

NOTE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap-Ferret a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2018.

Dans le cadre des pouvoirs qu'il tient de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, le Préfet de la Gironde a estimé que certaines modifications devaient être apportées au document. En conséquence, par décision du 26 juillet 2018, il a suspendu le caractère exécutoire du PLU jusqu'à la prise en compte des modifications demandées.

Par une délibération du 20 septembre 2018, le conseil municipal a alors retiré la délibération du 12 juillet 2018 portant approbation du PLU.

Le 18 juillet 2019, le conseil municipal a de nouveau approuvé le PLU modifié conformément aux demandes préfectorales, sans organiser une nouvelle enquête publique. La commune a considéré que les modifications apportées au projet, afin de répondre autant que possible aux observations du Préfet, demeuraient compatibles avec les orientations initialement retenues et présentaient une portée limitée au regard de l'économie générale du PLU.

Contestant le PLU ainsi approuvé, des propriétaires concernés par certains changements de zone du PLU ont sollicité le retrait de la délibération du 18 juillet 2019 et ont saisi le tribunal administratif de Bordeaux afin d'en obtenir l'annulation. Par jugements du 27 mai 2021, leurs requêtes ont été rejetées par le juge administratif.

Certains de ces requérants ont interjeté appel devant la cour administrative d'appel de Bordeaux. Par deux arrêts du 2 mars 2023, la cour a également rejeté leurs recours.

Les intéressés ont alors formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Par une décision du 13 juin 2024, celui-ci a annulé les deux arrêts rendus par la cour administrative d'appel du 2 mars 2023.

Cette décision n'a pas eu pour effet d'invalider le PLU de la commune, qui continue de s'appliquer sur le territoire.

Le Conseil d'État a uniquement censuré la cour administrative d'appel de Bordeaux pour le fait de ne pas avoir recherché si les modifications apportées au PLU, à la demande du préfet, avaient ou non porté atteinte à l'économie générale du document et, par conséquent, nécessité l'organisation d'une enquête publique.

L'affaire a donc été renvoyée devant la même cour afin qu'elle se prononce sur la nécessité d'organiser une nouvelle enquête publique.

Par un arrêt du 30 octobre 2025, la cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé que les modifications demandées par le Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme devaient être regardées comme portant atteinte à l'économie générale du PLU et ne pouvaient, dès lors, intervenir sans être soumises à une nouvelle enquête publique.

La cour a en conséquence sursis à statuer, impartissant à la commune un délai de douze mois pour lui notifier la régularisation attendue, à savoir l'organisation d'une enquête publique.

Soucieuse de régulariser la procédure d'élaboration de son PLU, la commune a décidé d'organiser cette enquête publique.

Cette nouvelle enquête publique, imposée par le juge, se limite à soumettre au public les seules modifications demandées par le Préfet en 2018.

Le courrier initial du Préfet est consultable dans le dossier d'enquête publique, et l'ensemble des modifications intervenues est recensé dans un tableau également joint au dossier.

En parallèle, il est précisé que cette enquête publique est sans lien avec la procédure de révision du PLU actuellement en cours sur le territoire de la commune de Lège-Cap-Ferret, engagée par délibération du 26 septembre 2019. Une enquête publique distincte, propre à cette procédure de révision, sera organisée ultérieurement.