



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

---

**Séance du jeudi 22 mai 2025**

Conseillers en exercice : 29

Date de convocation : 14/05/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 mai 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** ; Thierry Sanz ; Gabriel Marly ; Catherine Guillerm ; Alain Pinchedez ; Alain Bordeloup ; Véronique Germain ; Marie Delmas Guiraut ; **Adjoints**; Luc Arsonneaud ; Vincent Verdier ; Thomas Sammarcelli ; Sylvie Laloubère ; Isabelle Labrit Quincy ; Mathieu Castillon ; Anny Bey ; Brigitte Reumond ; Fabrice Pastor Brunet; Vincent Rossignol ; **Conseillers Municipaux**.

**POUVOIRS :**

Blandine Caulier Diaz à Véronique Germain  
Jean Castaignède à Catherine Guillerm  
Valéry de Saint Léger à Luc Arsonneaud  
Laëtitia Guignard à Thomas Sammarcelli  
Marie Noëlle Vigier à Gabriel Marly  
Laure Martin à Alain Pinchedez  
Annabel Suhas à Marie Delmas Guiraut  
David Lafforgue à Philippe de Gonneville  
Brigitte Belpeche à Thierry Sanz

**ABSENTS EXCUSÉS :**

Simon Sensey  
Théo Delrieu

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Catherine Guillerm



**Monsieur le Maire** : Bonsoir à tous, Bienvenue à cette séance de Conseil Municipal .

Je vais faire l'appel.

Appel des membres du Conseil Municipal.

Le quorum étant atteint, je déclare cette séance de Conseil Municipal ouverte.

\*\*\*\*\*

Vous avez reçu le procès-verbal de la dernière séance. Avez-vous des observations ?  
Pas d'observation.

Le Procès-Verbal de la séance du 14 avril est approuvé par 25 voix pour et 2 abstentions  
(A.Bey/B.Reumond)

Désignation du secrétaire de séance : Marie DELMAS GUIRAUT

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'observations.

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

**Vincent Rossignol** : concernant la DM91/2025 sur la désignation du cabinet HMS Atlantic avocats

**Monsieur le Maire** : Nous avons passé un marché public qui nous a permis de désigner la Sté Lombard et Guerin comme prestataire. Cette Sté est en redressement judiciaire, et la période d'observation était de 6 mois. Or, il se trouve que le contrat ayant une durée supérieure à la période d'observation, un recours a été déposé de la part d'un autre candidat. Ce recours a été jugé en référé et nous a obligés à annuler le marché public avec la Sté Lombard et Guerin. Comme il y avait une différence très significative entre la proposition du premier candidat et celle du second, nous avons décidé de reprendre en régie le marché du Cap Ferret. De mémoire la première proposition était inférieure à 100 000 euros et la deuxième était à 140 000 euros. Par conséquent on a jugé qu'il n'était pas raisonnable d'augmenter le coût du marché à ce niveau-là. Cependant la justice nous a imposé de ne pas faire valoir ce marché public. C'est la raison pour laquelle nous avons sollicité l'aide du cabinet HMS Atlantic Avocats.

**Anny Bey** : Monsieur le Maire, je crois que vous avez l'intention de relancer un marché public.

**Monsieur le Maire** : Non. Nous avons hésité. Nous nous sommes rendu compte que, vu les délais, si nous relançons un marché, nous n'aurions un prestataire au mieux qu'au début du mois de juillet. Comme, de toute façon, nous étions obligés de faire fonctionner le marché jusqu'à cette date, nous avons préféré, en tout cas pour cette année, ne pas faire appel à un prestataire.



**Anny Bey** : Je me suis mal exprimée, à la rentrée , je veux dire.

**Monsieur le Maire** : ce n'est pas prévu pour le moment. Nous verrons comment cela va se passer cet été. La difficulté c'est de trouver des placiers. Si on trouve des placiers de qualité, il n'y a aucune raison de faire appel à un prestataire. On avait choisi cette option l'année dernière car nous avons de grosses difficultés à embaucher des placiers. Cette année il semblerait qu'on ait trouvé « chaussure à notre pied » en ce qui concerne les placiers et que nous allons fonctionner en régie.

**Fabrice Pastor** : Dans le cadre de cette DM, l'objet de la mission du cabinet HMS c'était quoi : représenter la commune sur le référé ? ou déclarer une créance dans la liquidation judiciaire de Lombard ?

**Monsieur le Maire** : Non absolument pas. Juste sur le référé.

**Anny Bey** : Si on continue sur cette décision de rester en régie, nous n'aurons pas la possibilité financière de rénover le marché.

**Monsieur le Maire** : On aura la possibilité financière de rénover le marché. On a plusieurs solutions pour l'avenir mais je ne sais pas qui sera aux manettes dans un an. Il est évident qu'il sera nécessaire pour l'équipe qui nous succèdera d'envisager une rénovation majeure du marché du Cap Ferret.

\*\*\*\*\*

**Monsieur le Maire** : Dans le cadre de la révision du PLU, qui a commencé en 2019, mais qui, en raison d'un certain nombre de problématiques – notamment la crise du Covid – n'a réellement débuté qu'en 2021 ou 2022, nous sommes aujourd'hui amenés à débattre du PADD concernant notre collectivité.

Un premier débat a eu lieu il y a environ un an sur une première partie du PADD. Aujourd'hui, nous allons poursuivre ce débat sur l'ensemble du document. Il ne s'agit pas d'une délibération soumise au vote. L'objectif est que chacun puisse participer aux échanges.

C'est un document extrêmement important pour notre collectivité – je dirais même fondateur –, car il déterminera le contenu du PLU et les droits à construire. Mais le PADD ne traite pas uniquement des droits à construire : il couvre un champ beaucoup plus large.

C'est la raison pour laquelle j'avais souhaité qu'il y ait deux débats.

### **Lecture de la délibération par Monsieur le Maire**

### **DELIBERATIONS**

***Révision de Plan Local d'Urbanisme de Lège- Cap Ferret. Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.***

***Rapporteur : Philippe de GONNEVILLE***

*Mesdames, Messieurs,*



*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L151-5 et L 153-12, R123-1 et suivants,*

*Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),*

*Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat,*

*Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle 1 »,*

*Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 »,*

*Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),*

*Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),*

*Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,*

*Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi MEUR,*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibération du Conseil Syndical du SYBARVAL en date du 6 juin 2024,*

*Vu le Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la COBAN en date du 18 octobre 2024,*

*Vu le Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon du 19 avril 2019,*

*Vu le Plan de Prévention des Risques littoraux du 31 décembre 2001,*

*Vu l'arrêté Préfectoral du 12 février 2019, prescrivant la révision du PPRL de 2001,*

*Vu l'arrêté Préfectoral du 1<sup>er</sup> Octobre 2004 prescrivant l'élaboration du Plan de prévention des Risques incendie et Feux de forêt,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 193/2019 du 18 juillet 2019,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal n°221/2019 en date du 26 septembre 2019 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme de Lège-Cap Ferret,*



*Vu la délibération du Conseil Municipal n°01/2024 en date du 25 janvier 2024 portant premier débat sur les orientations générales du PADD,*

*Vu le projet de PADD et la note de synthèse ci-joints,*

*La commune de Lège-Cap Ferret est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 juillet 2019. Ce PLU a été mis en révision en septembre 2019. En outre, les récentes évolutions en matière de planification territoriale nécessitent une adaptation du PLU en vigueur.*

*La première phase de la procédure de révision du PLU consistant à réaliser les études préalables, à savoir le diagnostic du territoire et ses enjeux, a permis de redéfinir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*

*Ces orientations détermineront le parti pris en matière d'aménagement du territoire communal pour les années à venir et font l'objet du débat de ce jour.*

*Les textes n'apportent aucune précision sur le contenu du débat du PADD, ce dernier est encore susceptible d'évoluer au gré des remarques formulées lors de la concertation publique. Le débat du PADD n'a donc pas un caractère décisionnel.*

*Socle du PLU, le PADD se décline en 3 axes et 11 orientations :*

**AXE 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LA BIODIVERSITÉ**

- **Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques, y compris au sein de l'enveloppe urbaine**
- **Poursuivre la politique de gestion durable de l'eau et de limitation de l'imperméabilisation des sols**
- **Modérer la consommation des espaces Naturels, Agricoles et forestiers de moitié pour la prochaine décennie**

**AXE 2 : CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN ACCORD AVEC L'IDENTITÉ ET LA GÉOGRAPHIE DE LA PRESQU'ÎLE FACE AUX RISQUES ET AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

- **Prévenir les risques naturels et leurs évolutions**
- **Préserver l'écrin naturel et paysagé emblématique de la commune**
- **Mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural et les villages ostréicoles**

**AXE 3 : FAVORISER LA VIE À L'ANNÉE**

- **Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers**
- **Favoriser le développement d'une économie à l'année**
- **Pérenniser et optimiser les équipements publics répondants aux besoins des habitants à l'année**



- **Dessiner une trajectoire vers un territoire bas carbone**

*L'ensemble du Conseil Municipal ayant reçu une copie du projet de PADD dans son intégralité.*

*Nous allons donc Mesdames, Messieurs, après avis de la commission Aménagement du Territoire Urbanisme et Logement du 14 mai 2025 :*

- *DEBATTRE à partir du document ci-joint des orientations générales du PADD qui formalisent le projet de territoire qui sera décliné tout au long des documents qui composent le dossier de PLU,*
- *PRENDRE ACTE de la tenue ce jour, au Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que l'article L153-12 du code de l'urbanisme le prévoit.  
Ce débat est retranscrit en annexe de la délibération.*
- *AUTORISER Monsieur le Maire à sursoir à statuer, conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme et dans les conditions de délai.*

**Monsieur le Maire :** Ces orientations sur lesquelles nous allons débattre constituent un parti pris en terme d'aménagement du territoire et s'inscrivent dans une perspective allant jusqu'en 2040 environ. C'est donc un document extrêmement important. Vous avez le planning prévisionnel sous les yeux. Aujourd'hui c'est le deuxième débat du PADD. Nous aurons une réunion avec les Personnes publiques associés. Ensuite une réunion publique, l'arrêt du projet à l'automne, l'avis des PPA, une enquête publique cet hiver et au printemps 2026 l'approbation de notre PLU.

Certains s'étonnent car les élections auront également lieu en mars 2026. Nous avons souhaité collectivement ne pas tenir compte des échéances électorales dans l'élaboration du PLU. Tout simplement parce que , soit on aurait fonctionné à marche forcée- et cela n'aurait pas été une bonne idée- soit il aurait fallu tout décaler d'un an, ce qui n'était pas une bonne idée non plus. En effet, cette modification de PLU est extrêmement importante pour la suite. Au demeurant, l'approbation se fera après les élections. Par conséquent, si la nouvelle équipe souhaite modifier de façon substantielles le PLU, cela restera encore possible. Mais nous n'avons pas voulu décaler d'une année de façon à ce que notre nouveau PLU nous permettent d'envisager des évolutions importantes pour le devenir de notre collectivité.

Il n'existe pas de texte imposant un contenu spécifique pour ce débat. Bien évidemment ce PADD pourra faire l'objet de certaines évolutions ,notamment en fonction de l'avis du public et des PPA.

Ce que je vous propose – puisqu'il n'y a pas de vote sur ce débat –, c'est de structurer nos échanges autour des trois axes que nous avons identifiés. Chacun de ces axes comporte plusieurs orientations. Si vous en êtes d'accord, nous commencerons par l'axe 1, puis l'axe 2, et enfin l'axe 3. Nous concluons ainsi notre débat sur le PADD, et nous en prendrons acte



### **AXE 1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LA BIODIVERSITÉ**

- **Préserver la qualité des écosystèmes et renforcer les continuités écologiques, y compris au sein de l'enveloppe urbaine**
- **Poursuivre la politique de gestion durable de l'eau et de limitation de l'imperméabilisation des sols**
- **Modérer la consommation des espaces Naturels, Agricoles et forestiers de moitié pour la prochaine décennie**

**Catherine Guillerm** : J'aurais une remarque à faire, un complément d'information que j'ai déjà apporté dans le cadre de la commission. Quand on regarde l'orientation 1 de notre PADD, il est indiqué que 30 % de la superficie de la commune bénéficie de statuts de protection. Je pense que ce chiffre est en réalité sous-estimé, car nous disposons d'un territoire exceptionnel en termes d'espaces naturels et de biodiversité.

Nous avons su mettre en place tous les statuts nécessaires à la préservation de ces espaces. Si l'on additionne les Espaces Naturels Sensibles dans le cadre de la politique du Département de l'Aveyron, notre forêt communale (200 ha), le marais des Agaçats, le lac de Bénédicte, cela vient renforcer la superficie des zones protégées. On serait donc sur des données un peu plus importantes que les 30 % mentionnés.

De plus, si l'on prend en compte le label « **Forêt d'Exception** », qui concerne toute la forêt domaniale, on peut considérer que les espaces naturels de la commune, qui couvrent environ 80 % du territoire, disposent quasiment tous d'un statut de protection ou d'un label. Ces statuts assurent leur pérennité, avec systématiquement, sur tous les sites, un plan de gestion garantissant une gestion durable.

On peut donc être rassurés par cette politique et par l'ensemble de ces statuts, qui assurent sur le long terme une gestion préservant la biodiversité exceptionnelle de notre commune.

**Fabrice Pastor** : Ce document est important, et c'est la réglementation qui nous oblige à l'examiner. Je crois qu'une commune doit s'interroger sur le visage qu'elle souhaite avoir dans les années à venir. On ne peut que partager le premier axe, Monsieur le Maire, à savoir : protéger et mettre en valeur les éléments naturels et la biodiversité de la commune. Ce document va servir de base à la révision de notre PLU. J'aurais une première interrogation à vous poser : avons-nous, encore aujourd'hui, un PLU à réviser ?

Je m'explique. Les dernières décisions administratives rendues, notamment à la demande de la société Gaume ont désigné des juridictions de renvoi, puisqu'une partie du PLU avait été annulée à la suite de ces recours. Où en est l'examen de ce dossier par les juridictions de renvoi ? Ces dernières se sont-elles prononcées, ou non, sur l'annulation effective d'une partie du PLU ?

Pouvons-nous aujourd'hui encore réviser un PLU, à supposer qu'il en existe toujours un ?

Ma seconde question porte deux sujets qui me semblent importants : La consommation d'espaces et la gestion de l'eau.

La consommation d'espace est encadrée par la loi Climat et Résilience, qui nous empêche de consommer trop d'espaces fonciers, afin de préserver notre écosystème fragile. Dans ce cadre le PADD propose une enveloppe de 7 à 15 ha maximum sur les 10 prochaines années mais n'exclut pas vraiment ce qui déterminera la consommation effective pour la décennie ni les mesures qui seront prises pour freiner la consommation foncière et tout ce qui en découle. J'aimerais avoir des observations complémentaires de votre part. Alors, ce qui en découle, c'est le respect de la biodiversité mais également la gestion de l'eau et enfin l'assainissement.



Deuxième point : la gestion de l'eau elle-même.

Depuis plusieurs années, on constate un dépassement des prévisions de prélèvements annuels publiés par arrêté préfectoral, concernant les besoins en eau potable et la gestion de la ressource. Le projet de PADD n'illustre pas suffisamment les préoccupations relevées par l'Agence de l'eau Adour-Garonne concernant ces prélèvements, ni sa recommandation en faveur d'une plus grande sobriété dans la consommation.

Il convient de rappeler les engagements en matière de gestion de l'eau, notamment la priorité donnée à l'éradication des fuites du réseau, ainsi que la mise en place d'une tarification différenciée selon les usages, qui me semble importante.

Ces recommandations sont notamment portées par le travail de deux associations, qui nous ont transmis leurs observations — je tiens à le préciser : il s'agit de l'association **ASPLCF** et de **CODEPPI**. Dernière observation : j'aimerais connaître votre position concernant la question de l'assainissement. Aujourd'hui, nous avons manifestement un réseau d'assainissement vétuste, sous-dimensionné, qui devra très certainement être réexaminé en profondeur.

Quelle est votre position sur ce réexamen de l'assainissement, qui est un sujet très important, à la fois pour les personnes résidant sur notre territoire, pour les professionnels de la mer, mais également pour les personnes qui visitent notre commune dans le cadre du tourisme ?

**Gabriel Marly** : Je voudrais aborder un problème en complément de ce qu'a dit mon collègue. Il s'agit de la consommation d'eau potable. Ayant un peu travaillé sur ce projet de PADD et sur le futur PLU, je me trouve face à une incompréhension.

Sur la presqu'île, on a de l'eau partout, plus qu'il n'en faut — en tout cas sur notre commune — et pourtant, nous sommes contraints par des plafonds de prélèvements à ne pas dépasser. La pression vient de l'Agence de l'eau Adour-Garonne, mais aussi du plan gouvernemental pour économiser l'eau, et, en plus, de la DDTM, qui interviendra pour juger de la conformité de notre PLU.

Et quelles sont les menaces ? Ce sont des limitations de l'ouverture à l'urbanisation. Je ne comprends pas. On a le sentiment que les nappes phréatiques sont pleines d'eau, qu'on a tout ce qu'il faut. Bien sûr, il faut que l'on cherche des pistes pour limiter la consommation d'eau.

J'ai la chance de siéger actuellement à la DSP, qui est en train de choisir entre plusieurs fournisseurs d'eau. Je dois en parler avec beaucoup de prudence, car les discussions et les négociations sont en cours. Mais, à partir du moment où les prélèvements des dernières années ont été de l'ordre de 1 800 000 à 1 900 000 m<sup>3</sup> pour une autorisation fixée à 1 700 000 m<sup>3</sup>, il y a en effet un dépassement. Sans rien dévoiler de confidentiel, les propositions qui nous sont faites pour la fourniture d'eau potable sur la commune de Lège-Cap-Ferret incluent un progrès dans le rendement de l'ordre de 10 %. Si cela se concrétise, le problème serait partiellement résolu, puisque cela nous permettrait de revenir sous le seuil des 1 700 000 m<sup>3</sup>.

C'est cette incompréhension que je veux souligner : d'un côté, on se plaint d'un excès d'eau, avec des nappes phréatiques qui débordent de partout ; de l'autre, on subit des menaces d'inconstructibilité, des limitations à la distribution des permis de construire, voire même à la possibilité de créer des piscines.

**Brigitte Reumond** : Effectivement, concernant l'orientation n°2, vous indiquez vouloir "poursuivre". Je m'interroge sur les mesures probantes qui ont été mises en place ces cinq dernières années pour améliorer et maîtriser les points suivants :

Gestion durable de l'eau : poursuivre, cela signifie, ne pas restaurer ni changer les réseaux de distribution corrodés, qui distribue une eau payante, parfois de mauvaise qualité — très rouge, comme vous le savez. Je vous ai d'ailleurs adressé un mail à ce sujet. Cette eau est soi-disant potable,



selon la municipalité et la COBAN, mais je vous mets au défi de préparer un biberon avec cette eau rouge pour un de vos petits-enfants.

On n'affiche pas les analyses des eaux de baignade, malgré les remarques répétées de l'organisme vérificateur ; on observe également des réticences à publier les analyses de l'eau potable — que j'ai personnellement obtenues après deux mois de relances citoyennes. Est-ce que vous considérez que "la poursuite de la gestion de l'eau" consiste à continuer à mettre la poussière sous le tapis, voire à balader le contribuable ?

Le seul bénéfice qui en est tiré est l'absence de coût d'investissement, salubre pour les finances publiques, mais reste délétère pour la santé et la sérénité des habitants.

Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols, votre notion de "poursuite" consiste à pérenniser des pratiques insincères. Des élus et services municipaux valident, j'en suis témoin, l'imperméabilisation quasi totale de zones protégées non constructibles, comme les espaces boisés classés. On délivre des permis de construire imprécis, ne fixant aucun seuil d'artificialisation. Le minimum est évoqué, mais sans clarté.

Il y a également un usage inapproprié du terme "imperméabilisation", alors que la loi Climat et Résilience impose un objectif de zéro artificialisation nette. L'artificialisation, dont l'imperméabilisation est une donnée, est confondue avec la perméabilité des sols. La "renaturation" réelle ne consiste pas à planter quelques végétaux sur un rond-point, alors qu'elle devrait consister à restaurer et maintenir des sols vivants.

Votre stratégie revient, selon moi, à entretenir une politique peu vertueuse, en décalage avec les obligations réglementaires et les attentes écologiques.

**Anny Bey :** Ce qui est bien avec vous, Monsieur Marly, c'est que je ne suis jamais surprise — mais vous, apparemment, vous l'êtes !

Je vais reprendre l'intervention que j'avais écrite à l'époque concernant le rapport de la COBAN sur l'eau potable.

La commune connaît une surconsommation d'eau potable. Les prélèvements dépassent régulièrement les seuils autorisés, avec un excès de 25 à 30 % depuis plusieurs années. Cette situation est exacerbée par une consommation moyenne par foyer supérieure à la moyenne nationale : 160 m<sup>3</sup> par an contre 120 m<sup>3</sup>.

De plus, une croissance démographique prévue de 40 000 habitants d'ici 2040 pourrait aggraver la pression sur les ressources en eau, alors que les autorisations de prélèvement ne seront pas augmentées.

Des incidents ponctuels ont mis en évidence la vulnérabilité du réseau. Par exemple, une rupture de canalisation en période de canicule a privé d'eau potable les villages de Petit Piquey et Grand Piquey. Concernant la qualité de l'eau et l'assainissement, le système présente des failles, notamment des infiltrations d'eaux pluviales dans le réseau ce qui m'amène à dire qu'un débordement s'est produit cette semaine dans le bassin de rétention.

Des acteurs locaux, comme l'Association de Défense des Eaux du Bassin, appellent à des actions pour rendre le réseau complètement étanche — comme vous le savez, si vous lisez la presse en ce moment.

l'urbanisation récente a modifié le système hydrographique de la presqu'île, avec la disparition de zones humides et de forêts qui jouaient un rôle de régulation hydraulique.

Voilà, je vous relis l'intervention que j'avais faite sur le rapport de la COBAN, qui précisait déjà qu'il y avait une alerte sur la consommation d'eau à Lège-Cap Ferret.

**Monsieur le Maire :** Concernant la procédure, il y a effectivement une procédure en cours. Nos conseils sont assez optimistes.

Deuxièmement, on peut légitimement penser que, si annulation il y a, elle sera très partielle et ne remettrait pas en cause la réalité de notre travail d'aujourd'hui.

Sur la consommation d'espaces, vous savez que la loi de 2021 fixe un objectif ZAN (zéro artificialisation nette), et ce, dans 25 ans. Je ne vous cache pas que je ne connais pas aujourd'hui de maire favorable à cette loi ZAN. Je ne suis pas certain que cette loi — et les projets gouvernementaux vont plutôt dans ce sens-là — ne soit pas un peu améliorée, pour ne pas dire plus.

La logique de la consommation d'espaces impose de consommer moitié moins que ce que nous avons consommé sur les dix dernières années. C'est cela, l'idée. Je trouve que ce n'est pas une logique qui favorise les élèves vertueux. C'est-à-dire que les communes ayant beaucoup consommé ces quinze dernières années auront proportionnellement plus de droits à consommer dans les dix prochaines années. Je ne trouve pas cela juste. Je l'ai dit au Préfet, qui est totalement d'accord avec moi — mais c'est la loi.

De plus, nous devons aujourd'hui nous référer au SCOT et au PLH. Le SCOT prévoit, de mémoire, 66 hectares consommés sur les dix dernières années, donc 33 hectares à consommer dans les dix prochaines années, soit 3,3 hectares par an.

Notre ambition n'est certainement pas une évolution démographique majeure — mais nous y reviendrons. C'est pour cela que, si l'on suit notre PLU et le PADD, nous consommerons en moyenne environ 3 hectares par an.

Je vous rappelle la géographie de la commune : 9 400 hectares. Catherine l'a très bien dit : 80 % sont végétalisés et essentiellement en forêt. Cela signifie que nous avons aujourd'hui plus de 8 000 hectares de forêt.

Est-il raisonnable pour loger nos jeunes et nos actifs de dépenser 3 ha sur la prochaine décennie ? Je pense que c'est raisonnable. Maintenant, c'est un vrai débat. En tout cas, c'est le SCOT qui le prévoit ainsi.

On doit s'y plier. Sinon, si on n'est pas dans le cadre du SCOT ou du PLH, le PLU sera retoqué.

Concernant la gestion de l'eau : c'est une compétence intercommunale. Ce n'est plus une compétence communale depuis quelques années. Vous avez raison, nous avons consommé, notamment en 2019 et 2020, au-delà de l'autorisation qui, selon nos forages, est de 1 760 000 m<sup>3</sup>. En 2019, nous avons prélevé 1 770 000 m<sup>3</sup>, soit 10 000 m<sup>3</sup> de trop. En 2020, on était à 5 % de trop.

Nous avons des forages qui sont essentiellement dans les nappes profondes oligocènes. Nous n'avons pas, sur la bande rétro-littorale, de problèmes d'approvisionnement en eau dans ces nappes profondes. Que ce soit l'éocène ou l'oligocène, nous disposons de réserves considérables, contrairement à d'autres territoires. C'est le cas par exemple de Bordeaux Métropole, qui est un territoire plus tendu. Je discutais récemment avec mon collègue du Conseil départemental, maire de Castillon : leur intercommunalité connaît de vraies difficultés car leur approvisionnement est insuffisant.

Il se trouve que nous sommes en train de réviser nos données. Un bureau d'étude, Antéagroup, travaille actuellement sur ce sujet et va réaliser des pompages sur les forages de l'intercommunalité au mois de juin et juillet. Ces études permettront de déterminer avec précision la capacité réelle de nos forages, car l'autorisation qui avait été accordée à l'époque l'avait été de façon un peu aléatoire.

Aujourd'hui, la COBAN souhaite disposer de données chiffrées. Une fois cette étude finalisée, nous pourrions déterminer une capacité d'autorisation et demander une révision générale des autorisations. De mémoire, l'autorisation globale pour l'intercommunalité s'élève à environ 7 millions de m<sup>3</sup>. Vous voyez, nous consommons presque 25 % de cette autorisation à nous seuls. Mais nous avons un territoire beaucoup plus vaste.



Il faut également travailler sur le rendement net du prestataire, et vous avez raison, il y a encore des progrès à faire. Le réseau sur la commune est extrêmement long, ce qui le rend complexe à gérer. Jusqu'à présent, nous ne faisons pas ce qu'on appelle des sectorisations. On savait qu'il y avait des fuites, mais on ne savait pas où. La société AGUR a travaillé sur ce point et a sectorisé quasiment l'ensemble de la Presqu'île. Cela devrait permettre d'améliorer les choses.

Je rappelle aussi que nous utilisons un produit de traitement qui avait une capacité de dégradation des tuyauteries, notamment des connexions. Nous avons changé ce produit. C'était du chlore gazeux, ou c'est devenu du chlore gazeux — je ne connais pas exactement la nature du nouveau produit.

Ce que je peux vous dire, c'est que celui que nous utilisons depuis maintenant 6 ou 7 ans peut donner un petit goût désagréable à l'eau. Souvenez-vous, par le passé, on pensait que c'était les Abatilles. Ce n'était pas le cas. Mais c'est vrai qu'à l'époque, le goût de l'eau était parfait. Nous avons été obligés de changer de système pour aseptiser l'eau, et ce système peut, ponctuellement, altérer le goût de l'eau.

Le dossier suivra son cours, et nous espérons le boucler d'ici la fin de l'année. C'est la COBAN qui le porte, ce n'est plus un dossier communal. Mais cessons de dire que nous sommes en déficit d'eau potable. Les nappes que j'ai citées sont tout à fait suffisantes pour nos habitants locaux comme pour l'ensemble de la zone rétro-littorale.

Ensuite, vous avez parlé des problèmes d'assainissement. C'est vrai que, depuis deux ans, le SIBA est mis à rude épreuve. Par le passé, pendant 50 ans, on a encensé les travaux du SIBA. On disait que Robert Cazalet avait été visionnaire avec ce collecteur qui traverse l'ensemble des communes et se jette au Wharf, avec deux stations d'épuration.

Lors de l'hiver 2023-2024, nous avons connu des débordements, et en parallèle, des cas de gastro-entérite, ce qui a provoqué une catastrophe sanitaire pour l'ostréiculture. C'était un phénomène exceptionnel et ponctuel. Est-ce que cela pourrait se reproduire ? Personne ne peut le dire. Mais il est vrai que des pluies diluviennes peuvent entraîner ce genre de problème.

Nous allons donc construire une nouvelle station d'épuration sur le nord du bassin, afin de désengorger le collecteur principal. Le lieu n'a pas encore été déterminé, mais ce sera entre Lège et Andernos. Cette station procèdera au traitement des eaux usées avant leur infiltration dans le sol.

Parallèlement, il y a aussi la problématique des eaux pluviales. Oui, nous continuons la désimpermeabilisation, peut-être pas suffisamment, je peux l'entendre. Mais nous agissons. Sur l'espace public, nous avons déjà désimpermeabilisé — à l'Horizon, par exemple, et sur d'autres petites surfaces.

Dans notre PLU, en zone UD, nous avons prévu 75 % de pleine terre, ce qui signifie que ce sont des zones où l'eau peut s'infiltrer. De plus, l'infiltration à la parcelle est obligatoire : chaque propriétaire est responsable de l'infiltration de ses eaux de pluie.

C'est-à-dire que chacun est responsable. Oui, on peut entendre toutes les critiques. Elles nous permettront peut-être de nous améliorer. Mais sachez que nous sommes conscients de cette problématique et qu'avec le SIBA, avec l'État, et avec l'ensemble des partenaires, nous allons investir 120 millions d'euros pour faire face aux problématiques de gestion des eaux pluviales.

C'était prévu sur 10 ans, mais nous allons essayer de réduire ce délai à 5 ans. Quand je dis « nous », c'est bien le SIBA qui est à la baguette pour ce genre de travaux, puisqu'il en a la compétence depuis 5 ans.

C'est vrai que, depuis quelques années, l'évolution climatique nous amène des épisodes extrêmement pluvieux, avec une intensité des pluies tout à fait exceptionnelle.

Il y avait aussi une question sur les analyses des eaux de baignade. Ces analyses sont faites et communiquées par le SIBA à l'ensemble de la population. D'ailleurs, des cartographies sont régulièrement publiées dans la presse.



**Catherine Guillerm** : Concernant la désimperméabilisation, effectivement, nous désimperméabilisons des ronds-points. Je pense que le rond-point de Claouey est un grand succès. Cela permet aussi d'apaiser la circulation. On s'est rendu compte que lorsque la route est large, le fait de mettre de la végétalisation haute au milieu permet de ralentir la vitesse et d'apaiser la circulation.

Mais il n'y a pas que les ronds-points que nous désimperméabilisons. Je vous donne quelques exemples :

Nous avons réduit l'emprise de certaines routes dans des lotissements où elles étaient trop larges, en augmentant les espaces boisés.

Nous avons également désimperméabilisé des trottoirs en gravier ou en goudron dans des lotissements.

Nous intervenons aussi sur les parkings situés sous les arbres, en libérant les racines.

Toutes ces opérations participent à la désimperméabilisation. Dès que nous avons la possibilité de désimperméabiliser, d'apaiser, de planter, nous le faisons.

**Brigitte Reumond** : Connaissez-vous le volume d'eau qui est déversé suite aux fuites, puisque certains réseaux d'adduction sont très anciens et très corrodés ?

**Monsieur le Maire** : Vous avez raison, Madame, et notamment, des travaux vont avoir lieu à La Vigne, car le réseau y est très corrodé, ce qui génère ces eaux rouges. On m'a demandé si l'on souhaitait réaliser les travaux immédiatement. J'ai répondu qu'il valait mieux attendre la fin de l'été, car entreprendre des travaux d'ampleur à La Vigne en période estivale me semblait compliqué.

Le prestataire est donc obligé de procéder à des purges régulières. Ils ont envoyé une caméra dans les tuyaux, et il s'avère que la corrosion réduit le débit de ces conduites et génère ces eaux rouges. Ces purges sont effectuées régulièrement.

Rassurez-vous, nous réalisons régulièrement, en lien avec l'ARS, des tests pour vérifier la qualité de l'eau, et **elle est conforme aux normes sanitaires**. Nous pourrions vous transmettre les résultats des analyses, qui sont très fréquentes.

**Brigitte Reumond** : Le sens de mes propos est de dire que l'on nous taxe de trop consommer, alors qu'en réalité, si l'on maîtrisait mieux ces fuites ainsi que les actions induites par les purges, 180 m<sup>3</sup> en trois jours, c'est beaucoup. Ces purges doivent être effectuées environ dix fois par an. J'aurais aimé que dans le PADD, il soit expliqué que le réseau allait être restauré, non pas avec un planning précis, mais en informant clairement la population que le problème allait être résolu.

Concernant la désartificialisation, j'ai bien compris que la municipalité fait le nécessaire.

Cependant, certains particuliers, avec la validation de la municipalité, artificialisent des sols situés en zone protégée.

J'arrête là le débat.

**Monsieur le Maire** : je ne peux pas vous laisser dire cela car c'est inexact. Jamais vous ne trouverez une autorisation d'imperméabiliser si ce n'est pas autoriser.

Concernant l'eau, vous avez raison. À l'époque de la Lyonnaise, en 2013, nous étions parvenus à un rendement net proche de 50 %. La société Agur, choisie par mon prédécesseur, a réussi à remonter ce rendement net autour de 75 %. C'est encore insuffisant, nous sommes d'accord.



Comme je le disais, le réseau de la commune est assez compliqué, très étendu et, de surcroît, situé en grande partie dans des zones de sable. Dans ces zones, les fuites sont difficiles à détecter, surtout lorsqu'il s'agit de microfuites. Nous espérons donc nous améliorer.

Sachez que l'année dernière, la société Agur a dû verser à la COBAN environ 70 000 euros, car elle n'avait pas atteint les objectifs de rendement fixés. Nous restons très vigilants pour faire respecter ces objectifs, mais les résultats restent encore insuffisants.

La COBAN travaille activement à l'amélioration des réseaux. Tout cela ne se fait pas en un jour, et cela coûte de l'argent. Je sais qu'à l'époque, les anciens élus s'en souviennent, un plan considérable de réfection des réseaux avait été réalisé vers 2017. Nous nous étions même réunis en conseil municipal exceptionnel le 28 décembre pour investir entre 5 et 10 millions d'euros afin d'améliorer notre réseau.

Mais c'est insuffisant, il faut continuer dans cette voie. Un schéma directeur est en cours d'élaboration par la COBAN pour déterminer les priorités. Nul doute que la commune de Lège-Cap Ferret en fera partie, car ses rendements sont inférieurs à ceux de certaines autres communes de la COBAN. Je crois savoir que Biganos atteint un rendement proche de 90 %, alors que nous sommes plutôt autour de 70 %.

Il y a donc du travail à faire, et vous avez raison.

**Vincent Rossignol** : On parle de droit à consommer pour l'eau et parfois un dépassement. Qu'en est-il en termes de conséquences financières ou juridiques ?

**Monsieur le Maire** : Aucune conséquence. Nous n'avons pas respecté une autorisation de prélèvement, c'est vrai. Certains pourraient porter l'affaire en justice, mais ce serait leur problème. Aujourd'hui, dans l'enveloppe globale de l'intercommunalité, nous sommes à peu près bons. Nul ne doute que l'autorisation, à condition qu'on n'ait pas de souci au niveau des nappes phréatiques, sera revue de façon plus globale. L'idée serait d'obtenir une autorisation unique pour l'ensemble de l'intercommunalité.

**Vincent Rossignol** : Dans ce cas-là, comme on a fait pour la taxe carbone, nous pourrions faire la taxe eau potable si on a plus de capacité à forer ..

**Monsieur le Maire** :

L'idée générale est, dans la mesure du possible, de proposer des économies d'eau, avec des tarifs dissuasifs au-delà d'un certain volume, tout en ne défavorisant pas les résidences principales. Nous avons environ 8 000 résidences secondaires pour 4 000 résidences principales. Il faut trouver un compromis acceptable afin que la consommation d'eau très élevée sur 15 jours ou trois semaines par quelqu'un qui ne vient que pour cette période ne soit pas à la charge des résidents principaux.

Je partage votre point de vue sur la consommation, mais pas sur l'aspect financier. Sachez que nous avons un abonnement qui est beaucoup plus élevé que dans les autres communes. Cela signifie que même si les résidences secondaires ne consomment que 10 m<sup>3</sup>, elles paient un abonnement très coûteux.

**Vincent Rossignol** :

Ce n'est pas suffisant.

**Monsieur le Maire** : Je ne sais pas, c'est vous qui le dites. Ce qui est certain, c'est qu'aujourd'hui, nous sommes dans un système où la COBAN a la compétence générale de l'eau depuis déjà cinq ans.



Il y a un phénomène de convergence : cinq communes sont déjà sous l'autorité directe d'un nouveau contrat de la COBAN. Les communes de Marcheprime et de Lège-Cap Ferret vont bientôt intégrer ce dispositif.

Un travail est en cours, et nous allons réfléchir pour que, à l'avenir, les résidences secondaires ne soient pas favorisées au détriment des résidences principales, tout en dissuadant ceux qui ont des consommations importantes.

La philosophie est la suivante :

1. Il ne faut pas que les résidences principales paient pour les résidences secondaires.
2. Il faut dissuader les gens de consommer trop d'eau, car l'objectif est de faire des économies.

L'eau est une ressource rare, et même si nous en avons beaucoup chez nous, il faut veiller à en consommer le moins possible.

**Fabrice Pastor** : Je voudrais rebondir sur ce que vous venez de dire. Cela veut dire qu'on irait peut-être vers une tarification en fonction des usages de l'eau.

**Monsieur le Maire** : Tout est ouvert. Pour l'instant nous avons une tarification avec un abonnement qui est beaucoup plus élevé que les autres communes.

**Fabrice Pastor** : je suis d'accord

**Monsieur le Maire** : il faut savoir que les autres communes, en tout cas les 5 communes de la COBAN, sauf Arès, paient un abonnement de 12 euros annuel. Aujourd'hui nous sommes à 40 euros. faut-il trouver des solutions pour que l'ensemble des communes dites touristiques soient logées à la même enseigne versus des communes non touristiques. Par exemple : La commune de Marcheprime compte 8 résidences secondaires, alors que nous en avons 8000. Trouver une solution identique pour ces deux communes paraît compliqué. C'est la raison pour laquelle nous réfléchissons et faisons appel à un bureau d'études qui nous accompagne et nous fait des propositions.

**Fabrice Pastor** : Je voudrais revenir sur la collecte des eaux pluviales. Nous avons tous constaté, lors de fortes intempéries, que l'eau affleurerait à plusieurs endroits sur la commune. Il est préconisé dans le PADD d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, de veiller au maintien et à la préservation des fossés, des crastes, des cours d'eau ainsi que du réseau d'eaux pluviales. Toutefois, ne sommes-nous pas à une quadrature du cercle à savoir comment améliorer la collecte des eaux de pluie sans à minima imperméabiliser les sols pour que cette collecte puisse être assurée au-delà de la question de la question de l'infiltration naturelle qui convient de privilégier de façon prioritaire.

**Monsieur le Maire** : Cela sort du cadre du PADD, mais c'est intéressant.

Nous sommes en train de changer de paradigme concernant l'infiltration des eaux de pluie. Pendant des années, en milieu forestier, on considérait qu'il fallait creuser des crastes et des fossés les plus profonds et les plus dégagés possible, afin que l'eau stagnante en forêt aille le plus rapidement possible dans des cours d'eau plus importants — chez nous, notamment, le canal des Étangs — pour finir dans le bassin d'Arcachon. On est en train de changer de paradigme aujourd'hui et on se demande s'il est encore pertinent de continuer comme ça. Ne faudrait-il pas créer des zones de retentions d'eau dans les massifs forestiers ? Bien évidemment les forestiers ne sont pas tout à fait favorables, mais c'est l'idée générale.

L'objectif est de conserver de l'eau dans les massifs forestiers et drainer le plus vite possible l'eau qui est juste en amont des zones habités. C'est la raison pour laquelle, en forêt aujourd'hui, on est



en train, dans certains lieux notamment, à Gujan Mestras, de faire des aires de rétention d'eau de pluies plus en plus vastes de façon à ce qu'elles arrivent dans le bassin versant et ne se précipitent pas trop vite dans les zones habités.

Il faut bien comprendre qu'aujourd'hui sur le bassin d'Arcachon, le SIBA représente 900 km<sup>2</sup> de surfaces. Mais le bassin d'Arcachon est l'exutoire de 4000km<sup>2</sup> de superficie, ce qui veut dire que nous avons un bassin versant qui monte jusqu'au Nord du Médoc et qui est drainé par le canal des étangs . Nous avons dans les Landes à peu près la même chose, d'une superficie supérieure. Il est clair que nous ne pourrions plus fonctionner comme par le passé. On tend de plus en plus à adopter ce nouveau paradigme : retenir, voire faire stagner de manière partiellement artificielle, les eaux de pluie dans les massifs forestiers, afin de mieux protéger les zones urbanisées en aval.

**Fabrice Pastor** : Je vous rejoins sur cette question parce que je pense que les eaux pluviales ne connaissent ni les cartes administratives, ni par définition les contours de notre territoire. Je pense que c'est une réflexion d'ensemble qui doit être menée y compris sur notre territoire dont vous venez de parler mais également sur les territoires qui sont aux alentours et par définition que nous récupérons.

**Monsieur le Maire** : C'est ce qui est porté aujourd'hui par le Préfet. C'est lui qui peut coordonner tout ça puisque, comme vous l'avez dit , ce sont des entités administratives différentes, voire même des départements différents en ce qui concerne le Sud. Par conséquent, au travers des SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) le préfet est chargé de mettre en musique avec les intercommunalités -chez nous l'interco a transféré la compétence au SIBA. Donc c'est un peu le SIBA qui est maître d'œuvre en la matière mais en lien avec les intercos du Nord , avec le SAGE des Lacs médocains, avec celui des Landes, pour essayer d'avoir une vision cohérente et globale des choses. Ce n'est pas simple, car nous sommes aussi sur des niveaux d'avancement des processus qui ne sont pas du tout les mêmes. Nous sommes beaucoup plus en avance que les Médocains en la matière, même si nous avons connu des aléas qui ont été dramatiques pour les ostréiculteurs.

**Anny Bey** : Excusez-moi, Monsieur le Maire, mais je suis une femme, je ne comprends pas tout très vite....

**Monsieur le Maire** : Ne dites pas ça , je crois que vous avez une intelligence vive Madame

**Anny Bey** : Est-ce qu'on vient de passer une heure, ou presque, à enfoncer des portes ouvertes ? À déclarer que les gens devraient être surpayés ? Si j'écoute les opposants, il faudrait surpayer ceux qui veulent consommer de l'eau pour se doucher, remplir leur piscine, laver leurs enfants, arroser leurs jardins... Est-ce qu'il faudrait dire aux SAGE, au SIBA, à la COBAN ce qu'ils doivent faire ? Alors qu'ils le font déjà ?

**Monsieur le Maire** : J'ai essayé de répondre aux questions...

**Anny Bey** : Mais vous avez répondu. C'est justement là que j'ai des incompréhensions. Si ces messieurs critiquent, j'aimerais qu'ils nous fassent des propositions concrètes en face. Puisqu'il faudrait, selon eux, moins se doucher, moins se laver, réprimander la COBAN, le SAGE et les versants médocains...



**Vincent Rossignol** : On peut peut-être relire les échanges qu'on a eus, car je ne me retrouve pas dans ce que vous venez de dire. Mais je ne suis peut-être pas au même conseil municipal que vous...

**Anny Bey** : Je vous assure que si, mais peut-être que vous êtes parti dans tous les sens, parce qu'il faut parler...

**Fabrice Pastor** : Est-ce qu'il serait possible de passer à l'axe n°2, Monsieur le Maire, s'il vous plaît ? Ce serait beaucoup plus constructif.

**Anny Bey** : Voyez, si vous avez des propositions, moi je veux les entendre...

**Monsieur le Maire** : Est-ce qu'il y a d'autres prises de parole sur cet axe 1 ? Sinon, je vous propose de passer à l'axe 2.

## **AXE 2 : CONCEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN ACCORD AVEC L'IDENTITE ET LA GEOGRAPHIE DE LA PRESQU'ILE FACE AUX RISQUES ET AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

- **Prévenir les risques naturels et leurs évolutions**
- **Préserver l'écrin naturel et paysagé emblématique de la commune**
- **Mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural et les villages ostréicoles**

**Anny Bey** : Si vous le permettez, je vais faire des propositions, puisqu'il n'y en a pas eu par ailleurs. Je vais les énumérer, car, comme vous l'avez dit en préambule de la délibération, elles seront présentées au public, qui pourra formuler des propositions. Brigitte Reumond et moi en avons donc rédigé certaines, que nous allons vous lire :

### **I. Protéger l'environnement tout en maîtrisant le développement urbain**

Zéro artificialisation nette en 2040, mais avec une trajectoire réaliste et adaptée localement, en supposant des variations de législations.

Création d'un fonds communal foncier (friches, dents creuses, logements vacants) avec un objectif de mobilisation de 15 ha sur 10 ans.

### **II : Plan triennal pour restaurer les continuités écologiques**

Désimperméabilisation de 2 ha/an dans les villages.

### **III : Plan forêt et feux de forêt**

Création de lisières pare-feu végétalisées aux abords de Claouey et Grand Piquey

### **IV. Repenser le logement et l'économie à l'année**

80 logements/an dont 70 % en résidence principale.

50 % à destination des actifs locaux, me semble un peu prétentieux dans le sens où on n'est pas arrivé à sortir 20 logements dans cette mandature.



Permettre, dans certaines zones définies, la construction en R+2 dans le cadre d'une stratégie de densification maîtrisée, en capacité de répondre aux enjeux de sobriété foncière, de logement permanent et de cohérence territoriale.

Ce qui est conforme aux décisions du SCOT, à la loi Climat et Résilience et à la Loi Littorale.

Il n'est pas supportable de voir des personnes âgées quitter leur village car elles ne peuvent trouver ni logement accessible, ni logement adapté.

Les familles préfèrent aller vers des communes où elles peuvent se loger.

Nos classes ferment pour un concept exsangue, datant de R. Cazalet, celui du village sous les pins.

L'évolution sociologique nous oblige à du pragmatisme afin de permettre à ceux qui le souhaitent de vivre dignement.

Le futur PLU devra encadrer très précisément les conditions d'autorisation du R+2 :

- \* Uniquement dans les centre bourg.
- \* Interdiction en zones naturelles et zones à risques
- \* Charte architecturale obligatoire : alignement, toitures, couleurs, végétalisation, etc.

Priorité au logement locatif social et accessible : 40 % des constructions neuves.

Encadrement des meublés de tourisme via une déclaration préalable et un quota maximum par village.

Création d'un office communal du logement ou d'une SPL pour porter le foncier.

Budget de départ : 1 M€ avec aide au financement via Action Logement région, etc.

#### **V : Réactivation économique locale**

Modernisation de la zone d'activité actuelle :

1 M€ sur 5 ans pour la modernisation plus que nécessaire, mixité d'usage, etc.

Création d'une micro-zone d'activités, 1 ha maximum, ciblée sur les éco-entreprises et les circuits courts.

Aide à l'installation de jeunes entreprises par un système de baux à loyer progressif.

Requalification de la Forestière.

- \* Le Cap Ferret est accessible par bateau.
- \* Avoir un outil économique performant et polyvalent de qualité est obligatoire pour attirer des conférences, des séminaires, des événements majeurs.

Modernisation du marché du Cap Ferret.



Mise en place d'une signalétique commerciale performante et durable.

## **VI : Mobilité, services, cadre de vie : une commune pensée pour les habitants à l'année**

10 km de pistes cyclables supplémentaires entre les villages incluant la création d'une piste cyclable desservant le collège de Lège.

## **VII : Maintien et extension des services publics**

Priorité à la création d'un centre de santé intercommunal avec médecins rémunérés par la commune, téléconsultation et permanences.

Construction de résidences seniors et/ou d'Ehpad sur le sud de la Presqu'île afin de pouvoir finir sa vie dans son village ou à proximité. Aujourd'hui, tout est centré sur Lège.

Ces propositions :

Respectent les cadres réglementaires (loi Littoral, ZAN, SCoT),

Ne devraient pas excéder une enveloppe de 15 millions€ sur 10 ans

Nécessitent une mise place des outils de pilotage comme des tableaux de bord, une évaluation annuelle associant tous les villages afin d'assurer une vraie transparence, réclamée par la population.

**Fabrice Pastor** : Je crois que nous nous sommes trompés d'axe. Il s'agit de l'axe 3, qui concerne « Favoriser l'habitat et la vie à l'année », tandis que l'axe 2 porte sur « Concevoir le développement urbain ». Et cet axe 2 pose trois questions. La question de l'habitat relève bien de l'axe 3.

Moi, je voulais vous poser trois questions, Monsieur le Maire :

L'orientation n°4, qui porte sur la prévention des risques naturels et de leur évolution : est-ce que l'examen actuellement en cours de notre PPRL aura, ou non, une incidence sur les préconisations de ce document ? Je crois qu'il convient de se poser la question, puisque, par définition, ce document en cours de révision aura forcément une incidence et un impact.

Est-ce que l'adoption du PPRIF, qui nous a été demandée, aura également un impact sur ce qui est préconisé dans ce document ? Et là, nous sommes bien dans le cadre de l'axe 2.

Concernant l'orientation n°5, relative à la préservation de l'écrin naturel et du paysage emblématique de la commune, je crois que nous sommes aujourd'hui tous d'accord pour préserver la typicité de nos villages, ainsi que le caractère naturel qui nous différencie d'autres communes du bassin.

Enfin, l'orientation n°6 — sauf erreur de ma part, Monsieur le Maire —, nous en avons parlé lors de l'adoption du budget primitif, notamment du budget annexe relatif aux villages ostréicoles, où s'est posée la question d'adopter ou non un PPI (projet pluriannuel d'investissement) afin de sauvegarder nos villages ostréicoles, confrontés au risque de submersion.

Je développerai ensuite mes observations sur l'axe 3, concernant les questions liées au logement.

**Anny Bey** : Pardon Monsieur le Maire, mais apparemment, tout n'est pas compris. Vous aviez dit , en préambule, qu'on pouvait intervenir...

**Monsieur le Maire** : quand on veut, tout le monde peut intervenir, sauf le public , et je le regrette car ils auraient sûrement plein de choses à dire.

**Monsieur le Maire** : Je vais essayer de répondre aux différentes questions.

Vous parlez, Madame, de la zéro artificialisation nette. Ce n'est pas 2040, mais 2050 — mais nous y

allons, sauf variations législatives.

J'ai déjà demandé à certains élus nationaux d'envisager un assouplissement du ZAN. Je pense qu'un ZAN sur l'ensemble du territoire est une absurdité. Les territoires doivent fonctionner avec des différenciations, car un territoire qui connaît une croissance démographique de 2 %, comme c'est le cas du territoire girondin, ne doit pas être traité de la même manière qu'un territoire en décroissance démographique. C'est ridicule.

Concernant les friches, les dents creuses et les logements vacants, sachez que : des friches, nous n'en avons pas, et des logements vacants, nous n'en avons quasiment pas non plus.

En revanche, nous avons des dents creuses, et bien évidemment, nous envisageons de les aménager, soit par le biais d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), soit par la création de logements sur ces espaces.

Concernant le nombre de logements annuels, nous avons des hypothèses comprises entre 80, 100 et 120 logements par an.

Je rappelle que le SCOT prévoit environ 80 logements annuels. Donc, si nous voulons être en cohérence avec le SCOT, il faudrait viser 80 logements par an.

En revanche, pour combler la décohabitation, il faut créer du logement. Aujourd'hui, les familles sont de moins en moins importantes, et par conséquent, il existe un point mort, fixé à 70 logements.

À 70 logements, vous n'augmentez pas, mais vous ne baissez pas non plus la population. Mais il est évident que la sociologie familiale dans 15 ou 20 ans reste incertaine — personne ne peut le prévoir. Aujourd'hui, on a tendance à voir une diminution du nombre d'habitants par foyer.

Notre objectif, c'est environ 80 logements par an, avec l'idée que 70 % soient des résidences principales. Ce n'est pas facile à atteindre, mais nous avons un certain nombre de leviers, que nous ne développerons pas ici, car ce n'est pas l'objet du PADD, mais des axes réglementaires du PLU. C'est toutefois bien notre objectif.

Vous avez également évoqué les constructions en R+2. C'est un vrai débat, celui de la densification. Personnellement, je n'y suis pas favorable. Je préfère que l'on reste sur nos particularités.

À part quelques exceptions, je ne suis pas favorable à l'augmentation du nombre de niveau. Jusqu'à présent, le PLU prévoit majoritairement une hauteur de 8 mètres et 2 niveaux. Bien évidemment, il faudra l'améliorer, car nous sommes aujourd'hui dans un PLU un peu trop restrictif, qui doit évoluer.

En revanche, cela sera un véritable débat : doit-on rester à R+1, ou aller vers R+2, R+3, voire R+4 ? C'est une possibilité, car l'État pousse à la densification, et nous résistons. Cela sera un débat que nous aurons collectivement. Ce n'est pas l'objet direct du PADD, mais le PADD traite de la densification, et celle-ci inclut aussi la montée des étages.

Sur la question des logements sociaux :

Oui, il y aura un certain nombre de logements sociaux, que ce soit en location ou en accession à la propriété. C'est notre ambition.

Concernant la SPL (Société Publique Locale), malheureusement, cela peut fonctionner dans une métropole, mais ici, ce n'est pas adapté. Nous ne sommes pas dimensionnés pour cela.

Concernant l'augmentation de la zone d'activité :

Malheureusement, elle n'est pas possible.

En revanche, peut-être que dans la traduction réglementaire de notre PLU, nous pourrions mieux aménager la zone d'activité existante.

Personnellement, je considère qu'une zone d'activité, c'est un lieu pour travailler, et qu'il faut donc la densifier au maximum.

C'est pour satisfaire les entreprises de notre secteur.



Créer une petite nouvelle zone d'activité, ce n'est pas possible.

Je rappelle que dans le PLU de 2019, nous l'avions envisagée, et cela n'a pas été possible, même pour 1 hectare.

Je rappelle que Le SCOT a prévu un certains nombres d'emplacements pour des zones d'activités, et Lège-Cap Ferret n'a pas obtenu gain de cause en la matière.

Il y a une zone en bordure de notre commune, mais qui se trouve sur la commune d'Arès, à la Saussouze, et elle verra peut-être le jour un jour.

Mais actuellement, il faut déjà acquérir le terrain, et quand on voit le mal que nous avons à agrandir de 8 000 m<sup>2</sup> la zone d'activité d'Arès, juste à côté de la déchetterie- il y a 4 terrains-, la DREAL nous pose d'énormes problèmes pour mettre ces terrains à disposition des entreprises.

Concernant le PPRL, l'incidence est déterminante.

Nous avons un PPRL porté par les services de l'État.

La révision a débutée en 2019, il y a six ans.

Nous avons le sentiment que l'État veut avancer à marche forcée, avec notamment, côté bassin d'Arcachon, un recul du trait de côte et un recul du droit d'urbanisation de 60 mètres.

Nous ne sommes pas d'accord, tout simplement parce qu'il n'existe aucune étude démontrant la pertinence de ce recul du trait de côte.

On peut discuter à l'infini du recul à la Pointe.

Deux scénarii ont été proposés :

- Un scénario 1, relativement cohérent,
- Et un scénario 2, catastrophiste.

L'État a choisi le scénario catastrophiste, même s'ils n'ont pas déterminé l'occurrence de ce scénario. Ils sont incapables de dire si ce scénario a 99 % de chances de se produire, ou seulement 1 %, et inversement.

Mais ils nous disent que, au nom du principe de précaution constitutionnel, ils choisissent le pire des scénarii.

En conséquence, selon la cartographie, il y aurait un recul des droits à construire au Cap Ferret de plus d'1,5 km dans le sens sud-nord..

Il y aura un COCOAS très bientôt le 5 juin et sachez que l'Etat a fait le tour de force de coaliser tout le monde. Tout le monde est contre, toutes les associations de riverains, environnementales et la commune. Mais bien évidemment le PPRL sera intégré totalement dans le PLU. C'est indispensable. Vous m'interpelez sur le PRIF. Il a été prescrit il y a une dizaine de mois suite à un référé ou une procédure d'un administré à l'encontre du préfet lui reprochant de ne pas avoir ..

**Fabrice Pastor** : de ne pas avoir fait injonction à notre commune d'adopter un PPRIF

**Monsieur le Maire** : Absolument. Je ne suis pas certain que le PRIF de Lège-Cap Ferret verra le jour, tout simplement parce qu'aujourd'hui, un porter à connaissance des services de l'État nous a été proposé, et il nous a paru tout à fait scandaleux. Nous sommes donc allés voir le préfet de région avec quatre collègues maires pour lui dire : Monsieur le Préfet, vous rendez-vous compte de l'impact que va avoir votre porter à connaissance sur les droits à construire dans un certain nombre de communes, dont celle de Lège-Cap Ferret ?

Je crois que le préfet nous a entendus. Il faut comprendre que nous sommes soumis à des injonctions contradictoires de la part des services de l'État. D'un côté, on nous dit : « Attention aux lois SRU, il faut construire des logements sociaux », et de l'autre, on nous dit, via un porter à connaissance des services de l'État sur le risque incendie de forêt : « Eh bien, vous n'avez le droit de construire nulle part. » En gros, c'est ça.

Le préfet nous a entendus, et l'idée serait d'obtenir un porter à connaissance semblable à celui des Landes — qui est quand même un département éminemment forestier — ou du Lot-et-Garonne. Nous avons milité dans ce sens-là, et j'espère que ce porter à connaissance sera raisonnable, et que nous pourrons l'appliquer dans le cadre de notre PLU aussi.

Et enfin, vous parlez des villages ostréicoles..."

Je ne vous cache pas que certains indices me font un peu trembler quant à l'avenir de nos villages ostréicoles, notamment en ce qui concerne notre capacité d'adaptation et de résilience face à la montée des eaux et au risque de submersion marine. Nous avons un PPSM (Plan de Prévention des Submersions Marines), mais quand je vois que l'État — ou du moins l'Architecte des Bâtiments de France — refuse la reconstruction à l'identique d'une cabane simplement surélevée de 80 cm, je suis un peu inquiet quant au devenir de ces villages. Mais sachez que nous y sommes extrêmement vigilants.

C'est la raison pour laquelle l'orientation n°6, que je rappelle ici, vise à « mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural et les villages ostréicoles ».

Nous avons un certain nombre de maisons d'architectes recensées dans un livre réalisé par le professeur Marie, qui est lui-même architecte, avec des fonctions au niveau de l'État et au niveau européen. Ces maisons sont tout à fait remarquables, dans des styles différents, et nous souhaitons absolument préserver ce patrimoine.

Nous avons également la cité Le Corbusier, que nous voulons préserver, et bien évidemment nos villages ostréicoles. C'est une richesse pour notre territoire, et nos orientations visent à maintenir ces villages en l'état. J'ai, à ce titre, l'ambition — au travers d'un plan pluriannuel d'investissement — de conforter nos villages par la réalisation de perrés uniformes permettant de limiter le risque de submersion marine.

C'est un dossier que nous devons travailler avec les professionnels, avec les habitants non professionnels des villages, et avec les services de l'État. C'est complexe, cela fait déjà plusieurs années que nous y travaillons, mais je ne désespère pas d'y parvenir prochainement."

**Fabrice Pastor** : Je vous remercie pour cette clarification sur le PPI des villages ostréicoles car lors du dernier conseil municipal, je n'avais pas bien compris la position de la majorité sur cette question.

**Anny Bey** : Concernant les résidences seniors et les EPAHD au sud de la Presqu'île, est ce que vous pensez que c'est un objectif réalisable sur la prochaine mandature ?

**Monsieur le Maire** : C'est à envisager effectivement. Aujourd'hui, nous avons peu de foncier sur le sud de la Presqu'île. La caserne de pompiers, il y a un gros point d'interrogation la concernant, et là, ce sera du court ou moyen terme. Quid des Sables d'Or ? Il y a un certain nombre de fonciers, mais c'est à envisager effectivement.

**Anny Bey** : Parce que si vous partez du principe — effectivement la loi ZAN n'est pas logique, puisqu'on nous demande de construire et, en même temps, on nous demande de ne pas artificialiser — ça, je l'entends bien. Mais en même temps, si on veut équilibrer la population, il faut impérativement que même les personnes âgées puissent rester sur la commune. C'est, à mon sens, une priorité qui va être importante dans les années à venir.

**Monsieur le Maire** : Je partage votre point de vue, mais il faudra avoir un équilibre pertinent et judicieux entre la possibilité de loger nos jeunes, nos actifs, et nos anciens. On a une résidence pour personnes âgées actuellement qui fonctionne très bien et qui accueille, mais c'est à Lège, j'en conviens, et il faudra envisager un accueil potentiel sur le sud de la Presqu'île.

**Anny Bey** : Je vous propose, Monsieur le Maire, pour les familles, un R+2. C'est à envisager. Non pas parce que moi, je suis pour un R+2, mais je refuse l'étalement urbain, et qu'on aille gagner sur la forêt ou sur les dunes. Je pense qu'on peut arriver à faire des R+2 intelligemment, dans des bourgs, à proximité des commerces, pour permettre effectivement aux familles de pouvoir s'installer dans des studios, des T1, des T2, des choses qui puissent être accessibles. Parce qu'on parle beaucoup de logements sociaux, mais on ne parle pas de logements accessibles, et c'est très important aussi.

**Monsieur le Maire** : Concernant le R+1, R+2 et R+3, ce n'est pas l'objet, strictement parlé, du PADD. Cela sera l'objet du règlement du PLU, mais je vous entends. Vous êtes force de proposition dans ce sens-là.

### **AXE 3 : FAVORISER LA VIE A L'ANNEE**

- ***Orienter le développement de l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles et des saisonniers***
- ***Favoriser le développement d'une économie à l'année***
- ***Pérenniser et optimiser les équipements publics répondants aux besoins des habitants à l'année***
- ***Dessiner une trajectoire vers un territoire bas carbone***

**Fabrice Pastor** : J'aimerais connaître votre position concernant la loi du 19 novembre 2024, dont vous nous avez expliqué, lors de la dernière réunion publique sur le logement, que vous n'en connaissiez pas la teneur. Quelle est la position de la majorité sur cette loi qui, je le rappelle, permet d'ores et déjà de sanctuariser des zones exclusivement destinées à l'habitation principale ? La mairie a-t-elle d'ores et déjà réfléchi aux zones que l'on pourrait sanctuariser pour l'habitation principale ?

Deuxièmement, cette loi importante, portée par des députés du Pays Basque, très confrontés aux problèmes d'accès au logement, prévoit la possibilité de limiter le nombre de résidences secondaires nouvelles dans certains quartiers. Quelle est également la position de la Municipalité sur cette question ? Si oui, quelles sont les zones qui sont envisagées pour limiter l'accès à ces résidences secondaires ?

Concernant l'orientation n°8, "Favoriser le développement d'une économie à l'année", je crois que nous pouvons tous y souscrire. Notre économie est extrêmement dépendante du tourisme, mais également de l'ostréiculture et des métiers de la mer. Peut-être pas suffisamment d'autres métiers tertiaires et de prestations de services, mais encore faut-il que l'on puisse loger les personnes qui viendront travailler sur notre commune dans le cadre du développement de cette économie locale à l'année.

Or, jusqu'à présent, je n'ai pas vu dans le PADD de propositions pérennes en matière, notamment, de logements pour les saisonniers. Nous n'avons, pour le moment, qu'une proposition provisoire — à laquelle je souscris totalement, pour l'avoir personnellement visitée et avoir été très bien accueilli l'été dernier par les personnes de la mairie qui s'en occupent — mais qui reste, par définition (je parle des Sables d'Or), un logement provisoire, et surtout assujéti chaque année à l'autorisation du préfet. Quelles sont les propositions de la mairie en matière de logements pérennes des saisonniers ?

Je voudrais également que vous nous expliquiez comment nous allons pouvoir réussir aujourd'hui à produire 80 logements par an. C'est ce qui est préconisé dans le PADD, alors que, très objectivement, au cours de la mandature 2020-2026, il est fort probable — c'est ce que vous nous avez confirmé lors

de la réunion publique sur le logement — qu'en matière de logements publics, il n'y aura pas de production au cours de cette mandature. Il est prévu uniquement, au tout début de la mandature prochaine, la livraison des 12 logements situés en face du collège de Lège.

Comment soutenir la production de 80 logements par an ?

J'aimerais connaître les solutions envisagées pour tenir un tel rythme, qui est pourtant indispensable. Autre question : entre, d'un côté, la révision du PPRL que vous avez évoquée, l'adoption très lointaine du PRIF, mais aussi — très certainement — les obligations qui nous sont imposées par le SCOT, où construire ces logements ? À quels endroits ?

Pas uniquement sur le village de Lège, qui semble disposer de foncier, mais également sur le sud de la Presqu'île, afin de maintenir une population à l'année.

Je rappelle que nous avons perdu des habitants au cours du dernier recensement.

Je voudrais également, Monsieur le Maire, connaître votre position sur l'orientation n°10 et que nous discutons de la diversification de l'offre touristique, mais également de la question du surtourisme. Quelle est la position de la municipalité, notamment sur la question de l'accès à notre commune ? Je crois que vous aviez indiqué dans la presse, il y a 14 mois, avoir lancé une étude pour voir comment il serait possible de limiter cet accès. Où en est cette étude ? Quelles sont les préconisations ? Vers où allons-nous ?

Comment concilier la nécessité de préserver notre écosystème, mais également les enjeux de santé publique, avec la nécessité pour nos commerçants de travailler ? Par définition, une limitation de l'accès aura un impact sur leur activité.

Enfin, j'aimerais avoir votre position sur l'orientation n°11 : comment dessiner une trajectoire vers un territoire bas carbone ? La mobilité douce, les pistes vertes, évidemment, mais aussi Rezo Pouce. Je suis très mitigé sur les résultats de Rezo Pouce : on n'a quasiment pas vu de pancartes au bord de la route cet été, de personnes qui souhaitaient être prises en Rezo Pouce.

J'aimerais avoir votre position, Monsieur le Maire. Cet axe 3 me semble majeur .

**Anny Bey :** J'avoue que j'ai du mal à comprendre. Vous venez d'expliquer pendant un petit moment en répondant à mes questions, et vous avez répondu indirectement aux questions de ce monsieur. La chose qui me perturbe, c'est que, pour tout le long des conseils municipaux, on a eu des réponses, on a eu des questions. C'est la première fois que je vois un candidat aux élections municipales poser des questions pour avoir des réponses du maire... contre lequel il va se présenter

**Fabrice Pastor :** D'abord, je ne suis candidat à rien. D'autre part, on n'a pas évoqué la question de la loi du 19 novembre 2024. Je n'ai pas la position de la mairie sur, notamment, les résidences principales et les sanctuarisations que nous devrions envisager, ni sur la question des résidences secondaires. Les questions que je pose n'ont pas été évoquées, puisque la loi date seulement du mois de novembre.

Et je n'ai séché aucun conseil municipal.

**Anny Bey :** Peut-être que vous n'avez pas séché un seul conseil municipal, mais peut-être que vous n'avez pas compris. Parce qu'on peut être présent et ne pas comprendre. Cela fait une heure que vous posez des questions, auxquelles on a déjà répondu dans tous les conseils municipaux. Et aujourd'hui, vous nous parlez d'une loi de novembre : sur cinquante questions que vous avez posées, il y en a une qui vous pose problème ?

**Fabrice Pastor :** Pouvez-vous répondre à ces questions, Monsieur le Maire, s'il vous plaît ?



**Monsieur le Maire :** Il n'est pas aujourd'hui question d'entrer dans le détail des différents leviers pour favoriser l'implantation des résidences principales par rapport aux résidences secondaires. Il y a un certain nombre de leviers. L'idée du PADD, c'est de dire : est-ce qu'on va dans ce sens-là ou pas ?

Notre objectif est clair : une croissance démographique faible, de l'ordre de 0,5 %, mais dans cette croissance, favoriser l'implantation de résidences principales, et utiliser les articles de la loi Lemeur pour y parvenir.

On ne va pas débattre aujourd'hui de l'endroit où l'on va mettre le curseur. Mais notre volonté est claire : une évolution démographique faible, mais orientée vers l'habitat permanent.

Nous avons pris un certain nombre de mesures pour étudier les locations saisonnières. Nous avons mis en place le numéro d'enregistrement. Nous avons proposé à toutes celles et ceux qui louent leur bien de s'enregistrer, et également de faire une déclaration de changement d'usage. Je n'aime pas du tout cette sémantique, car cela dissuade un certain nombre de personnes de déclarer leur location. Cela va nous permettre d'avoir un certain nombre d'éléments objectifs : comprendre qui loue quoi, à quelle fréquence, etc.

Parallèlement à cela, je vais rencontrer mardi prochain le directeur général d'Airbnb, plateforme numéro un en France et sur notre commune, pour voir avec lui quels éléments objectifs pourraient nous permettre de prendre des mesures afin de favoriser l'implantation de résidences principales à l'année.

Attention, notre économie repose à 80 % sur l'activité touristique. Par conséquent, si nous nous tirons une balle dans le pied sur ce sujet, notre économie locale va forcément en souffrir. Il faut savoir que nous avons moins de 300 chambres d'hôtel sur la commune, et environ 8 000 résidences, dont un certain nombre sont mises en location saisonnière. Nous avons environ 4 000 résidences principales, et certaines d'entre elles sont également louées temporairement.

Notre objectif — et là, je sors un peu du cadre du PADD — n'est certainement pas d'empêcher ou de gêner celles et ceux qui, pour des raisons économiques ou personnelles, louent leur résidence principale ou secondaire quelques semaines dans l'année, en particulier l'été.

L'objectif, c'est de dissuader celles et ceux qui achètent à n'importe quel prix, rasent l'existant et construisent des logements uniquement destinés à de la location de type Airbnb.

Vous parlez de surtourisme. Techniquement, on n'est pas dans une situation de surtourisme à Lège-Cap Ferret. Mais le **ressenti** d'un voisin peut être tout autre. Par exemple, si une villa, construite pour accueillir deux ou trois familles avec de nombreux enfants, remplace une maison qui autrefois n'accueillait qu'une seule famille, le ressenti du voisinage est totalement différent.

Et c'est de cela dont nous devons tenir compte : le ressenti de la population, c'est ce qui est important.

Vous évoquez les 80 logements par an : cela inclut également le secteur privé. Là aussi, cette production de logements — qu'ils soient publics ou privés — pourra être orientée grâce aux articles de la loi Lemeur. C'est à travers un certain nombre de leviers que nous pourrions faire évoluer la proportion de résidences principales.

Je vous donne un exemple : vous avez aujourd'hui un terrain de 1 200 m<sup>2</sup>. Actuellement, on empêche la division. On pourrait imaginer — je n'ai pas dit que nous allions le faire — que si vous vous engagez à construire une résidence principale, vous puissiez obtenir une dérogation pour diviser le terrain et bâtir une résidence principale de, par exemple, 80 m<sup>2</sup>.

C'est un exemple, bien entendu. Mais c'est en ce sens-là que nous pourrions utiliser ces leviers pour favoriser l'habitat permanent.

Aujourd'hui, ce n'est pas l'objet du débat. Le PADD, c'est : est-ce que nous souhaitons orienter le développement de l'habitat vers les jeunes ménages, les familles locales, les saisonniers ? C'est cela la question. Et là-dessus, je pense que nous sommes tous d'accord.

**Fabrice Pastor :** Je crois qu'on est tous d'accord sur cette orientation. Mais ce que les gens attendent, ce sont quand même des solutions. Donc vous êtes favorables à l'augmentation du droit à construire ? Car je suis également favorable à cela, pour permettre à des personnes disposant de grandes parcelles de favoriser l'habitat principal.

**Monsieur le Maire :** Monsieur, là on entre dans le débat du PLU, dans l'aspect réglementaire du PLU. Aujourd'hui, l'idée, c'est simplement de dire si, collectivement, on est d'accord ou pas pour favoriser l'implantation d'un habitat permanent, d'une résidence principale, au détriment d'une résidence secondaire. Si on ne fait rien aujourd'hui, on aura une implantation massive de résidences secondaires au détriment des résidences principales. L'idée, c'est de dire : est-ce qu'on veut inverser cette tendance, oui ou non ?

**Fabrice Pastor :** Comment pourrait-on ne pas être d'accord pour développer l'habitat à destination des jeunes ménages, des familles, et des saisonniers ? Moi, ce qui m'intéresse — je suis désolé, mais vous avez parlé de débat au début et je vous remercie d'avoir ouvert ce débat — c'est : quelles solutions peut-on proposer aujourd'hui, alors que, très honnêtement, je n'ai pas vu grand-chose ces cinq dernières années.

**Monsieur le Maire :** Je vous rappelle l'objet du PADD : ce sont des **orientations**. Viendra un moment où nous parlerons de l'aspect réglementaire du PLU, où nous débattrons du pourcentage de pleine terre, de la hauteur, des faîtes, des distances entre la rue principale et les habitations, des zonages, etc. Ça, c'est le débat du PLU. Aujourd'hui, la question est la suivante : est-ce qu'on est d'accord pour favoriser le développement d'une économie à l'année ou pas ? C'est ça, la vraie question. On s'est rendu compte, concernant le tourisme, qu'on était partis sur une logique de tourisme des quatre saisons. Et, finalement, après avoir interrogé un certain nombre de professionnels du tourisme, on se rend compte qu'ils n'ont pas forcément envie de faire du tourisme quatre saisons. Et peut-être que la nature elle-même n'en a pas envie non plus. Peut-être que la surcharge que nous vivons tous en été, si nous la vivons aussi en hiver, cela deviendrait très compliqué. Ou alors, il faudrait tout réaménager. Le SIBA fait la promotion du tourisme quatre saisons. Nous, il me semble qu'on a une approche un peu différente.

**Fabrice Pastor :** Je vous rejoins là-dessus

**Anny Bey :** Ce qui me rassure, c'est que ça fait environ 20 ans, peut-être même 30 ans — puisque je suis une vieille routière de la politique — que j'entends parler du tourisme des quatre saisons. Ce qui est rassurant, c'est que ça n'arrive jamais. C'est déjà une bonne chose. Je voudrais rebondir par rapport à ce que vous avez dit tout à l'heure concernant Airbnb, les résidences principales et secondaires. Il faut savoir qu'on va vers une époque où tout ne va pas être facile pour cette tranche qu'on appelle la tranche moyenne, où il y aura des complications pour entretenir leurs maisons parce que l'énergie va être de plus en plus chère, parce que ci, parce que ça ; il va y avoir des taxes, des surtaxes et des taxes sur les surtaxes. Donc, on ne peut pas demander à des gens, quand ils font de l'Airbnb pour essayer de payer les charges de leur maison, de ne plus le faire. Je sais que je devrais être la première égoïste en disant : « Non, non, plus d'Airbnb, sortez de chez nous et ne revenez plus jamais ! » mais ce n'est pas possible, car comme vous l'avez justement dit tout à l'heure, on vit du tourisme.



Je pense qu'il faut penser à cette tranche qui est obligée de louer pour pouvoir payer les charges de sa maison.

**Monsieur le Maire :** Je partage à 200 % votre point de vue. J'ai du mal à m'exprimer et je n'ai pas dû être compris. Je dis que celles et ceux qui louent leur résidence principale, notamment même leur résidence secondaire, pour arriver à un équilibre économique suite à l'acquisition d'un bien, cela, au contraire, on les encourage dans cette voie-là.

Les cibles, ce sont notamment les investisseurs qui vont avoir plusieurs biens, de façon à louer leur bien 10 000 euros par semaine à plusieurs familles à la fois.

Je reconnais que quand vous êtes le voisin, que vous avez l'habitude d'avoir une famille avec 2 ou 3 enfants que vous connaissez depuis 25 ans, et que vous vous retrouvez pendant 10 semaines l'été à entendre piailler des gamins avec la piscine, le barbecue le soir, c'est cela qui crée le ressenti du surtourisme.

Techniquement, quand vous discutez avec un professionnel du tourisme, ils me disent objectivement que Lège-Cap-Ferret n'est pas dans une situation de surtourisme. Par contre, le ressenti que vous avez, entre les problèmes de mobilité et l'impact de la cinquantaine de maisons Airbnb (il y en a une cinquantaine sur 8 000, ce n'est pas beaucoup), mais quand vous êtes à côté ou à moins de 300 mètres, c'est insupportable.

Il faut faire attention à cela, et l'objectif des mesures coercitives que nous envisageons de prendre, ce sont celles-là.

**Fabrice Pastor :** Je crois, Monsieur le Maire, que nous avons un consensus sur cette question. Bien entendu qu'il convient de distinguer la personne qui, pour des raisons financières, est obligée de louer son bien immobilier trois semaines par an, qu'il soit en résidence principale ou secondaire, souvent pour pouvoir conserver un bien de famille. Il est parfois nécessaire de louer ce bien de famille à la saison pour pouvoir le conserver, l'entretenir, etc. Et Effectivement, la location Airbnb ,par des investisseurs, qui proposent des chambres entières ou des immeubles entiers destinés uniquement à la location, où les personnes se croient tout permis avec un véritable sentiment d'impunité parce qu'en plus ils réservent leur location à travers une application, c'est donc totalement déshumanisé et on a l'impression qu'ils ne rendent aucun compte à personne.

Et je crois que nous sommes d'accord sur ce distinguo entre la nécessité pour nos résidents de louer et ce phénomène que l'on constate de plus en plus..

**Anny Bey :** Vous allez vous heurter à la liberté d'entreprendre qui existe en France, je n'ai pas dit que j'étais pour, mais je soulève quand même des problématiques. Ces personnes qui viennent dans ce que vous appelez les résidences touristiques, ce ne sont pas des milliardaires, sinon ils iraient ailleurs. Ce sont aussi des gens qui n'ont pas envie d'aller au camping, qui ont envie de profiter de peut-être 4 ou 5 jours.

Bon, effectivement, il y a des nuisances, mais il y a la Police Municipale pour faire en sorte que les nuisances soient amoindries. Il y a peut-être une éducation pédagogique à donner aux investisseurs qui pensent que l'argent se prend sans avoir de devoirs.

Il y a plusieurs choses à faire, mais se dire qu'on va interdire les résidences touristiques, je ne vois pas quels leviers juridiques permettraient de restreindre la liberté d'entreprendre aujourd'hui sur la Presqu'île.



Concernant le ressenti du surtourisme, qu'on soit bien d'accord, il existe sur l'ensemble du bassin d'Arcachon. Que ce soit à La Teste qui fait 25 000 habitants, ou au Pyla, le ressenti du surtourisme est violent.

C'est parce qu'on est privilégié en étant résident à l'année qu'on n'a tout simplement pas envie de partager notre petit coin de paradis pendant, comme vous l'avez dit, 10 semaines.

Mais il y a un moment donné, il faut faire la distinction entre la nécessité de faire vivre un territoire qui ne voit que du tourisme, parce que cela fait des années qu'on n'a pas diversifié l'offre, et la nécessité de faire venir des gens qui n'ont pas forcément les moyens d'aller à Saint-Tropez, Monaco, etc.

Aujourd'hui, on a une véritable paranoïa sur cette histoire de surtourisme et d'Airbnb, alors que ce sont des choses que l'on peut régler sans porter atteinte à la liberté d'entreprendre.

**Fabrice Pastor** : Je n'ai pas du tout cette analyse sur la question des résidences touristiques. Ce n'est pas parce que, à mon sens, des personnes ont un pouvoir d'achat légèrement supérieur — assez pour ne pas aller dans un camping, mais pas suffisant pour aller dans une maison individuelle — qu'elles ont le droit d'aller dans une résidence touristique et d'y faire n'importe quoi pendant leur séjour, au prétexte qu'elles ont un peu plus d'argent.

Les voisins de ces résidences touristiques seraient, à mon avis, très interpellés par ce raisonnement.

**Anny Bey** : Est-ce que vous pouvez me dire, Monsieur, quelle est la proportion des gens qui font n'importe quoi ? est-ce que vous la connaissez ?

**Fabrice Pastor** : Régulièrement, on me contacte et on me dit qu'il y a du bruit, que l'on ressent un sentiment d'impunité chez certaines personnes parce qu'elles ont réservé via des locations en ligne. Elles n'ont aucun compte à rendre, il n'y a pas de visite d'un agent immobilier pour la prise de possession ni pour la restitution, puisqu'on met les clés dans un boîtier. Il y a même des boîtiers qui ont été accrochés à des pins (c'est paru sur les réseaux sociaux). Je peux vous assurer qu'il y a un véritable sentiment d'impunité, et je ne suis pas du tout d'accord, cela ne permet pas de faire n'importe quoi.

**Anny Bey** : Vous avez les chiffres qui montrent que la vie est perturbée dans ces résidences ou vous ne les avez pas ? Globalement, je stigmatise untel, untel... Qu'est-ce que cela veut dire, « on m'a dit que » ? On vous a dit quoi ? Combien de personnes vous l'ont dit ? Qui ? Comment ? Et quelles résidences touristiques ? Moi, c'est comme ça que je réfléchis. Je ne réfléchis pas avec « on ».

J'ai quand même une intervention à faire. Le meilleur pour la fin.

Concernant le projet du Mirador et les incompatibilités avec le PADD de Lège Cap Ferret.

N°1 : Atteinte aux paysages littoraux et à l'identité du site. Le PADD affirme la nécessité de préserver les paysages remarquables, en particulier la frange littorale. Le remblaiement, la création d'une plateforme artificielle et la surélévation du site du Mirador modifient la physionomie du lieu, en rupture avec le caractère naturel du site.

N°2 : Artificialisation et emprise foncière. Le PADD appelle à la sobriété foncière et à la maîtrise de l'urbanisation. L'aménagement du Mirador augmente l'artificialisation des sols dans une zone à



vocation naturelle ou touristique légère. L'usage commercial semble croissant sans réévaluation des impacts.

N°3 : Atteinte à l'accessibilité du littoral. Le PADD promeut l'accessibilité équitable des espaces publics, notamment littoraux. Des barrières ganivelles et le remblaiement restreignent l'accès à la plage, en contradiction avec l'esprit de libre accès au domaine public maritime.

N°4 : Opacité administrative et absence de lisibilité. Le PADD engage la collectivité à promouvoir la transparence et la lisibilité des projets. Aucun panneau de permis visible ni information publique claire sur les autorisations ou les conditions de l'aménagement. Cela contrevient aux engagements de transparence et d'exemplarité du PADD.

N°5 : Gestion du sable et respect du domaine public maritime. Le PADD évoque la protection du DPM et la gestion raisonnée du trait de côte. Des transferts de sable depuis le domaine public maritime vers une propriété privée, sans autorisation connue, soulèvent de sérieuses interrogations sur la légalité et la cohérence avec les engagements de préservation du littoral.

Conclusion : Le projet du Mirador, par sa nature, son opacité et son emprise, semble en contradiction avec plusieurs axes majeurs du PADD : préservation des paysages, sobriété foncière, accessibilité du littoral, transparence des projets et respect du DPM.

Je vous remercie.

Monsieur le Maire : Nous allons clore ce débat. Je vous remercie.

\*\*\*\*\*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h.

\*\*\*\*\*

Le présent procès-verbal a été soumis à l'assemblée et adopté lors de la séance du Conseil Municipal du 26 juin 2025, par 25 voix pour et 2 abstentions.