absorber cette pluviométrie extrêmement importante. On ne peut pas dire et remettre en cause le système d'assainissement collectif. Depuis 60 ans le SIBA a géré ces problématiques. Depuis 60 ans, le SIBA a investi plus d'un demi-milliard d'euros dans notre assainissement collectif (510 millions d'euros). Avec un collecteur principal qui part du Cap Ferret et qui va jusqu'au Wharf en passant par des usines de traitement. Nous ne pouvons pas rendre étanche ces dispositifs par ce que ce sont des eaux usées.

Je rappelle également que le bassin versant, qui coule sur le bassin d'Arcachon, représente 4000 km². Et les 12 communes du SIBA représentent 900 km². Il y a 4 fois plus de commune qui ne dépendent pas du SIBA mais qui s'écoule quand même sur le Bassin d'Arcachon. Nous avons eu des norovirus. Mais il faut quand même faire la part des choses et il ne faut pas mettre en cause tous les travaux qui ont été réalisés par le SIBA parce que cela serait particulièrement injuste.

En revanche, vous devez savoir qu'il y a ce qu'on appelle le profil de vulnérabilité pour la profession ostréicole. Il y a 63 mesures qu'avec les services de l'Etat, la Région et le Département, le SIBA va essayer de mettre en œuvre. Il y a un budget de 36 millions d'euros mais je crains que si nous vivons des pluies aussi exceptionnelles dans les années à venir, même si nous faisons les travaux nécessaires pour améliorer la situation, nous ne pourrions pas vous promettre qu'il ne se reproduirait pas des choses de cette nature malheureusement.

Nous sommes solidaires que ce soit au niveau du SIBA ou au niveau de la Commune, de nos ostréiculteurs. Nous avons 65 entreprises ostréicoles sur le territoire et nous allons prendre des mesures très concrètes avec



Jean Castaignede , avec le Président de l'Association professionnelle de la Côte Noroit pour aider nos amis ostréiculteurs. Mais je ne peux pas laisser dire que rien n'a été fait. De surcroît, il y a encore quelques mois, tout le monde félicitait le SIBA pour le travail réalisé sur les eaux usées. Le CRC, l'ancien président du CRC, qui est président d'une association de défense des eaux du bassin.

Pour revenir à la mobilité, c'est vrai que vous, vous faites des mots et nous, on agit. Nous avons fait des voies vertes et, nous allons continuer à en faire. Nous allons en inaugurer une très bientôt qui relie Patachou au Réservoirs de Piraillan.

Nous avons contribué à la mise en œuvre du plan mobilité simplifié de la COBAN. A partir de l'automne prochain, vous aurez des navettes COBAN qui desserviront la Presqu'île et qui seront en continuité des cars express qui relieront la métropole à la Presqu'île.

Nous avons développé ce que nous appelons « rézo pouce » c'est à dire un auto stop encadré où à la fois l'autostoppeur et la personne susceptible de prendre l'autostoppeur sont potentiellement reconnaissables et identifiables.

Nous avons également saisi la Région pour s'occuper des transports maritimes entre Arcachon et le Cap Ferret. La Région ne veut visiblement pas trop s'en occuper mais va déléguer cette compétence, à priori, à une intercommunalité, la COBAN.

Revenons à ce que vous avez évoqué, l'encadrement de l'accès à la commune. Nous avons présenté à la fois, en réunion publique, différentes études et de toute évidence, il nous est remonté que ces doléances interrogeaient notre population. C'est la raison pour laquelle nous allons poursuivre une étude concernant une éventuelle restriction de l'accès à la Presqu'île qui, contrairement à ce que vous dites, n'est pas forcément liée à un caractère social.

Cela peut être lié à tout autre chose mais en tout cas cela sera le sens de l'étude qui nous sera proposée et bien évidemment, nous la partagerons ou nous la proposerons sur la votation citoyenne. C'est un sujet d'importance capitale et je pense que, tout un chacun, devrait pouvoir s'exprimer sur une affaire de cette nature.

Concernant l'érosion et le recul du trait de côte, sachez que, contrairement à ce que vous pensez, nous n'avons pas eu d'accélération du recul du trait de côte. Nous avons subi des tempêtes, très violentes, différentes mais aujourd'hui, nous n'avons pas de recul plus particulièrement marqué comme nous avons connu 2013/2014 où, à la plage de l'Horizon, nous avons 14 mètres de recul du trait de côte. Aujourd'hui, à la plage de l'horizon, nous avons un recul du trait de côte « classique ». Sachez que nous avons, depuis quelques années, une stratégie locale de gestion du trait de côte qui est une déclinaison d'une stratégie régionale et nationale. La phase 1 de cette stratégie s'est terminée et que nous entrons dans la phase 2. Cette stratégie va gérer le recul du trait de côte sur l'ensemble de la commune contrairement auparavant ou elle intéressait uniquement les 4 kms les plus au Sud et bien évidemment, nous n'avons pas la même stratégie en fonction des secteurs.

Vous savez que, par exemple, à la plage de l'Horizon, nous avons une stratégie d'accompagnement des phénomènes naturels. C'est ce que nous appelons la relocalisation et nous sommes en train de le faire. Nous avons commencé le 8 janvier des travaux qui visent, d'une part, à renaturer cet espace, à reprofiler la dune, mais aussi à reculer le terminus du petit train et le poste de secours, en sachant qu'il faudra s'adapter et qu'il faut une possibilité d'évolution dans ces structures. C'est la raison pour laquelle le futur poste de secours va être amovible. En fonction de l'évolution de la situation, nous reculerons plus ou moins rapidement le poste de secours et le terminus du petit train. C'est l'adaptation à l'évolution des phénomènes naturels.

Dans d'autres secteurs évidemment, on a d'autres réponses. Au niveau des 44ha, c'est la lutte active dure, au niveau de la pointe, c'est la lutte active souple. Dans la phase 2 de la stratégie, nous allons lutter le plus efficacement possible, avec des stratégies différentes, contre l'évolution du trait de côte. Mais pour revenir au PADD, je trouve qu'il s'inscrit tout à fait dans ces préoccupations.

Je vous rappelle également que nous sommes en révision du Plan de prévention des risques littoraux, porté par l'Etat, que nous avons commencé le Plan de prévention des risques de forêt et que nous avons, depuis 2018, validé le plan de prévention des risques de submersion marine. Je crois qu'à la fois, nous avons une vision de l'avenir qui intègre ces premières éthiques, et à la fois avec les services de l'Etat, avec nos partenaires, nous travaillons pour protéger notre territoire et nos habitants.

Fabrice Pastor Brunet : Sur l'érosion maritime, nous sommes sur une échelle à plusieurs dizaines d'années. Je me réjouis que le trait de côte n'ait pas reculé cette année, mais nous sommes à une échelle de 50 ou 100 ans et je crains, malheureusement, que nous soyons sur des décisions autrement beaucoup plus élevées que reculer un poste de secours.

Deuxièmement pour vous répondre sur le traitement des eaux usées, vous venez de nous indiquer que, à l'unanimité, le travail du SIBA a été salué. Encore une fois, je ne fais aucune querelle de personnes. Les gens, les élus qui siègent au SIBA, sont des gens impliqués et qui font du mieux qu'ils peuvent, mais quand vous dites que le travail a été reconnu unanimement, l'avis de la SEPANSO 33 n'est apparemment pas le même et vous avez l'avis, qui a été donné par le CODEPPI, qui est une des associations majeures, vous n'êtes pas d'accord (j'ai du respect pour les gens qui sont dans cette association. Je ne suis pas forcément toujours d'accord avec ce qu'ils proposent, avec les procédures qui sont initiées mais je respecte ceux qui en font partis et je respecte leurs expériences. Ils écrivaient, dès le mois de mai 2023, « *sur les réseaux uniques sur les eaux usées, eaux noires et eaux de ruissellement en milieu urbain, la capacité technique et financière a augmenté les stations de relevage au point névralgique pose problème. La vétusté et le renouvellement nécessaire de certaines sections est indispensable et est-ce que le réseau actuel dans sa conception permet de développer un maillage suffisamment sécuritaire pour éviter les difficultés à venir* ». On a le droit de ne pas être d'accord avec le CODEPPI mais on peut quand même être d'accord, qu'en mai 2023, ils ont un peu vu ce qui s'est passé au mois de janvier 2024.

Monsieur le Maire : Non Monsieur, c'est totalement faux et c'est polémique une fois de plus

Anny Bey : Je voudrais juste vous répondre et répondre à Monsieur Pastor avant d'intervenir tout à l'heure. La polémique, Monsieur le Maire, pour vous et là, je vais défendre Monsieur Pastor, c'est quand on vous dit la vérité et que vous ne l'acceptez pas. Je crois que, quand vous parlez de respect, c'est de respecter nos positions et de ne pas dire que l'on fait de la polémique quand tout simplement on n'est pas d'accord avec vous. Ce qui voudrait dire, à contrario, que quand vous n'êtes pas d'accord avec nous, vous faites vous-même de la polémique.

Fabrice Pastor : Madame Bey, je vous remercie de votre intervention mais je peux me défendre tout seul.

Brigitte Reumond : Ce débat est tronqué ! Vous trompez les contribuables et citoyens. Vous ne présentez aucune étude y-compris prospective ni diagnostic. Nous sommes aveugles. Vous présentez un document pour un sujet majeur pour l'avenir environnemental et économique de la commune en détournant les règles du code de l'urbanisme et le dépouillant des actions et objectifs principaux qui doivent être mis en place pour préserver efficacement cet environnement fragile. Le contenu des multiples articles de ce code que vous allégez est pourtant simple et clair. Il est quasiment exhaustif et adapté à la protection de la commune. Il n'autorise aucune requalification et interprétation.

Or, vous avez décidé de ne pas respecter les principaux.

Vous en bafouez les règles au quotidien et le confirmez par le contenu superficiel de ce Plan d'Aménagement et de Développement Durable que vous présentez.

Ainsi, vous remplacez l'obligation de réduction de l'artificialisation fixée par le CU par la réduction de l'imperméabilisation. Ce code insiste et fixe des objectifs et non des orientations comme vous écrivez pour les axes 1 et 2 qui concernent la protection de l'environnement. Ce code de l'urbanisme fixe ces objectifs à 20 ans par tranche décennale pour la réduction de l'artificialisation voire l'absence d'artificialisation et non l'imperméabilisation. Ce qui est tout à fait différent. L'artificialisation concerne la destruction du couvert végétal y-compris celle du sol naturel. L'imperméabilisation concerne uniquement la porosité du sol et n'est pas un objectif fixé par le code de l'urbanisme. Le couvert arboré et végétal peut avoir été détruit tout en conservant la perméabilité du sol. Il est inadmissible que vous intégriez cette notion d'imperméabilisation dans le PADD. Ceci ne correspond



pas à la réglementation. En l'inscrivant vous ouvrez la possibilité de détruire le couvert arboré et végétal du territoire !! Alors que ce couvert végétal est vital pour lutter contre les risques d'érosion et éoliens qui affectent la presqu'île. Il ne suffit pas de financer à fonds perdus sur les deniers publics l'incidence de ces phénomènes pour les résoudre comme vous le faites pour le chantier de l'Horizon. Il faut les prévenir en respectant les études scientifiques qui ont conduit à l'élaboration du code de l'urbanisme. Vous mettez des rustines financées par les contribuables.

Vous assumez par cette présentation de ne pas respecter ce code et de vous positionner aux côtés de ceux qui le bafouent et détruisent les lieux dans le seul but de favoriser leurs intérêts personnels au détriment de l'intérêt général. Le climat est délétère, l'impunité est devenue la règle en matière d'urbanisme. Vous le confirmez en présentant ce simulacre de PADD.

Pourtant votre devoir de police inclut la protection des biens et personnes.

Vous fixez en préambule des orientations axes 1 et 2 et non des objectifs comme l'impose le code de l'urbanisme ... le seul terme « objectif » est employé lors du copier-coller des articles du CU et des logements.

Pour ces derniers aucune étude précise, ni diagnostic chiffrés ne sont joints alors que le CU article L151-4 précise que le PADD doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions etc... et analyse notamment la consommation d'espaces naturels

Ce flou ouvre toute possibilité pour n'être pas certain d'atteindre la cible précise et calibrée aux besoins et aux risques qui impactent la commune.

Vous vous arrangez avec la loi. En navigation le franchissement de la bonne ligne d'arrivée dépend de la précision du barreur à tenir un cap précis et non une orientation ! L'objectif est un cap précis et une cible à atteindre contrairement à l'orientation plus large.

J'ai relevé par contre que le terme objectif de ce PADD est employé pour le développement hôtelier. Or, vous avez annoncé lors du CM du 21 12 que les locations saisonnières seront recensées dans le but d'en limiter l'essor qui se fait au détriment du logement existant !! Vous dites vouloir limiter le sur tourisme ... !! Fixer en objectif le développement hôtelier n'est pas cohérent. Vous dites vouloir freiner les locations saisonnières souvent proposées par des particuliers et en parallèle, vous accélérez le développement hôtelier qui est géré par des financiers dont la protection de l'environnement et la sédentarité des résidents ne sont pas la finalité principale !

Sans parler de la consommation de terrain à ces fins mercantiles au détriment des fidèles « locaux ». Pas très cohérent comme raisonnement ! Vous sciez la branche sur laquelle la commune est assise et en accentuez la saisonnalité.

Par ailleurs, ce PADD ne détaille pas les zones qui sont concernées par les risques de submersion et dunaires... il est vrai que cela pourrait déranger les constructions que vous y laissez se développer peu importe leur impact environnemental.

Vous dites « Poursuivre la politique de gestion durable de l'eau et de limitation de l'imperméabilisation des sols »

PARLONS EN... la gestion de l'eau sur un réseau dégradé y-compris la gestion des eaux usées dont le traitement et la collecte sont inadaptés tant en terme de prévention de la pollution que de capacité. Rien de précis sur le plan d'aménagement voire de réhabilitation nécessaire....

Aucun chiffrage sur l'investissement nécessaire ni sur l'état des lieux de ces réseaux. Attendez-vous un nouvel épisode de pollution pour réagir ?

Encore une contradiction avec le fait que le PADD précise vouloir conforter les activités existantes notamment celles liées à la mer... je dirai principalement et non notamment. Ces professionnels participent principalement à la richesse, au peu d'authenticité qui nous reste et à la dynamique de la presqu'île. Nonobstant la dureté de leur métier ils sont passionnés et méritent davantage de considération et de soutien que le terme notamment !

Gouverner c'est prévoir et ne rien prévoir c'est courir à sa perte !



Quant à la prévention incendie... le PPRI a été pris en main par Monsieur le Préfet par arrêté du 30 novembre 2023 donc la municipalité ne fait que se soumettre aux décisions de ce comité qui est piloté par Monsieur le Préfet.

Monsieur le Maire : Je regrette que l'on tourne à l'abnégation et à la polémique. Ce que j'aurais aimé dans ce débat c'est que vous exprimiez les uns et les autres votre vision d'avenir de la Presqu'île. C'est de la basse politique.

Fabrice Pastor : Non Monsieur le Maire, c'est un débat et un débat c'est une confrontation d'idées. Si vous voulez notre projet, je vous le donne. Je parlais du document qui a été soumis. Si vous voulez que je vous parle du logement, je peux le faire. Mais on m'a dit de parler du document qu'on nous a soumis à examen.

Anny Bey : Selon l'article 153-12 du code de l'urbanisme, le PADD doit faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU. Or, le PADD est la bible du Plan local d'Urbanisme. C'est ce document qui prévoit les objectifs à court, moyen et long terme. Il suffit de lire les PADD des communes voisines pour constater que celui-ci n'est pas conforme. Nous apprenons donc, ici, que le projet de PLU est prêt, et nous apprenons par la presse que le SCOT a été validé aujourd'hui.

Monsieur le Maire : Non, il y aura un autre débat sur le PADD vraisemblablement et ensuite il y aura le PLU (2025). C'est totalement incohérent.

Anny Bey : Cela veut dire que vous vous êtes précipité.

Monsieur le Maire : Non, justement, nous voulions échanger avec vous

Anny Bey : Je reprends. Le PLU est prêt ou en voie d'achèvement. Nous apprenons par la presse que le SCOT a été approuvé par l'ensemble des élus du Bassin d'Arcachon. Vous avez oublié que vous n'avez convié ni les associations environnementales, contrairement à vos engagements, ni les élus d'opposition à travailler sur le PLU.

L'article 151-5, que vous mentionnez, est amputé d'une grande partie de son corps de texte, notamment les mentions sur la réduction de l'artificialisation des sols, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, forestiers et agricoles.

Une réduction d'artificialisation des sols que vous présentez dans l'édition du Sud-Ouest du 2/12/2023, je vous cite comme : « un frein au développement économique sur le territoire ».

Dans ce PADD, n'est pas mentionné votre projet de piétonnisation du Boulevard de la Plage ou l'extension des voies vertes sur Piquey.

L'article 151-4 du CU confirme : « qu'un diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social et de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs et de services ».

Je précise que ce diagnostic et ses prescriptions sont applicables à la révision du prochain PLU, effectuée en application des articles L. 153-31 ou L153-34 du code de l'urbanisme.

Or, ce diagnostic primordial n'est pas joint à la délibération, ce qui frappe cette délibération d'illégalité sur le fond.

Vous ne donnez aucune précision sur les différents thèmes abordés que vous énumérez comme une liste de courses.

Pour exemple, vous faites allusion à l'infiltration à la parcelle, alors que vous accordez des permis de construire en violation de la prescription figurant dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales stipulant que : « le volume à stocker ou le fond du système d'infiltration doit être aménagé de sorte à être au-dessus du toit du niveau haut de la nappe ».

Vous mentionnez vouloir, je cite : « veiller au maintien et à la préservation des fossés et du réseau d'eau pluvial » ce qui est une contrevérité flagrante au regard de l'inconscience collective des élus du SIBA en charge de l'assainissement, dont vous êtes le premier vice-président. Vous les remplacez par des canalisations incapables d'assurer les mêmes fonctions régulatrices.

Bien évidemment, nous reprenons les conclusions de la CEBA et de l'ADEBA que nous partageons dans leur totalité.

Nous savons que votre but recherché est de discréditer les associations environnementales, les élus d'opposition afin de détourner l'attention de vos responsabilités et de vous poser en élu proche des préoccupations de chacun attentif au bien-être de ses concitoyens. Vous accusez de faire des « mots » et vous d'agir. Vous oubliez qu'agir avec l'argent des autres est plus facile que de faire des mots pour protéger l'intérêt général.

Vous indiquez vouloir réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Or, vous souhaitez faire main basse sur un espace naturel à la Bécassière, urbaniser les Sables d'Or, ouvrir une nouvelle Zone d'activités, urbaniser derrière le trinquet et la Pignada.

Concernant les risques naturels, aucune précision n'est apportée sur les zonages concernés par la submersion et le risque incendie.

Aucun détail sur les moyens déployés pour faire face à l'érosion.

La municipalité ayant été incompétente à élaborer un PPRIF, ce sont les services de l'État qui prennent la main suite à une décision de justice. Vous vous êtes bien gardé de communiquer sur cet arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2023.

Aucune précision sur la gestion de la ressource en eau qui atteint un niveau très critique.

Il est établi que le PADD ne doit pas être composé de lignes directrices très généralistes, ce qui est pourtant le cas ici. La jurisprudence est constante.

Si les grands objectifs figurent dans le PADD mais que le règlement du plan local d'urbanisme est totalement incohérent avec ce qui figure dans le PADD, c'est un motif d'annulation du PLU. **CE, 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole et Commune de Lattes, req., n° 398322 .**

Vous indiquez que vous transmettez cette délibération à la Préfecture prouvant ainsi qu'il y a eu débat.

Il n'est pas mentionné que vous y joignez ce pseudo PADD.

Nous avons pallié cette omission en le transmettant à M. le Préfet. 4

Je note que vous avez accolé divers logos de divers cabinets d'études dont je n'ose imaginer la facture globale. Néanmoins tous ces cabinets ne sont pas forcément habilités à élaborer un PADD, qui est un document particulier.

Aucune mention précise du cabinet rédacteur n'est inscrite en préambule ou en conclusion.

Ce document semble sortir tout droit de la photocopieuse municipale.

Aussi, nous nous interrogeons sur la possibilité qu'un PADD plus précis, plus conforme soit rédigé mais non soumis à débat, ni validé par ce conseil municipal.

Un PADD avec des précisions qui pourraient contrarier la population ou vous mettre en défaut au regard de vos promesses diverses et variées.

Avec le document généraliste que vous nous présentez, il serait plus aisé de contourner la cohérence obligatoire entre PLU et PADD, en évoquant un débat, puis en nous mettant devant le fait accompli lors du vote.

Monsieur le Maire : je suis surpris car je souhaitais un vrai débat positif, constructif puisque l'idée c'est justement de faire ce PADD. C'est la première réunion avec vous pour réaliser ce PADD.

Madame Bey dit beaucoup de contre vérité. La première contre vérité est que le PLU est prêt. J'aimerais presque que cela soit vrai mais il n'est pas du tout prêt et il se passera 18 mois peut être plus.

La deuxième contre vérité est que j'ai refusé le PPRIF. Je n'étais pas favorable à l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt sur notre collectivité parce que cela ne gèrera pas le risque. Au demeurant, je n'ai pas à donner mon avis. C'est le préfet qui décide. En 2004, le Préfet avait dit non et en 2023 suite aux incendies de 2022, il a été mis devant les tribunaux et il a été obligé de dire oui. C'est un fait.

Le PPRIF est porté par le Préfet.

Fabrice Pastor Brunet : Je rejoins ce que dit Madame Bey. Ce qui vous est « reproché » c'est que vous mettez aujourd'hui en avant un PPRIF auquel vous nous avez dit, lors d'un Conseil Municipal, que vous y étiez farouchement opposé.

Monsieur le Maire : Je me suis peut être mal exprimé. On prend en compte les changements climatiques, c'est une réalité. Grâce à Evelyne Dupuy et Luc Arsonneaud, on a pris en charge les problématiques d'incendie de forêt, et à mon avis beaucoup plus efficacement que par le PPRIF, qui va être un document contraignant pour nous, pour créer des logements pour nos jeunes, pour diverses choses.

Je suis effectivement défavorable à l'élaboration d'un PPRIF sur la Commune car cela ne changera rien du tout. Sachez quand même que le PPRIF de St Jean d'Illac a été commencé en 2015 et il n'est toujours pas fini en 2024.

Autant vous dire qu'avant que le PPRIF soit adopté sur la ville de Lège-Cap Ferret, on a quelques années à passer.

Mais ne vous faites pas d'illusion, le PPRIF ne sera pas la solution miracle contre les incendies de forêt.

Luc Arsonneaud : Je suis convaincu qu'à partir du moment où ce plan va être appliqué, la commune va y perdre énormément. Je suis d'avis de Monsieur le Maire. Le préfet va nous mettre sur le fait accompli. Les contraintes vont être très importantes pour la Presqu'île. Cela va être très compliqué au niveau de l'urbanisme. Nous sommes sur un territoire à risques majeurs. Le fait que ce PPRIF soit mis en place par des gens qui ne sont pas directement concernés, va faire que la commune va y perdre énormément et je le déplore. Et ce n'est pas parce qu'on va avoir un plan de prévention ultra sécuritaire que cela va changer les choses. Nous essayons de résoudre les problèmes avec nos petits moyens et je pense que nous avons bien travaillé avec la DFCI, l'ONF, le SDIS. Mais nous allons être obligés de respecter ce que Monsieur le Préfet va demander.

Gabriel Marly : Ce document est un très bon document puisqu'il est le fruit d'une réflexion que nous avons osé entreprendre il y a 3 ans, dès le début du mandat. Quand Monsieur le Maire nous a demandé de réfléchir sur la mobilité, sur ADS, sur la stratégie foncière et mobilière, nous avons en arrière-pensée quelque chose de pérenne. Comment, sur notre commune, dans les 10 ou 15 ans qui viennent, vivre bien dans le respect de l'histoire de notre commune, de son environnement, de la

nature, du bien commun et aussi dans le respect de toute la kyrielle de lois et de couches successives de réglementation qui nous entourent. Je n'ai pas beaucoup d'expérience mais les différentes couches réglementaires sur notre commune sont un exemple de protection. Ce document, qui n'est pas le PADD définitif, répond à toutes les préoccupations que nous, élus, nous souhaitons pour les 10 ans qui viennent. Chaque ligne correspond et à la suite ce que vous allez nous apporter dans le débat, on pourra peut être modifier quelques lignes avec l'aide du bureau d'étude. Quant à loger nos actifs, pour le moment, nous n'avons pas beaucoup d'outils pour prioriser l'attribution des logements à ceux que nous préférons, c'est à dire les jeunes actifs et ceux qui veulent faire souche sur le pays mais c'est un objectif de les avoir. Et si jamais nous sommes fiers de notre commune pour avoir des parcelles de 1200/1300 m² avec des maisons pas trop grandes pour préserver le couvert végétal si ça nous empêche de loger des jeunes actifs et bien Monsieur le Maire, je vous proposerai que, dans certains endroits, intelligemment, si c'est possible, choisi, on arrête d'imposer des parcelles de 1000 m² et que, dans certains secteurs, on puisse réduire à 450/500 m² pour permettre aux jeunes actifs, à condition qu'on ait les outils, que ces parcelles plus abordables ne soient pas prise d'assaut par les marchands de biens ou par les résidences secondaires. On n'a pas les outils. Au dernier conseil, nous avons commencé à prendre des délibérations qui vont nous permettre de remédier à ça. Je suis plein d'optimisme et quand vous m'avez confié, Monsieur le Maire, Chers collègues, la délégation de l'aménagement de l'urbanisme, du logement et de la stratégie locale d'érosion du trait de côte, je ne pensais pas que j'allais être aussi gâté que ça dans la préparation de l'avenir de la Presqu'île.

Monsieur le Maire : Merci Gabriel. J'aurai préféré que les interventions soient de cette nature plutôt que des interventions polémiques.

Sur la vision du développement démographique, je demande à tout un chacun quelle est votre vision.

Fabrice Pastor : Monsieur le Maire, personne n'est là pour polémiquer. Vous nous demandez de proposer des solutions alors que nous n'avons pas accès au diagnostic et aux études prospectives pour établir ce document. Vous avouerez que c'est compliqué de proposer des solutions si on n'a pas accès aux études qui ont été faites.

Deuxième observation, je relis la délibération et le juriste que j'essaie d'être vous dit : *Considérant que les orientations générales doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal deux mois au moins avant l'arrêt du projet*, pour nous, nous sommes sur la phase quasi définitive d'adoption du PADD, tout simplement.

Monsieur le Maire : Deux mois minimum. Je ne comprends pas que vous contestiez notre débat aujourd'hui alors qu'il a lieu un an et demi avant le PLU.

Fabrice Pastor : Si vous nous aviez associé, l'opposition, ainsi que les associations principales que j'ai citées, dès le début, pour ce travail

Monsieur le Maire : Je ne vais quand même pas demander à certaines associations, dont le seul objectif est de me poignarder dans le dos.

Je l'ai proposé à certaines associations, qui vont participer à des échanges, notamment dans le cadre du Comité de suivi des associations

Mais, nous sommes au début du chemin. Nous ferons un deuxième débat sur le PADD et dans un an et demi ou 2 ans on parlera du PLU. Je ne sais pas comment l'expliquer autrement.

Anny Bey : Monsieur Marly nous a fait un topo digne du premier de la classe pour nous expliquer qu'il n'avait pas les outils. Mais les outils, vous les avez puisque c'est l'Etat qui décide de vous donner



les outils. Vous faites un SCOT pour vous baser. Vous avez décidé entre élus de faire 800 logements sur le Bassin d'Arcachon.

Monsieur Marly a dit ici, qu'il était contre la division parcellaire. Là il nous fait une déclaration lyrique sur la possibilité de faire une division parcellaire.

Vous avez dans ce conseil municipal dit que jamais vous ne densifieriez quoi que ce soit par ce qu'on devait rester une commune sous les arbres. Aujourd'hui vous nous dites, division parcellaire et densification.

Monsieur le Maire : Donnez-moi votre point de vue

Anny Bey : Vous ne nous donnez aucun diagnostic. Ce diagnostic que ID de ville et d'autres logos présents ont établis. Vous l'avez établi mais vous ne le communiquez pas. Vous dites que vous ne voulez pas des associations environnementales parce qu'elles risquent de vous contredire. Aucun élu d'opposition, ici, n'a été convié, ne serait-ce qu'à la réunion sur le diagnostic. Donc aujourd'hui vous nous demandez de faire une omelette mais sans œufs.

Gabriel Marly : Lorsque je dis que nous n'avons pas les outils, je vous confirme que je ne les ai pas. Je vous donne un exemple. Quand un pétitionnaire vient me voir et dépose un permis de construire, expliquez-moi comment je peux lui demander ou lui imposer « résidence principale ou secondaire ». C'est de cet outil-là dont je vous parle.

Quant à la concertation, j'ai un exemplaire du même document que vous avez reçu mais qui date d'avant la dernière commission urbanisme. A la suite de la commission urbanisme, nous avons modifié 5 ou 6 lignes.

Anny Bey : Mais vous êtes en train de me dire, Monsieur Marly, que vous voulez obliger, alors que vous savez que vous n'avez pas le droit de demander aux habitants d'être en résidence principale, pas plus que vous ne pouvez empêcher la libre circulation et que la fameuse étude sur « comment empêcher le surplus de personnes d'arriver sur la Presqu'île ne verra jamais le jour. Parce qu'elle est illégale.

Gabriel Marly : Vous vous trompez Madame. J'ai entendu parler des calanques à Marseille ou on pouvait contrôler l'entrée.

Anny Bey : C'est un site protégé

Gabriel Marly : Pourquoi on ne protégerait pas la commune.

Luc Arsonneaud : Dans la vision de l'avenir, je voudrais savoir si nous pourrions faire quelque chose de pérenne sur le site des Sables d'or, grâce à ce PADD et à notre futur PLU pour les gens qui travaillent ou pour les actifs annuels.

Monsieur le Maire : c'est exactement l'objectif. Dès que le PADD sera adopté, il y aura une phase réglementaire qui va transcrire un règlement beaucoup plus précis et un des nombreux objectifs de ce PLU sera de rendre pour parti constructible les sables d'or pour faire des logements sociaux, des logements saisonniers, peut-être même des logements pour les salariés de nos entreprises du Sud de la Presqu'île.



Anny Bey : Si l'Etat vous en donne l'autorisation

Monsieur le Maire : Non, pas tout à fait. Parce que je rappelle qu'au dernier PLU, nous avons été contraints de fermer les Sables d'or parce que le Préfet l'a imposé. A partir du moment où un SCOT est opérationnel, nous avons la possibilité de modifier un certain nombre de choses et un des objectifs, ce sera de rendre pour parti constructible les Sables d'or

Anny Bey : Mais vous ne pouvez pas le faire de vous-même. Vous n'avez pas les outils pour cela.

Luc Arsonneaud : Par rapport à l'achat de terrains que nous avons entrepris, qui nous coute énormément d'argent, au moins c'est un terrain qui nous appartient. Ça serait vraiment une piste. Est-ce que l'Etat peut nous le permettre ?

Monsieur le Maire : je ne doute pas que l'Etat nous permette au moins pour partie. L'enjeu n'est pas de faire des maisons de grand luxe mais des logements sociaux et saisonniers et je ne doute pas que le Préfet sera sensible à cette destination.

Brigitte Reumond : Sur le Cap Ferret, il commence à avoir des terrains qui se libèrent, vous devez le savoir. Pourquoi la municipalité ne préempte pas comme elle le fait à Lège avec un cout bien supérieur à celui de France Domaine. De plus, quand vous dites que je polémique, quand je vous demande de modifier, de ne pas parler d'imperméabilisation mais d'artificialisation comme le veut le code de l'urbanisme, je trouve que ce n'est pas un point de polémique mais de protection de notre commune.

Monsieur le Maire : Soyons raisonnable, aujourd'hui, les terrains au Cap Ferret valent 3 ou 4 fois le prix des terrains à Lège

Brigitte Reumond : Non, certains terrains valent 2 fois mais pas 3 ou 4 fois

Anny Bey : Vous avez un terrain disponible au Vallons que vous ne souhaitez pas urbaniser.

Monsieur le Maire : je n'ai jamais dit une chose pareille. Pour le même prix, nous avons la possibilité d'avoir des terrains 3 ou 4 fois plus grands à Lège. C'est la décision que nous avons prise. Cela nous permettait de faire davantage de logements sociaux ou d'accession à la propriété pour la même surface qu'au Cap Ferret. C'est la raison pour laquelle nous allons nous battre lorsque le PLU sera adopté pour le terrain des Sables d'Or, mais aussi pour les grepins, si nous arrivons à trouver un deal avec les services de l'Etat.

Fabrice Pastor : Je crois que nous avons du mal à nous comprendre ce soir. Vous nous dites que nous n'avons pas proposé de solution. Nous ne sommes peut-être pas bien écoutés. Je vous ai parlé du logement au début de l'intervention. Vous avez mis dans les deux scenarii 100 logements par an ou 120 logements par an. Je vous ai demandé comment vous alliez arriver à ce chiffre, peu importe s'il s'agit d'une démographie maîtrisée ou non, alors que la municipalité, elle-même, qui n'est pas la seule pourvoyeuse de logements, arrive à peine à sortir 13 logements en 2024, voire 60 sur l'ensemble de la mandature.

Comment pouvez-vous espérer sortir 100 logement voire 120 logements par an privés/ publics confondus alors qu'on ne peut pas contraindre les gens à édifier des résidences principales alors que

des changements de destination sont toujours possibles et que l'on arrive, nous, municipalité à sortir à peine 50 logements sur 6 ans.

Monsieur le Maire : Sachez que depuis des années, il y a entre 80 et 100 logements qui se font tous les ans. C'est le privé.

Anny Bey : Ce n'est pas le sujet.

Monsieur le Maire : Si c'est le sujet.

Fabrice Pastor Brunet : On parle de 100 à 120 logements principaux

Monsieur le Maire : Je demande l'intervention des techniciens.

Justine Marcotte : Monsieur Pastor, vous parlez du parc privé. Nous aussi. C'est l'objet du PLU, c'est à dire règlementer les zones pour que, lorsque un privé décide de faire du logement, nous puissions l'orienter. Je vous donne un exemple. Nous pouvons constater que, lorsque qu'un privé fait du logement à Lège, dans la grande majorité des cas, c'est pour faire un logement principal car le prix est plus abordable qu'au Sud de la Commune. Un outil serait, par exemple, de pouvoir développer plus facilement du logement dans certains endroits du bourg de Lège car nous optimisons les chances d'avoir des logements principaux. Un deuxième outil, plutôt pour le Sud de la Commune, serait d'imposer à quelqu'un qui déciderait de diviser son terrain de lui donner la possibilité de le faire à la seule condition que le lot divisé soit destiné à du logement social.

Fabrice Pastor : merci de votre précision. Tout ça pour dire que la part de population de résidents principaux sera essentiellement dans le village de Lège.

Monsieur le Maire : Sauf lorsqu'on prend l'exemple de Justine Marcotte qui vous parle de division de parcelle. Cela peut s'autoriser également au Cap Ferret. On envisage tout et on voudrait aujourd'hui vous demander quel est votre point de vue là-dessus. On ouvre toute les possibilités.

Anny Bey : Vous nous donnez des possibilités qui, pour la plupart, ne sont pas applicable. En plus vous partez sur une donnée fausse. Je vois ici 0,8 % par an. Je vois l'INSEE, c'est 0,5. On voit très bien sur les données de l'INSEE qu'il y a plus de mortalité que de natalité, que les jeunes sont tous partis ou presque, et qu'il n'y a strictement rien aujourd'hui pour les retenir. En termes d'économie, les commerces sont en train de fermer et aujourd'hui le graphique de l'INSEE est très clair. Vous expliquez que vous allez faire des divisions parcellaires en mélangeant le logement social et les résidences secondaires.

Monsieur le Maire : C'est une possibilité, c'est un des leviers. Le but c'est d'essayer d'imaginer les choses pour l'avenir. Si vous nous dites que ce n'est pas possible, à ce moment-là nous continuons comme ça et nous ne faisons rien.

Anny Bey : C'est ce que vous faites depuis 4 ans.

Monsieur le Maire : Nous avons été très novateurs en la matière. J'ai reçu le Président du centre national de l'habitat, qui est venu voir la façon de procéder pour l'acquisition du terrain et la location en dehors de l'établissement public foncier.



Laetitia Guignard : Je voudrais juste répondre à cette critique qui consiste à dire qu'on a rien fait pendant 4 ans. Je trouve que c'est justement la force de ce PADD qui consiste finalement à toiletter la version antérieure et à la rendre plus lisible. Cela me semble beaucoup plus pertinent compte tenu de nos enjeux et sa force était d'acter et de venir entériner tout ce qu'on a voulu expérimenter depuis le début du mandat et je prends l'exemple notamment de la prévention des risques incendies. Je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous.

Anny Bey : Vous l'auriez été, on aurait été étonnés

Fabrice Pastor Brunet : Je comprends votre démarche. Que l'on ne commence pas par débattre par des choses qui ne seront pas faisables. Aujourd'hui on sait tous qu'il n'est pas possible de limiter les résidences secondaires au profit des résidences principales.

Je me suis documenté. Vous avez un travail très bien fait qui a été publié par Madame Soazic MARIE, maitre de conférence à l'université de Paris qui émet des pistes sur « comment un PLU peut privilégier plus les résidences principales que les secondaires ». Elle en conclut qu'il n'y a quasiment aucun mode de levier puisqu'on ne peut pas obliger quelqu'un à bâtir une résidence principale à la place d'une résidence secondaire, qu'on ne peut pas refuser de délivrer un permis de construire à quelqu'un qui veut faire du secondaire au motif que c'est du secondaire.

Hormis la réserve des grepins et des sables d'Or, pour lesquelles je sais que vous vous battez, nous n'avons aujourd'hui qu'un seul constat : à terme les résidences principales seront essentiellement au village de Lège et que le Sud de la Presqu'île aura vocation aujourd'hui à n'être réservé qu'à des résidences secondaires, de tourisme et à être des villages fantômes le reste de l'année. Et ça c'est un vrai problème de déséquilibre.

Monsieur le Maire : Je constate que c'est un vrai problème de déséquilibre. Je partage votre point de vue mais je suis beaucoup moins défaitiste que vous et fais confiance au cabinet qui nous accompagne. Ce sont des sachants. Je ne le suis pas et nous allons mettre en œuvre les moyens les plus pertinents pour arriver à nos objectifs.

On arrive à la fin de ce débat. Je voudrais remercier le cabinet qui nous accompagne, Justine Marcotte, vous remercier toutes et tous pour ce débat et je vous donne rendez-vous le 7 mars pour le prochain conseil municipal.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h55.

Ce procès-verbal a été approuvé par 25 voix pour et 3 voix contre (A.Bey, B.Reumond, V.Deboue,) lors de la séance de Conseil Municipal du 14 mars 2024.