

Jean Daniel ALAMARGOT

Commissaire enquêteur

Inscrit sur la liste en Préfecture de la Gironde

Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

---

2 septembre 2026

Département de la Gironde

Commune de Lège-Cap-Ferret

# ***ENQUÊTE PUBLIQUE***

*Pour la régularisation du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Lège Cap ferret.*



*L'Hôtel de ville de Lège Cap Ferret au bourg de Lège*

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

première partie – pages 3 à 37

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

en deuxième partie – pages 38 à 45

**L'avis est en page 45**

**Documents annexés au rapport**

**Pages 46 à 84**

*L'enquête a été effectuée du 15 juin au 20 juillet 2026*

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PRÉAMBULE</b>                                                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1 – Porteur de projet                                                                                                         | 3         |
| 1.2 – Cadre juridique                                                                                                           | 3         |
| <b>II. OBJET DE L'ENQUÊTE</b>                                                                                                   | <b>4</b>  |
| 21.- Contexte qui justifie la présente enquête                                                                                  | 4         |
| <b>III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>                                                                            | <b>5</b>  |
| 3.1 Démarches administratives                                                                                                   | 5         |
| 3.2 Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public                                                                | 6         |
| 3.2.1. - Plan Local d'Urbanisme 2018 – Dossier arrêté                                                                           | 6         |
| 3.2.2. - Plan Local d'Urbanisme 2019 après directives du Préfet                                                                 | 6         |
| 3.3 Situation de la commune                                                                                                     | 8         |
| 3.4 Rencontre avec la Municipalité et visite des lieux                                                                          | 9         |
| 3.5 Publicité préalable                                                                                                         | 11        |
| 3.6 Les permanences du Commissaire Enquêteur                                                                                    | 12        |
| 3.7 – Le projet d'élaboration du PLU de Lège Cap Ferret                                                                         | 12        |
| 3.8 - Les objectifs du PADD                                                                                                     | 13        |
| 3.9 - Articulation du projet avec les plans et programmes en vigueur                                                            | 14        |
| 3.10 - Consultations des personnes publiques associées (PPA)                                                                    | 14        |
| 3.11 - Avis de l'autorité préfectorale en date du 28 novembre 2017                                                              | 15        |
| 3.12 – Validation du PLU par le conseil municipal le 12 juillet 2018                                                            | 15        |
| 3.13 - Avis de l'autorité préfectorale en date du 26 juillet 2018                                                               | 15        |
| 3.14 – Prise en compte des observations du Préfet du 26 juillet 2018                                                            | 16        |
| 3.15 – Modifications au plan de zonage après l'intervention du Préfet                                                           | 17        |
| 3.16 – le PLU est approuvé le 18 juillet 2019 par le conseil municipal                                                          | 18        |
| <b>IV. RENCONTRES AVEC LA POPULATION</b>                                                                                        | <b>18</b> |
| 4.1 Observations du public                                                                                                      | 18 à 29   |
| 4.2. – Procès-verbal de synthèse des observations et réponse du porteur<br>de projet avec commentaires du commissaire enquêteur | 30 à 36   |
| <b>V. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE</b>                                                                                                  | <b>37</b> |

---

## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pages 38 à 45

---

## LES PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT

sont énumérées page 46  
et sont cotées de 47 à 84

## **I. - PRÉAMBULE**

Par arrêté n° 185/2026 en date du 18 mai 2026 Monsieur le Maire de la commune de LÈGE CAP FERRET prescrit l'ouverture d'une enquête publique pendant 36 jours consécutifs du 15 juin à 9 heures au 20 juillet 2026 à 12 heures, à l'effet de connaître l'avis des habitants sur le Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par ce même arrêté, le Commissaire Enquêteur, Jean Daniel ALAMARGOT, désigné par décision n° E26000028 /33 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 5 mars 2026, a été chargé de la conduite de cette enquête dont le siège est fixé à la Mairie de Lège Cap Ferret.

Par cette même décision, Monsieur Philippe CALAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Il n'a pas eu à intervenir au cours de cette enquête.

### **1.1 - Porteur de projet**

Le porteur de projet est la commune de Lège Cap Ferret,  
79, Avenue de la Mairie – 33950 Lège-Cap Ferret.

Pour la constitution du dossier, la commune s'est attachée les services du Bureau d'études CREHAM 202 rue d'Ornano à 33000 Bordeaux

### **1.2 - Cadre juridique :**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-2 R123- 24,

Vu la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LEGE-CAP FERRET,

Vu la décision du Préfet de la Gironde en date du 16 juillet 2018 suspendant le caractère exécutoire du PLU de la commune de LEGE-CAP FERRET,

Vu la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2018 retirant la délibération du 12 juillet 2018,

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juillet 2019 approuvant le PLU modifié de la commune de LEGE-CAP FERRET,

Vu la procédure contentieuse et notamment l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 30 octobre 2025 octroyant à la commune de LEGE-CAP FERRET un délai de 12 mois afin d'organiser la tenue d'une enquête publique de régularisation.

## **II. - OBJET DE L'ENQUÊTE :**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête, tenu à sa disposition dans les locaux de la Mairie et dans les deux Mairies annexes où ils ont été déposés.

Les observations, et propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la Mairie de Lège Cap Ferret. En ce lieu elles sont tenues à la disposition du public.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur, lors de permanences, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Par arrêté en date du 18 mai 2026 Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret ordonne l'enquête publique et nous en confie l'exécution conformément à la désignation du Tribunal Administratif.

### **21.- Contexte qui justifie la présente enquête :**

Le présent rapport présente les évolutions du projet de PLU validé une première fois le 12 juillet 2018 puis modifié sur instructions de Monsieur le Préfet en date du 26 juillet 2018 (*voir lettre en page 60 à 64 du présent dossier*), puis de nouveau validé le 18 juillet 2019 par le conseil municipal de Lège Cap Ferret.

Dans son intervention Monsieur le Préfet estimait notamment que certaines parcelles devaient être classées en zone « N » nature (*Voir comparaisons en images après les instructions du Préfet en pages 17 et 18.*

*Les autres demandes du Préfet sont développées en page n° 15 et 16).*

Ces changements ont donné lieu à des recours. Tout d'abord devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui, par jugement du 27 mai 2021, a rejeté les

requêtes. Certains requérants interjettent appel devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Celle-ci rejette ces appels le 2 mars 2023.

Un pourvoi en cassation est alors formé devant le Conseil d'État. Le 13 juin 2024, celui-ci annule les 2 arrêts rendus par la Cour le 2 mars 2023.

Sur préconisations du Conseil d'État, la Cour Administrative d'appel reprend le dossier et estime alors que les changements apportés à la demande du Préfet portent atteinte à l'ECONOMIE GENERALE DU PROJET mais n'annule pas le PLU. Conformément à l'article L 600-9 du code de l'urbanisme elle donne un délai de 12 mois à la commune pour régulariser la procédure en organisant une enquête publique afin d'informer la population des changements intervenus. Au final **la commune pourra régulariser le PLU** qui pendant ce temps reste applicable.

La présente enquête publique a donc pour objet principal de porter à la connaissance du public les changements demandés par le Préfet dans son courrier du 26 juillet 2018. Cependant le public peut s'exprimer sur les décisions prises et déposer d'autres contributions.

Le PLU n'est pas invalidé et peut continuer à s'appliquer sur la commune.

*Nota : Dans le même temps, une mise en révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019. Une nouvelle enquête publique pourrait être prescrite en 2027 (voir pages 65 et 66)*

Les conclusions du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document annexé en deuxième partie de ce dossier (pages 38 à 45).

### III. - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

#### 3.1 – Démarches administratives :

Le jeudi 5 mars 2026 à 10h50, par téléphone, le Tribunal Administratif nous contacte pour nous proposer cette enquête, ce que nous acceptons.

Dès le 17 mars, par message, nous avons un premier contact avec Monsieur Benjamin Bassaler du service juridique à la Mairie de Lège Cap Ferret. Il nous indique qu'il est, auprès de Monsieur Philippe de Gonneville, Maire de la commune, chargé de ce dossier en collaboration avec le service Urbanisme dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune (PLU). Nous déterminons ensemble les modalités de l'enquête, la rencontre avec Monsieur le Maire, le nombre de permanences et les dates de celles-ci.

Les jours suivants, nous communiquons encore téléphoniquement pour régler des problèmes de détail.

Le 26 mars 2026, le service Urbanisme nous transmet par courriel l'ensemble du dossier numérisé.

Après nous être assuré de la disponibilité du commissaire enquêteur suppléant, nous arrêtons les dates des quatre permanences pour la réception du public en Mairie de Lège Cap Ferret et dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret.

### **3.2 – Le dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public :**

Dans les faits, il y a deux dossiers. Le premier concerne le projet de plan local d'urbanisme de 2018. Le second, tout aussi volumineux, prend en compte toutes les modifications apportées à la demande de Monsieur le Préfet. Ce deuxième dossier sera approuvé le 18 juillet 2019 par le conseil municipal de Lège Cap Ferret.

#### **3.2.1. - Plan Local d'Urbanisme 2018 – Dossier arrêté**

Pièce n°0 : Pièces administratives

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°4 : Règlement d'urbanisme

Pièce n°5 : Documents graphiques du règlement

- 5.1 - Lège Bourg (A0 - 1/5.000)

- 5.2 - Claouey - Piquey (A0 - 1/5.000)

- 5.3 - Le Canon - L'Herbe (A0 - 1/5.000)

- 5.4 - Le Bocque - Cap Ferret (A0 - 1/5.000)

- 5.5 - Nord (A0 - 1/10.000)

- 5.6 - Centre (A0 - 1/10.000)

- 5.7 - Liste des Emplacements Réservés

- 5.8 - Liste des éléments de patrimoine protégés

Pièce n°6 : Annexes au titre des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme

- Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3

- Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1

- Périmètre de prescription d'isolement acoustique

- Plan des zones à risque d'exposition au plomb

- Servitudes d'Utilité Publique

- Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets

- Secteurs d'informations sur les sols

- Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte

- Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie

- Projet de Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation par submersion marine

- Plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

- Forêts et boisements soumis au régime forestier au titre de l'article L.111.1 du Code Forestier

#### **3.2.2. - Plan Local d'Urbanisme 2019 après directives du Préfet :**

Pièce n°0 : Pièces administratives et notamment :

- Délibération n°105/2013 du conseil municipal en date du 26 septembre 2013, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU des 19 octobre 2015 et 1er juillet 2016 ;
- Délibérations du conseil municipal n°113/2017 du 24 août 2017, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et n°111/2017 tirant le bilan de la concertation ;
- Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées
- Avis motivé du commissaire enquêteur et modalités de prise en compte par la commune
- Délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le projet de PLU ;
- Courrier du Préfet du 26 juillet 2018 suspendant le caractère exécutoire du PLU, en application des dispositions de l'article L. 153-25 du Code de l'urbanisme
- Courrier du Préfet du 5 septembre 2018, au titre du contrôle de légalité, demandant le retrait de la délibération n° 98/2018 du conseil municipal en date du 12 juillet 2018 approuvant le PLU ;
- Délibération n° 132/2018 du conseil municipal en date du 20 septembre 2018 retirant la délibération n° 98/2018, en date du 12 juillet 2018, approuvant le PLU ;

**Pièce n°1** : Rapport de présentation

**Pièce n°2** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**Pièce n°3** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Pièce n°4** : Règlement d'urbanisme

**Pièce n°5** : Documents graphiques du règlement

- 5.1 - Lège Bourg (A0 - 1/5.000)
- 5.2 - Claouey - Piquey (A0 - 1/5.000)
- 5.3 - Le Canon - L'Herbe (A0 - 1/5.000)
- 5.4 - Le Bocque - Cap Ferret (A0 - 1/5.000)
- 5.5 - Nord (A0 - 1/10.000)
- 5.6 - Centre (A0 - 1/10.000)
- 5.7 - Ensemble (A0 - 1/20.000)
- 5.8 - Liste des Emplacements Réservés
- 5.9 - Liste des éléments de patrimoine protégés
- 5.10 - Secteurs de présomption de prescription archéologique

**Pièce n°6** : Annexes au titre des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme

- Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3
- Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1
- Périmètre de prescription d'isolement acoustique
- Plan des zones à risque d'exposition au plomb
- Servitudes d'Utilité Publique
- Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
- Secteurs d'informations sur les sols
- Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte
- Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie
- Plan de Prévention du Risque d'inondation par submersion marine
- Plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques
- Forêts et boisements soumis au régime forestier au titre de l'article L.111.1 du Code Forestier
- Périmètre de protection des abords de monuments historiques.

La lettre du Préfet en date du 26 juillet 2018 portant décision de suspendre le caractère exécutoire du PLU de la commune de LÈGE-CAP FERRET figure parmi les pièces administratives, *(elle est en page 60 à 64 du présent dossier)*.

**Ce dossier constitué par la Mairie et son Bureau d'études : CREHAM 202 rue d'Ornano 33000 Bordeaux nous est apparu très complet et accessible au public, notamment grâce au rapport de présentation qui comporte les éléments essentiels et les éléments graphiques qui permettent de bien se situer sur les différentes parcelles. D'ailleurs, lors des permanences, le public s'est surtout intéressé aux divers plans en comparant ceux de 2017 avec ceux de 2018 (voir extraits de plans en pages 17 et 18 du présent rapport)**

### **3.3 - Situation de la commune :**

La commune de Lège-Cap Ferret est située au sud-ouest du département de la Gironde. Elle est bordée par l'Océan Atlantique au Nord-Ouest et le Bassin d'Arcachon au Sud. Elle est limitrophe des communes du Porge et d'Arès au Nord. La commune s'étend sur 99.944 hectares, représentant environ 15% du territoire de la Communauté de Commune du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (COBAN) dont elle est membre et moins de 1% de la superficie du département de la Gironde.

Délimitée par l'Océan Atlantique à l'ouest, le Bassin d'Arcachon Au Sud et le massif forestier au nord, la commune jouit d'une situation géographique et de paysages exceptionnels. La spécificité des paysages de Lège-Cap Ferret naît de la rencontre entre l'océan et la lagune du Bassin d'Arcachon, caractérisée par des influences à la fois maritimes et terrestres. Cinq grandes entités paysagères aux ambiances contrastées, se distinguent :

- le plateau forestier landais au nord-est de la commune : hérité des grands travaux d'aménagement et d'assèchement des marécages au XIXème siècle, il est occupé par la forêt cultivée de pins maritimes et structuré par un réseau dense de fossés (crastes) et de canaux.

- le massif dunaire boisé, présent sur une large partie de la Presqu'île : planté au cours du XIXème siècle pour fixer les dunes de sable très mobiles, il se caractérise par une succession de dunes et de dépressions couvertes par une végétation essentiellement liée à la forêt de pins cultivée.

- le cordon dunaire littoral, situé à l'interface du massif dunaire boisé et de l'Océan Atlantique : également planté au cours du XIXème siècle pour fixer les dunes océanes, par la plantation d'oyats (gourbet), il est interrompu au niveau de l'embouchure du Bassin d'Arcachon et forme une pointe, évènement majeur et remarquable dans les paysages de la côte aquitaine.

- la ville sous les arbres, constitutive et emblématique des paysages urbains de la Presqu'île : elle se caractérise par une urbanisation étroitement imbriquée au sein du relief et d'un couvert végétal dense, essentiellement composé d'essences végétales de la forêt de pins.

- le littoral intérieur : paysage exceptionnel du Bassin d'Arcachon, il est marqué par une succession de villages ostréicoles, de ports, de villas et de constructions

implantées en bord du rivage et de plages, auquel s'ajoutent quelques particularismes (la conche du Mimbeau et les paysages de Prés Salés) ; il est une image très emblématique et très photogénique de l'ensemble de la région Aquitaine.



*Situation de la commune de Lège-Cap-Ferret sur le Bassin d'Arcachon à 50 km à l'ouest de Bordeaux (Géoportail)*



*Les divers villages sont situés sur le trait de côte en bordure du Bassin d'Arcachon*

Ces différents villages, au Sud du bourg de Lège Cap Ferret, sont : Jane de Boy, Claouey, Le Four, Les Jacquets, Piquey, Piraillan, Le Canon, L'Herbe, La Vigne, Bélisaire, le Cap Ferret.

### 3.4 – Rencontre avec la municipalité et visite des lieux :

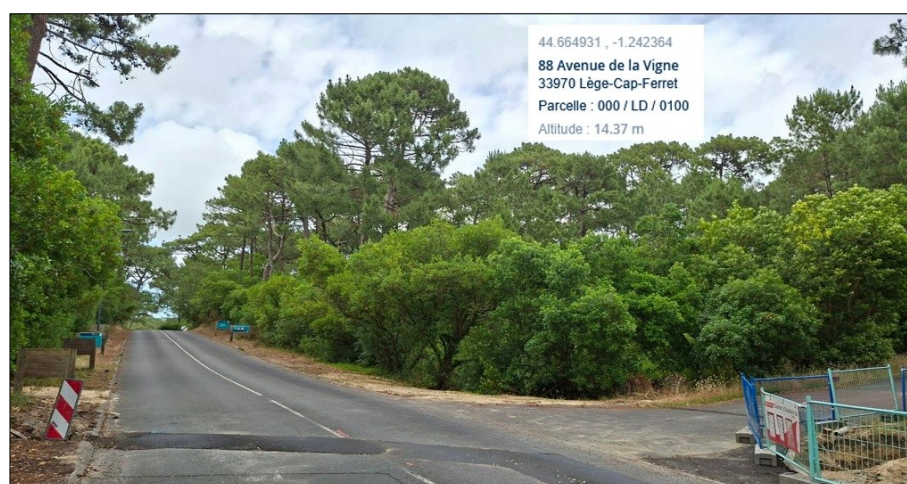
Le mardi 2 juin 2026 à 15 heures nous rencontrons Monsieur Quentin Authier, Directeur Général des Services Madame Justine Marcotte, Directrice Générale Adjointe au Développement Territorial, Madame Marine LALA, Responsable service Habitat et Aménagement, Madame Christelle Le LIGNÉ du service juridique de la commune.

Le dossier nous est clairement exposé avec tous les détails nécessaires. Les diverses étapes à partir de la lettre de Monsieur le Préfet en date du 26 juillet 2018 nous sont commentées. Les divers recours de quelques propriétaires en justice, devant le Tribunal Administratif, puis en appel devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux et enfin en cassation devant le Conseil d'État. Il est notable d'observer que ces Juridictions n'ont pas donné satisfaction aux requérants, confirmant ainsi la position du Préfet dans sa volonté de préserver la nature sur la presqu'île de Lège Cap Ferret.

À l'issue de cet entretien, avec Madame Justine Marcotte qui connaît le dossier dans tous ses détails, nous parcourons la commune et ses multiples villages jusqu'au Cap Ferret. Nous visitons principalement les lieux où les parcelles ont été classées en zone « N » naturelle après l'intervention de Monsieur le Préfet.

Pour exemple, les deux photos ci-après représentent des parcelles appartenant à la famille Peyrissac, classées en zone « N » alors qu'elles étaient jusque-là classées en UDn\*\*.

Ce classement en « zone N » a été contesté par certains propriétaires devant les juridictions administratives jusqu'au Conseil d'État.



*Le terrain en zone N côté droit de la route propriété de Monsieur PEYRISSAC.*



*Le terrain en zone N côté gauche de la route, propriété de Monsieur PEYRISSAC*



*Ce plan positionne les deux terrains de Monsieur PEYRISSAC, traversés au milieu par la route de la Vigne. Ces parcelles boisées préservent les continuités écologiques et constituent des coupures d'urbanisation entre les villages Elles sont en zone blanche du PPRSM*

### 3.5 – Publicité préalable :

Conformément à l'article R. 123-14 du Code de l'environnement le public doit être informé suffisamment à l'avance de l'existence et du déroulement de l'enquête publique, afin qu'il puisse prendre connaissance du projet et formuler ses observations éventuelles.

Les deux annonces réglementaires dans la presse locale ont fait l'objet :

- d'une première publication dans le journal Sud-Ouest du vendredi 28 mai 2026 et dans le journal Courrier de Gironde du 29 mai 2026 (*voir pages 51 et 53*).
- d'une deuxième publication dans le journal Sud-Ouest du mardi 18 juin 2026 et dans le journal Courrier de Gironde du 19 juin 2026 (*voir pages 52 et 54*).

• L'avis d'enquête a d'autre part été affiché par les services locaux à la mairie de Lège Cap Ferret, à la mairie annexe du Canon et à la mairie annexe du Cap-Ferret sur les panneaux d'affichage pour le public. Ces affiches ont été mises en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'au terme de celle-ci (*voir photos page 72*).

L'annonce a par ailleurs été publiée sur le journal Sud-Ouest numérique le 28 mai 2026 (*voir page 55*)

Sur le site d'annonces « Notre territoire » du 28 mai 2026 (*voir page 56*)

Sur le site internet de la commune de Lège Cap Ferret (*voir page n° 57*).

Par ailleurs, l'ensemble du dossier d'enquête est mis à la disposition du public sur [le site de la commune](#) (*voir page n° 57*).

Le certificat d'affichage, établi par le Maire de Lège Cap Ferret indique que toutes les prescriptions en matière d'information du public, ont bien été respectées (*pages n° 84*).

*Par ailleurs la population a bien été informée des raisons pour lesquelles cette enquête était organisée car la presse s'en est fait l'écho (voir pages 69 à 71)*

### **3.6 - Les permanences du Commissaire Enquêteur :**

Conformément à l'arrêté de monsieur le Maire de la commune de Lège Cap Ferret, dont l'avis a été affiché en mairie et au Mairies annexes, aux annonces de presse sur deux journaux différents, et sur les insertions Internet les permanences ont été organisées et tenues au lieux et dates suivantes :

1. En mairie de Lège, salle de réunion, le lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h
2. En mairie annexe du Canon, salle des mariages, le mardi 30 juin 2026 de 9h à 12h ;
3. En mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages, le samedi 4 juillet 2026 de 9h à 12h.
4. En mairie de Lège, salle de réunion, le lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12h ;

Ces permanences ont été tenues avec l'aide matérielle d'un technicien de la municipalité pour, le cas échéant, aider le commissaire enquêteur à situer les parcelles des visiteurs sur les diverses cartes de cette commune sous forme de presqu'île longue de 25 kilomètres aux dix villages très prisés dans une forêt de pins touristique entre Bassin d'Arcachon et océan : Bourg de Lège Cap Ferret, Jane de Boy, Claouey, Le Four, Les Jacquets, Piquey, Piraillan, Le Canon, L'Herbe, La Vigne, Bélisaire, le Cap Ferret.

### **3.7 – Le projet d'élaboration du PLU de Lège Cap Ferret :**

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), engagée à la suite de l'annulation du précédent PLU de 2011 et du retour temporaire au POS de 1994. Le nouveau PLU poursuit plusieurs objectifs : mettre le document d'urbanisme en conformité avec la réglementation, préserver les espaces naturels et forestiers, maîtriser le développement urbain, renforcer l'habitat permanent, soutenir les activités économiques, améliorer les équipements et les déplacements, tout en prenant en compte les risques naturels et les exigences du développement durable.

La concertation menée entre 2013 et 2017 a largement associé la population, les associations et les personnes publiques. Elle s'est traduite par des réunions publiques, des expositions, des registres d'observations, des publications et un dialogue permanent avec les services de l'État et les partenaires institutionnels.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu à deux reprises par le Conseil municipal, s'articule autour de cinq axes majeurs : préserver l'environnement et les paysages, organiser un développement urbain maîtrisé, renforcer la vie locale permanente autour des polarités existantes, favoriser la transition énergétique et intégrer la prévention des risques naturels. Il prévoit également une réduction d'environ 20 % de la consommation d'espaces naturels par rapport à la décennie précédente.

Le projet de PLU comprend un rapport de présentation, un règlement, un zonage, des orientations d'aménagement (OAP) et des annexes. Il privilégie la protection des espaces naturels, qui représentent plus de 84 % du territoire communal, limite les secteurs ouverts à l'urbanisation et favorise la densification des espaces déjà urbanisés. Une évaluation environnementale conclut à une bonne prise en compte des enjeux écologiques, avec notamment le renforcement des espaces boisés classés et la préservation des continuités écologiques.

### **3.8 - Les objectifs du PADD :**

Le PADD de Lège-Cap Ferret repose sur une ambition centrale : préserver l'identité exceptionnelle de la commune tout en permettant un développement maîtrisé et durable. Face à une forte pression foncière et touristique, il recherche un équilibre entre protection des patrimoines naturels et paysagers, qualité du cadre de vie et réponse aux besoins des habitants permanents.

Il s'articule autour de cinq grands axes stratégiques :

Préserver les espaces naturels et les paysages en protégeant les dunes, les forêts, les zones humides, les continuités écologiques et les ressources en eau, tout en maintenant les coupures d'urbanisation entre les villages.

Maîtriser le développement urbain en limitant l'étalement de l'urbanisation, en privilégiant le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, avec un développement principalement concentré sur le bourg de Lège et un encadrement strict sur la Presqu'île. L'objectif démographique est limité à environ 11 000 habitants à l'horizon 2030.

Renforcer la vie locale à l'année en développant une offre diversifiée de logements, notamment pour les jeunes ménages, en confortant les commerces, les services, les équipements publics et les activités économiques afin de favoriser une population permanente et l'emploi local.

Contribuer à la transition écologique en favorisant les mobilités douces, les transports collectifs, le développement des énergies renouvelables et une gestion plus durable des déplacements afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Prendre en compte les risques naturels (érosion du littoral, avancée dunaire, submersion marine, incendie de forêt, remontée de nappe) en adaptant l'urbanisation, en renforçant les équipements de secours et en améliorant la prévention des risques.

En résumé, le PADD vise à concilier protection d'un territoire littoral exceptionnel, développement urbain raisonné, renforcement de la population permanente et adaptation aux enjeux environnementaux et climatiques, afin de préserver durablement le caractère unique de Lège-Cap Ferret.

### 3.9 - Articulation du projet avec les plans et programmes en vigueur

#### Compatibilité avec le SCoT :

Le SCoT du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre a été annulé par jugement du 18 juin 2015 par le tribunal administratif de Bordeaux. En l’absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les autres documents de niveau supérieur.

Un nouveau SCoT a été approuvé. Le Conseil syndical réuni le 6 juin 2024 a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre. Il sera tenu compte de ce document **lors de la révision en cours** du PLU (*voir les annonces pages 69 à 71 du présent dossier*).

**Compatibilité avec le SRADDET** (Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires) de Nouvelle Aquitaine :

Ce document n’existait pas lors de l’élaboration du PLU de Lège Cap Ferret.

Le SRADDET a été adopté le 16 décembre 2019 par le conseil régional et entré en vigueur depuis son approbation le 27 mars 2020 par la Préfète de Région.

#### Le PLU est par ailleurs compatible avec :

- le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Bassin d’Arcachon
- le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021
- le SAGE « Nappes profondes de la Gironde »
- le Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI) du bassin Adour Garonne.

### 3.10 - Consultations des personnes publiques associées (PPA) :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont, dans leur très grande majorité, rendu un avis favorable sur le projet de PLU, souvent accompagné d'observations et de recommandations destinées à améliorer le document sans en remettre en cause les orientations générales. Le Conservatoire du littoral, le SYBARVAL et l'INAO ont ainsi émis un avis favorable, tandis que la COBAN n'a formulé aucune observation dans son domaine de compétence.

Les principales remarques portent sur la prise en compte des enjeux environnementaux, la maîtrise de la consommation d'espace, la préservation des espaces naturels et de la biodiversité, ainsi que sur le renforcement des dispositions relatives aux risques naturels (incendie de forêt, submersion marine, remontée de nappes et recul du trait de côte). Plusieurs organismes ont également demandé des ajustements du règlement, du zonage, des annexes et des servitudes afin d'améliorer la cohérence et la sécurité juridique du document.

**La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**, dans son avis du 6 novembre 2017 recommandait de mieux justifier les besoins en urbanisation, de renforcer l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de mieux prendre en compte les risques d'incendie et les enjeux écologiques, en

particulier sur le secteur du Moulin, et d'améliorer plusieurs éléments du rapport de présentation.

Dans l'ensemble, les avis des PPA traduisent une appréciation globalement favorable du projet de PLU. Les observations formulées visent principalement à préciser, compléter ou renforcer certaines dispositions techniques et réglementaires afin d'améliorer la qualité du document et de conforter sa sécurité juridique, sans remettre en cause son économie générale.

### **3.11 - Avis de l'autorité préfectorale en date du 28 novembre 2017**

Le Préfet considère le projet de PLU globalement cohérent avec les enjeux environnementaux et la préservation du territoire. Il souligne les efforts de limitation de l'urbanisation et de la consommation d'espace, ainsi que la prise en compte des risques naturels. Il demande toutefois de renforcer les dispositions réglementaires, notamment en matière de protection des espaces naturels, de densification, de logement social et de prévention des risques (incendie, submersion, érosion littorale). Il insiste particulièrement sur la nécessité de mieux encadrer les secteurs exposés et demande que ses observations soient intégrées au PLU (*voir pages 58 et 59 du présent dossier*).

### **3.12 – Validation du PLU par le conseil municipal le 12 juillet 2018 :**

Après l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 janvier au 2 mars 2018 le plan local d'urbanisme de la commune est validé le 12 juillet 2018 par délibération du conseil municipal.

### **3.13 - Avis de l'autorité préfectorale en date du 26 juillet 2018**

**Après validation du projet le 12 juillet 2018 par le conseil municipal, Monsieur le Préfet, par courrier du 26 juillet 2018 suspend le PLU estimant que des modifications spécifiques doivent être apportées. Que les évolutions demandées lors de la lettre du 28 novembre 2017 ne sont pas suffisantes (*voir pages 60 à 64 du présent dossier*).**

**Les exigences du préfet sont nombreuses et énumérées ci-après :**

- Réduire la consommation d'espaces naturels
- Supprimer l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone d'activités (1AUi), jugée disproportionnée par rapport aux besoins.
- Renforcer la densification du bourg de Lège afin de répondre aux besoins en logements sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.
- Renoncer à l'ouverture de plusieurs zones d'habitat (1AUp1, 1AUp2, 1AUIg1 à 6 et Udn\*\*) afin de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques.

- Mieux prendre en compte les risques naturels
- Revoir les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour intégrer des dispositifs efficaces de prévention contre les incendies de forêt (zones tampons, pistes périmétrales).
- Inscrire des emplacements réservés destinés à la création de pare-feu autour des secteurs exposés.
- Modifier les règlements graphique et écrit afin de prendre en compte le risque d'érosion marine.
- Identifier clairement les secteurs exposés à la submersion marine et adapter les règles de construction.
- Délimiter sur le plan de zonage les secteurs soumis au risque de remontée de nappe phréatique.
- Assurer la conformité avec la loi Littoral
- Réécrire le règlement des zones naturelles (Ne, Npp, Nf) afin d'interdire toute extension de l'urbanisation en discontinuité avec les villages existants.
- Limiter le périmètre des zones de camping (Ukn) aux emprises existantes et n'y autoriser que des aménagements légers, à l'exclusion de nouvelles constructions.

### 3.14 – Prise en compte des observations du Préfet du 26 juillet 2018

À la suite des observations du Préfet du 26 juillet 2018, la commune a profondément réduit les possibilités d'urbanisation en supprimant plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, en reclassant certains terrains en zones naturelles, en renforçant la prise en compte des risques naturels (incendies, submersion marine, recul du trait de côte, remontée de nappe) et en améliorant la traduction réglementaire de la loi Littoral.

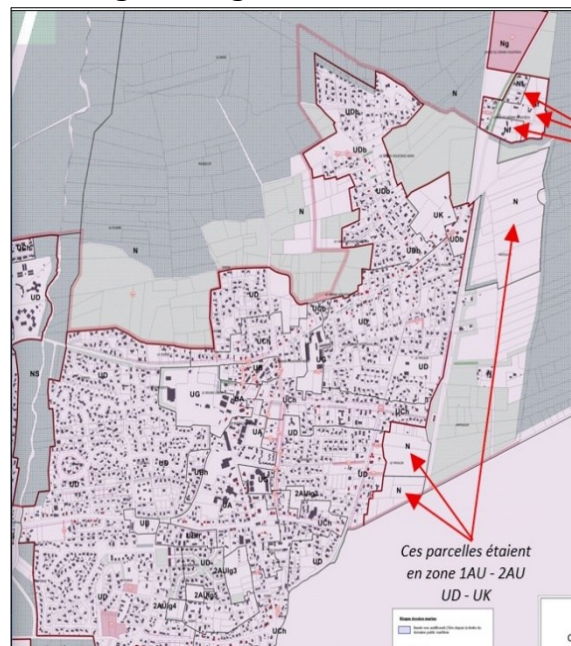
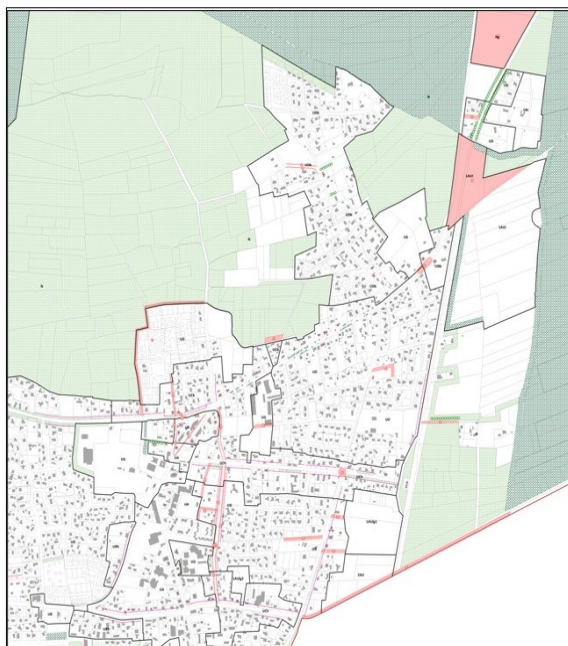
Les adaptations répondent pleinement aux objectifs du PADD **sans remettre en cause l'économie générale du projet**. Le Conseil municipal est ainsi invité à approuver définitivement le PLU modifié, après intégration des demandes de l'État, afin de doter la commune d'un document d'urbanisme conciliant protection de l'environnement, maîtrise du développement et sécurité des populations.

### 3.15 – Modifications au plan de zonage après l'intervention du Préfet :

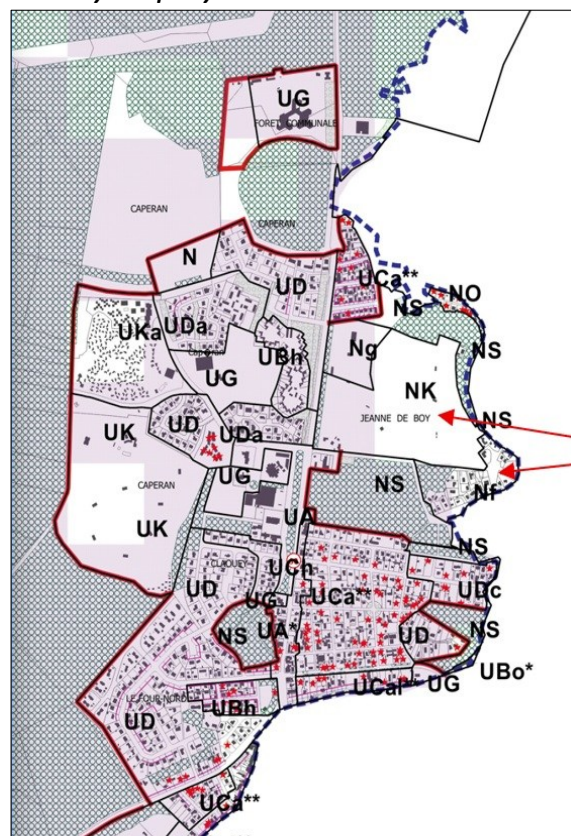
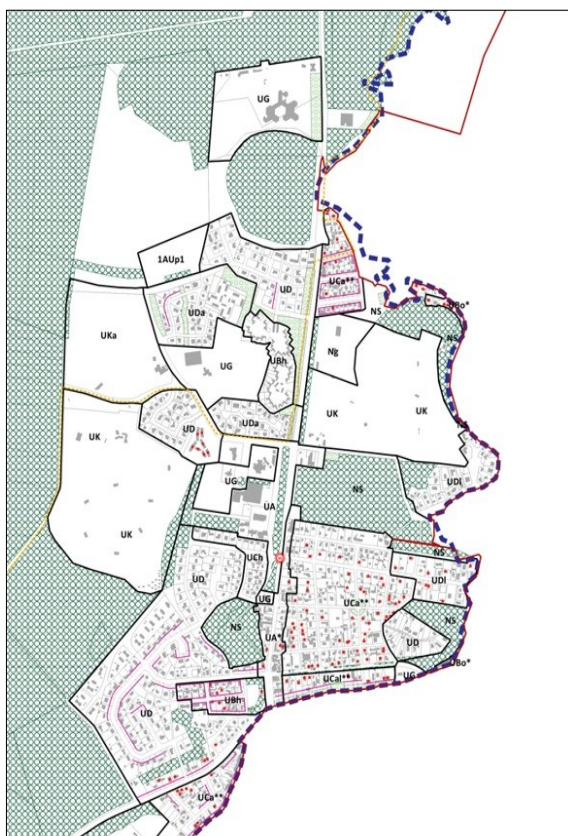
Zonage 2018

Zonage modifié 2019

*Extrait des Plans Lège bourg*



*Extrait du Plan Claouey Piquey*



Les parcelles classées UK et UDI sont devenues NK et NF

## Extrait du plan Le Bocque Cap Ferret, partie Nord



Les parcelles classées UDn\*\* et UDn sont devenues N et Nf

La superficie des zones N sur la commune est évaluée à 64303 ha.  
Les espaces boisés classés sont évalués à 6373 ha

| PLU   |                  |
|-------|------------------|
| Zones | Superficie en ha |
| N     | 1 737,1          |
| Nb    | 15,4             |
| Nc    | 10,5             |
| Nd    | 14,3             |
| Nf    | 11,2             |
| Ng    | 21,2             |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Npl                        | 1,5             |
| Npp                        | 60,6            |
| Npr                        | 5,3             |
| Nst                        | 1,0             |
| NO                         | 11,9            |
| NS                         | 62 413,2        |
| <b>Total zones N</b>       | <b>64 303,2</b> |
| <b>Espace Boisé Classé</b> | <b>6 373,3</b>  |

### 3.16 – le PLU est approuvé le 18 juillet 2019 par le conseil municipal :

Le 18 juillet 2019, par délibération du conseil municipal, le plan est approuvé en tenant compte des modifications demandées par l'autorité Préfectorale.

Avant de prendre cette délibération le conseil municipal s'est interrogé sur la nécessité ou non d'organiser au préalable une enquête publique afin de porter à la connaissance de la population les dernières évolutions du projet de PLU. Cette enquête devenait obligatoire dans la mesure où les changements auraient porté atteinte à l'économie du projet. Il a été estimé qu'il n'y avait pas atteint à l'économie du projet.

## IV. RENCONTRES AVEC LA POPULATION

### 4.1 – Observations du public :

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public en mairie de Lège Cap Ferret et dans les Mairies annexes du Canon et fu Cap Ferret pendant les heures d'ouverture au public, du 15 juin au 20 juillet 2026.

Le lundi 15 juin 2026, de 9 à 12 heures, nous tenons une permanence en mairie de de Lège Cap Ferret.

*À 9 heures se présentent Monsieur et Madame BAURIN demeurant 7 avenue Truc Vert.*

*J'ai une parcelle au n° 9. Je suis intriguée par le couvert végétal et un recul imposé. J'évoquerai le problème lors de l'enquête de modification du PLU à venir.*

*Je comprends que cette enquête aujourd'hui concerne la validation du PLU de 2019. (Signature sur le registre)*

*À 9 h 10 se présentent M. et Mme RONTEIN, demeurant à Lège Claouey. J'ai une propriété 6 chemin du Petit Port. Je prends connaissance du fait que la présente enquête concerne la validation du PLU de 2019. J'aurai l'occasion d'exposer mes problèmes lors de la prochaine enquête qui concernera la modification du PLU.*

*(Signature sur le registre)*

*A 9 h 40 se présente Monsieur DASSIE Lyonnell demeurant 27 avenue Jane de Boy. Ma parcelle était classée UBO. Aujourd'hui, elle est classée NO (naturelle ostréicole), conformément à la décision Préfectorale. J'exposerai ma situation lors de la prochaine enquête qui portera sur la modification du PLU.*

*(Signature sur le registre)*

Le 28 juin, à 13 h 25, sur l'adresse courriel dédiée à l'enquête, Monsieur et Madame Patrick et Françoise PERRET postent le message suivant :

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU je souhaiterais que vous m'apportiez quelques précisions, je suis en résidence principale au 166 avenue de Bordeaux au Cap Ferret et j'aurais souhaité agrandir ma maison de 60m2.

Après avoir pris contact avec le service de l'urbanisme à Lège j'ai reçu une fin de non-recevoir suite au passage en zone rouge des numéros pairs de l'avenue de Bordeaux, aucun mètre carré habitable ne pouvant être envisagé même la transformation de mon garage en pièce habitable, ni même une surélévation afin de conserver l'emprise au sol.

Je suis assez étonné car un permis de construire récent a été accordé au 168 pour une surface habitable avec une emprise au sol de 220 m2 et un autre avec une emprise au sol de 284 m2 au 170 avenue de bordeaux

J'envisageais un simple rehaussement de ma maison qui a une emprise au sol de 60 m2

Pourriez-vous m'indiquer ce qui motive cette différence de traitement.

Dans l'attente de votre réponse.

Patrick et Françoise PERRET 166 avenue de Bordeaux

*(Insérée au registre d'enquête Lège en pages 8).*

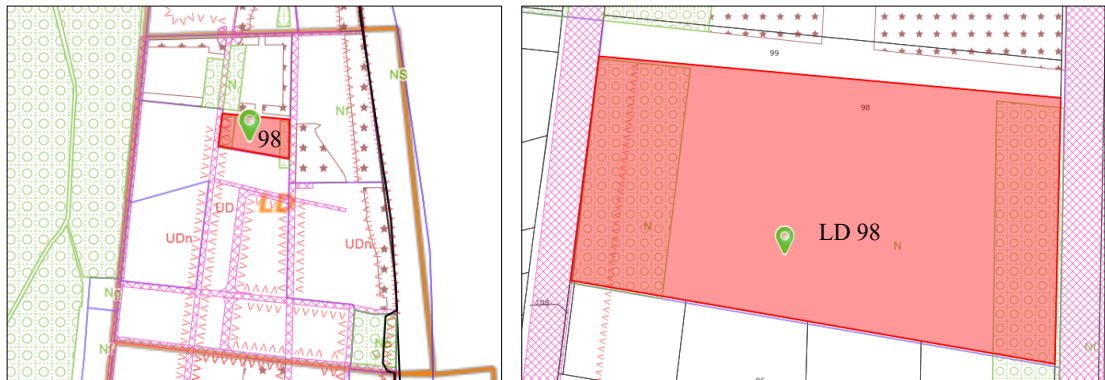
Le mardi 30 juin 2026, à la Mairie annexe du Canon nous effectuons une deuxième permanence.

À 9 heures, se présente Maître Perrine BOSC, Avocate au cabinet Rivière avocats associés. Prise de connaissance de l'objet de l'enquête (régularisation), sans prise en compte des observations du public.

Erreur matérielle / erreur manifeste d'appréciation, classement en zone naturelle de la parcelle LD n° 98.

*Signé Perrine BOSC – Thomas GAILLARD Syndic – Philippe THIEULEUX président conseil syndical*

*Au cours de cette discussion avec ces trois personnes nous consultons les plans sur le dossier PLU 2019. La parcelle LD 98 ne laisse pas apparaître les constructions. Par contre, sur Géoportail les voies de desserte et les constructions apparaissent.*



*La parcelle LD 98. La voirie et les constructions n'apparaissent pas.*



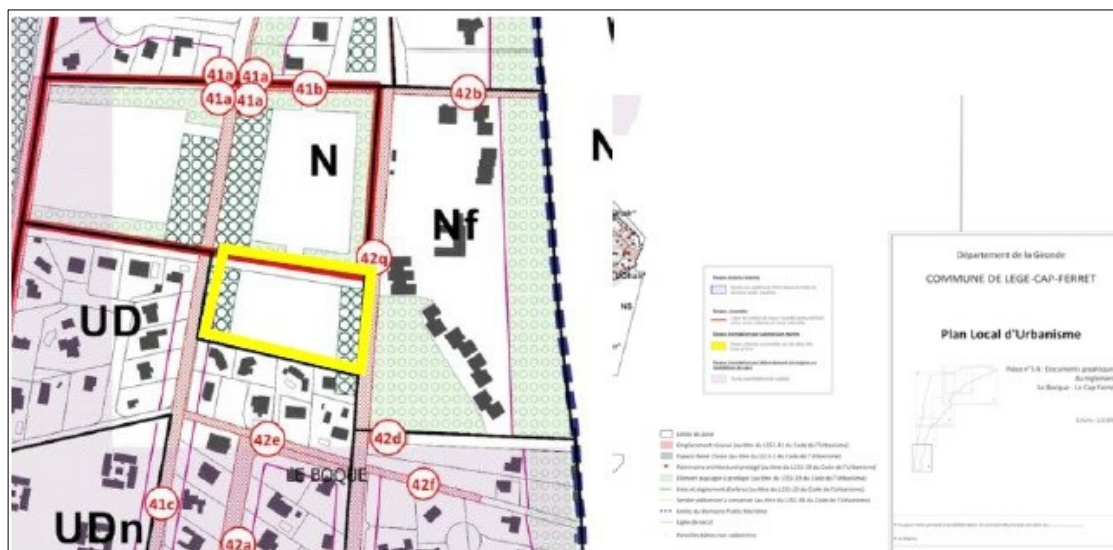
*Sur cet extrait de plan Géoportail, la voirie et les maisons sont bien visibles.*

Le courrier annoncé par Maître BOSC a été transmis par internet à l'adresse : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) le 9 juillet 2026. Voici cette contribution :

Objet : Procédure de modification du PLU de Lège-Cap-Ferret - observations déposées au dossier d'enquête publique – rectification de l'erreur matérielle sur le plan de zonage – parcelle cadastrée section LD n° 98

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Nous intervenons dans l'intérêt de notre client, le syndicat des copropriétaires du lotissement édifié sur la parcelle cadastrée section LD n°98, située allée du Cottage à Lège-Cap-Ferret. Cette parcelle urbanisée, accueille depuis dix-huit ans un lotissement composé de treize maisons individuelles,

et est bordée sur deux de ses côtés par des parcelles classées en zone UD. Or actuellement, la parcelle cadastrée section LD n°98 est classée en zone naturelle (N) du règlement du PLU actuel.



**Extrait PLU approuvé le 12 juillet 2019 – Règlement graphique – Pièce n°5-4 « Plan le Boque - Parcelle cadastrée section LD n°98 détournée en jaune**

Un tel classement résulte d'une erreur matérielle de report cartographique qui nécessite correction.

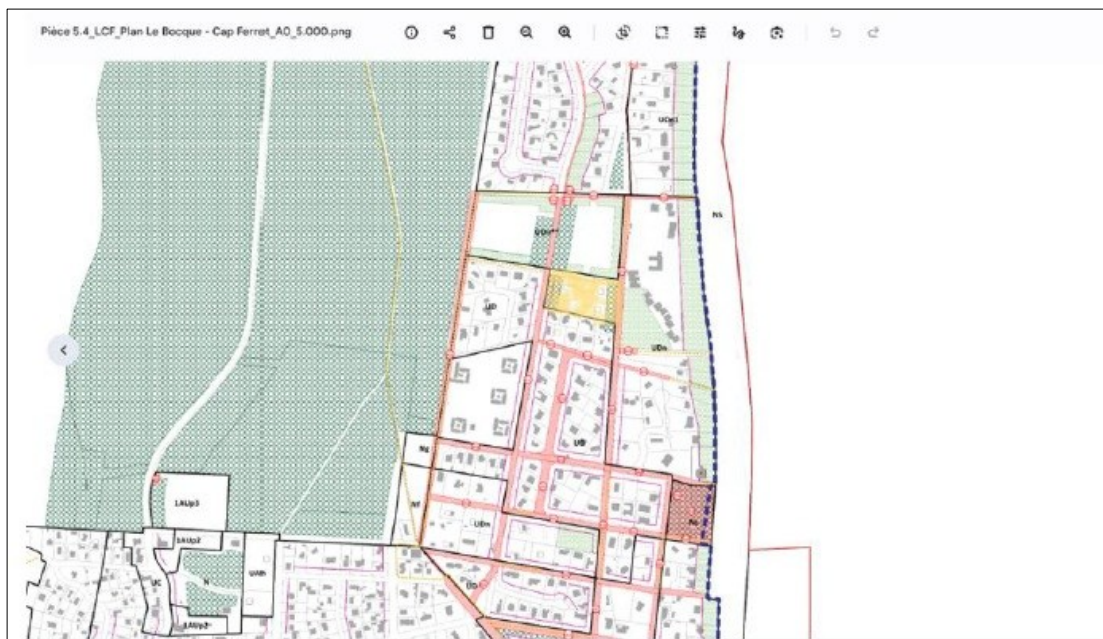
**1. Le classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée section LD n°98 est entaché d'une erreur matérielle et/ou d'une erreur manifeste d'appréciation**

Le règlement du PLU classe la parcelle cadastrée section LD n°98 en totalité en zone naturelle (N), alors qu'elle accueille depuis dix-huit ans un lotissement composé de treize maisons individuelles.

Ce lotissement, achevé en 2008, est entièrement viabilisé. Les habitations sont desservies par une voirie, raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement et occupées de manière permanente ou saisonnière. Il ne s'agit donc plus, depuis longtemps, d'un espace naturel, mais d'un secteur résidentiel pleinement constitué.

Cette réalité est d'ailleurs reconnue par le rapport de présentation du PLU, lequel identifie expressément la parcelle comme ayant été artificialisée entre 2004 et 2014 (cf. PLU, Rapport de présentation, p. 105), ce que confirme la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du 29 octobre 2008 (cf. annexe n°1).

Elle ressortait également de la version initiale du règlement du PLU – avant sa modification à la suite des observations formulées par le préfet –, lequel faisait apparaître sur la parcelle la présence de constructions existantes, sous la forme de petits carrés légendés « bâtiments non cadastrés ».



#### **Extrait PLU approuvé le 12 juillet 2018 - Règlement graphique – parcelle LD 98 en jaune**

À la date d’approbation de ce document, le cadastre n’avait pas été mis à jour depuis plus de dix ans. Cette carence a directement conduit à une erreur matérielle dans le règlement du PLU : la parcelle a été classée en zone UDn – soit un secteur au bâti peu dense – par le PLU approuvé le 12 juillet 2018, alors même qu’à cette date, la quasi-totalité des droits à construire du lotissement avait déjà été épuisée.

Cette première erreur n’a pas été corrigée mais aggravée lors de la prise en compte des observations du préfet : dans la version du document approuvée le 12 juillet 2019, la parcelle cadastrée section LD n°98 apparaît comme désormais si elle était vierge de toute construction, et se trouve classée en zone naturelle (cf. supra).

Pourtant la reconnaissance du caractère urbain de ce secteur par les auteurs du PLU est conforté par l’environnement immédiat de la parcelle qui est bordée, sur deux de ses côtés, par des secteurs classés en zone UD accueillant des lotissements aux caractéristiques similaires.

La commune elle-même a reconnu, dans un courrier du 12 mars 2021, l’existence d’une anomalie affectant le classement de cette parcelle (annexe n°2). Cette analyse a, en outre, été réitérée oralement par ses représentants lors de la réunion en visioconférence du 28 mai 2025. Ce classement en zone naturelle procède d’une erreur de report cartographique imputable aux services de l’époque ayant élaboré le document et/ou au bureau d’études chargé de sa conception, engendrant une incohérence interne du document préjudiciable aux copropriétaires du lotissement.

Or, à cet égard, a pu être jugé illégal le classement en zone naturelle d’un secteur équipé, urbanisé et dénué de caractère naturel ou de toute autre caractéristique répondant à la liste de l’article R. 151-24 précité du code de l’urbanisme (v. en ce sens CAA Bordeaux, 20 juin 2024, req. 23BX01239).

Il ressort de ces éléments que le classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée section LD n°98 constitue une erreur matérielle, doublée d'une erreur manifeste d'appréciation nécessitant sa correction.

2. Le classement de la parcelle cadastrée section LD n° 98 en zone UD est conforme à ses caractéristiques, cohérente avec les objectifs du PLU, et les règles d'urbanisme applicables notamment celles de la loi Littoral

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU fixe des objectifs de gestion économe de l'espace, de limitation de la consommation des espaces naturels et de confortement des secteurs déjà urbanisés.

Le maintien de cette parcelle en zone naturelle est en contradiction avec les objectifs du PADD puisqu'il conduirait à qualifier d'« espace naturel » un secteur déjà urbanisé, et ce alors même que le rapport de présentation reconnaît son artificialisation (cf. supra).

À l'inverse, le reclassement de la parcelle cadastrée section LD n°98 en zone UD s'inscrit pleinement dans ces objectifs. Il ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation un espace naturel, mais à reconnaître la réalité d'un lotissement existant depuis dix-huit ans, entièrement viabilisé et intégré au tissu urbain, et permettre aux copropriétaires du lotissement la construction d'annexes (ex. local vélo).

D'ailleurs, et en application de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, le règlement et le plan de zonage doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Enfin, un tel classement répondrait aux exigences de la Loi Littoral au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne constituerait pas une ouverture à l'urbanisation ni une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, mais la simple traduction de l'état réel des lieux.

Afin de rendre le PLU conforme à l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, la parcelle cadastrée section LD n° 98 devrait être classée en zone UD du règlement du PLU.

*3 Les présentes observations doivent être effectivement prises en compte par la commission d'enquête, quand bien même cette enquête publique a été exigée par le tribunal administratif.*

La présente enquête publique est organisée en exécution de la décision avant dire droit n°24BX01446, de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, qui enjoint à la commune de régulariser le vice de procédure procédant d'un défaut de participation du public, au titre de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Il est jugé qu'une régularisation mise en œuvre sur le fondement de l'article L. 600-9 précité peut conduire, à l'issue de l'enquête publique, à l'adoption d'une nouvelle délibération intégrant les adaptations rendues nécessaires par les observations recueillies, dès lors que celles-ci procèdent de l'enquête et ne

remettent pas en cause l'économie générale du projet (CAA Marseille, 8 avril 2021, n° 16MA02277).

Dans ces conditions, il appartient au commissaire enquêteur d'examiner les présentes observations et d'en rendre compte dans ses conclusions, et il incombe également à la commune d'y répondre précisément, et de façon circonstanciée, sans pouvoir se borner à renvoyer cette question à une procédure de révision du document ultérieure.

Le contraire priverait d'effet utile la présente enquête publique et, par conséquent, le mécanisme de régularisation enjoint par la juridiction sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Au regard de l'ensemble des éléments de faits et de droit exposés ci-dessus, le syndicat des copropriétaires du lotissement sollicite le classement de la parcelle cadastrée section LD n°98 en zone UD du règlement du PLU.

Un tel classement UD rendrait sans objet l'instance ouverte devant le tribunal administratif de Bordeaux depuis le 4 juillet 2025 (cf. aff. n°2504401), et qui devrait être audiencé au premier semestre 2027.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez aux présentes observations et nous tenons naturellement, au nom de nos clients, à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions de croire, monsieur le Commissaire enquêteur, en notre profonde considération.

Annexes :

Annexe n°1 – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du 29 octobre 2008

Annexe n°2 – Courrier du 12 mars 2021



**Perrine Bosc**  
Avocate collaboratrice



**Fanny Clerc**  
Avocate associée

*(Le courrier de Maître BOSC est inséré au registre d'enquête Lège en pages 11).*

À 10 heures, se présente Madame BORDIER Marie-Sylvie, demeurant à Claouey. Je viens me renseigner et comprendre l'enquête publique actuelle. Je constate que le dossier est bien trop volumineux pour être accessible à un public lambda.

Vous me dites qu'il s'agit d'une enquête de régularisation portant sur le projet de PLU de 2019. Je sais qu'il y a une révision en cours et qu'une nouvelle enquête sera ordonnée dans un an environ.

Maintenant je comprends un peu mieux.

*(A signé sur le registre)*

Le samedi 4 juillet 2026, de 9 à 12 heures, nous effectuons une troisième permanence en Mairie annexe du Cap Ferret.

A 11 h 15 se présente Monsieur ROCHE Alain demeurant 20 avenue du Sémaphore au Cap Ferret. Je viens me renseigner et j'apprends que ma propriété passe en zone rouge en raison du plan de prévention du risque érosion. Ceci m'interdit toute extension de ma maison. Il m'est encore permis de l'entretenir mais sans plus, malgré un souhait de densification pour avoir le logement de mes enfants.

*(A signé sur le registre)*

À 11 h 50 se présente Monsieur GUERIN Thierry demeurant 52 avenue de la Vigne à Lège Cap Ferret. Je suis venu m'informer sur divers points.

Je vous remercie.

*(A signé sur le registre)*

Le 16 juillet 2026 par courriel à l'adresse dédiée, le Commissaire Enquêteur reçoit la contribution de Monsieur DEVOS, transmise par son Avocat Maître Guillaume ACHOU-LEPAGE

Objet : Observations écrites au Commissaire Enquêteur (R.123-13 du code de l'urbanisme)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de venir vers vous aux intérêts de la famille DEVOS qui élit domicile sur la présente et ses suites en mon Cabinet.

Dans le cadre de l'enquête publique qui se déroule du 15 au 20 juillet 2026 et qui intervient dans le prolongement des décisions rendues par les juridictions administratives, qui ont considéré que les modifications apportées au document de PLU entre l'enquête publique réalisée en 2018 et son approbation en 2019, auraient dû faire l'objet d'une nouvelle consultation du public, la famille DEVOS entend faire valoir les observations suivantes.

La famille DEVOS est propriétaire des parcelles cadastrées Section KA n° 0103 et 0104, sises 52 Avenue de la Pointe aux Chevaux, sur la commune de Lège-Cap-Ferret.

A l'heure actuelle, lesdites parcelles sont classées en zone UD par le Plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, et une partie substantielle est par ailleurs grevée d'un Espace Boisé Classé (EBC) :

Pour rappel, en vertu des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Par ailleurs, en vertu des dispositions de l'article L. 113-2 du même code :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

De fait, le classement en EBC réduit très largement les droits attachés aux parcelles susmentionnées.

Pourtant, ce classement semble entaché d'une erreur d'appréciation.

En effet, il convient ici de rappeler que les parcelles en litige et notamment la parcelle cadastrée 103, anciennement bâtie (dossier BARRON) ne présente aucune forme de végétation particulière :

On devine l'emplacement de la villa qui fut démolie.

Dans ces conditions, le classement critiqué ne vise aucunement à garantir la conservation ou la protection d'un espace boisé.

Au demeurant, l'instauration de l'EBC critiqué est nouvelle, ce classement a été effectué lors de la mise en place du dernier PLU.

Auparavant ce terrain n'était pas grevé d'un EBC

Le classement en espace boisé classé est parfaitement infondé, au surplus la parcelle étant incluse dans un lotissement.

C'est pourquoi, Monsieur DEVOS sollicite la suppression de cet EBC.

Il convient ici de préciser que conformément aux dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

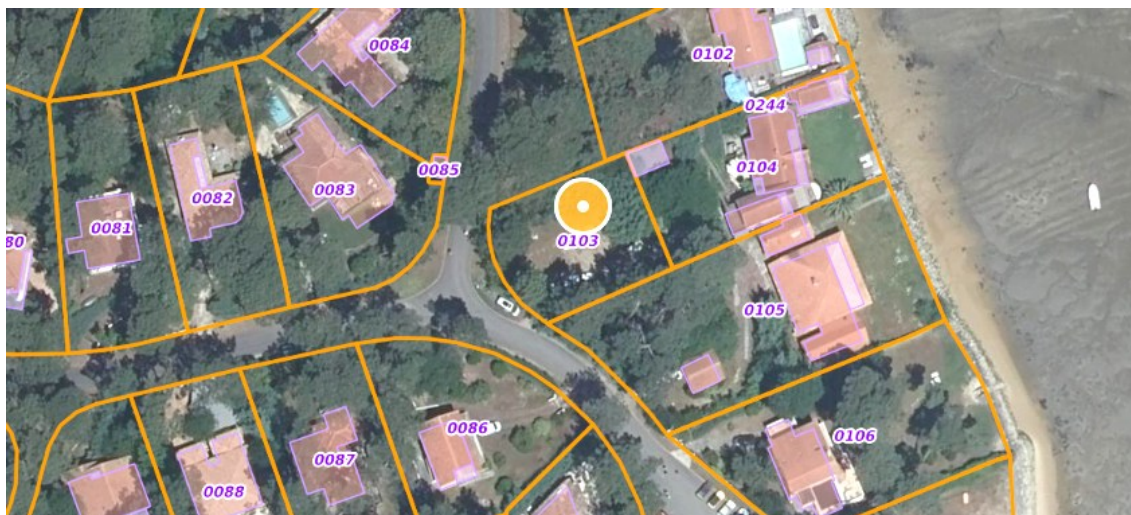
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière »

Afin de ne pas geler les droits de Monsieur DEVOS sur les parcelles susmentionnées, tout en assurant une qualité paysagère, il est tout à fait envisageable de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation afin de définir les actions et opérations envisageables.

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir annexer les présentes observations au rapport final qui sera rendu à l'issue de l'enquête publique et de les soumettre à l'autorité administrative compétente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués.

Guillaume ACHOU-LEPAGE *(Insérée au registre Lège en page 14)*



*Les parcelles n° 103 et 104 de Monsieur DEVOS à la Pointe aux Chevaux*

Le lundi 20 juillet 2026, de 9 à 12, nous effectuons une quatrième et dernière permanence à la Mairie de Lège Cap Ferret.

À 9 heures se présentent les frères RINGUET – Frédéric, demeurant à Arsac et Ludovic demeurant 7 passage des Boulistes, le Canon à Lège Cap Ferret.

Ils sont propriétaires en indivision d'une parcelle de 1465 m<sup>2</sup> située 14 avenue du Capitaine Buer à Lège Cap Ferret.

Cette parcelle n° OD 2588 était classée en 1N. nous souhaitons, comme les parcelles voisines, qu'elles soient classées en UD ou UDA. Lors de la précédente enquête publique le commissaire enquêteur avait noté « **arguments recevables** » et la Mairie avait noté « **avis favorable du Maire** ». Nous vous remettons ce document.

En résumé, rien n'a changé et nous souhaitons obtenir satisfaction.

Nous vous remettons des documents papier et allons vous adresser la version numérisée, *(insérée au registre d'enquête Lège en pages 5).*

*(Signatures des deux frères sur le registre)*

À 9h40 se présente Madame JURGENS Christel demeurant 25 allée du Grand Oustau à Lège Cap Ferret.

J'ai une maison à cette adresse sur la parcelle n° 20. Je souhaiterais pouvoir utiliser une partie de la parcelle n° 19 pour construire une maison pour la famille. Il m'a été dit qu'il y avait possibilité à la faveur d'une « dent creuse ».

Je vais entreprendre les démarches nécessaires.

Je vous remets une lettre et un plan, *(insérée au registre d'enquête Lège en pages 6).*

*(A signé sur le registre)*



*Situation de la parcelle n° 19 par rapport aux parcelles bâties*

À 10h10, se présente Monsieur LANGE François, demeurant 26 quai des Chartrons à Bordeaux.

Je suis propriétaire d'une parcelle au 14 avenue du Merle, le Petit Piquey, cadastrée BL 102 qui confronte la parcelle BK 25 d'une superficie de 7100 m<sup>2</sup> et entièrement boisée. Cette parcelle appartient probablement à la commune.

Compte tenu de sa situation et du fait qu'elle soit boisée, je souhaite qu'elle soit protégée.

Je demande son classement en EBC.

Pour obtenir ce classement, j'ai fait un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui m'a donné raison par jugement du 27 mai 2021.

La commune n'a pas fait appel de ce jugement.

Aujourd'hui, je demande l'exécution de ce jugement qui modifie le PLU en ce sens.

Je vous remets un document de 7 pages et je vais vous adresser la version numérisée (*insérée au registre d'enquête Lège en pages 7*).

*(A signé sur le registre)*

Le vendredi 17 juillet 2026, les consorts PEYRISSAC, par l'intermédiaire de leur Avocat Guillaume Achou-Lepage, adressent une contribution au moyen de l'adresse internet dédiée à l'enquête.

Extrait de cette contribution (*l'original est inséré au registre d'enquête n°1 Lège en page .9*).

Les consorts PEYRISSAC contestent le déclassement de leurs parcelles LD 100 et 101, situées au lieu-dit Le Bocque, de la zone urbaine vers la zone naturelle (N) dans le PLU approuvé en 2019. Ils soutiennent que ces terrains, intégrés de longue date au tissu urbanisé et destinés à un projet de lotissement précédemment validé par la commune, ne présentent pas les caractéristiques justifiant un classement en zone naturelle. Ils estiment que cette décision est contraire aux objectifs du PADD, qui privilégie la densification des secteurs déjà urbanisés, et demandent le reclassement des parcelles en zone UD afin de permettre un aménagement cohérent avec l'environnement existant.

Le 18 juillet 2026, par courriel les époux EXSHAW postent une contribution à l'adresse courriel dédiée :

Les époux Exshaw demandent une modification du PLU sur deux points concernant leur propriété située avenue des Goélettes. D'une part, ils contestent le maintien d'une ligne de recul de 8 mètres, qu'ils jugent injustifiée au regard du règlement initial du lotissement (6 mètres), de la configuration du secteur et de son application inégale. D'autre part, ils estiment que les règles d'emprise au sol appliquées aux constructions existantes empêchent toute surélévation de leur maison, pourtant édifiée légalement avant le PLU, en contradiction avec les objectifs de densification et les dispositions du code de l'urbanisme. Ils sollicitent en conséquence la suppression (ou à défaut la réduction à 6 mètres) de la ligne de recul et l'inapplication des nouvelles règles d'emprise aux bâtiments antérieurs au PLU, (l'original est inséré au registre Lège en page n°12 et 13).

Le 17 juillet 2026, l'association de défense des eaux du Bassin d'Arcachon adresse par courriel à l'adresse dédiée la contribution suivante :

L'ADEBA estime que les modifications du PLU relatives au risque de remontée de nappe mettent en évidence une forte exposition de nombreux secteurs urbanisés de Lège-Cap-Ferret, avec des conséquences sur les inondations, la saturation du réseau d'eaux usées et la pollution du Bassin d'Arcachon. L'association considère que l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est inapplicable lorsque la nappe est haute et juge les prescriptions actuelles incohérentes. Elle demande que le PLU soit revu afin de définir une stratégie adaptée, soit en limitant la constructibilité des secteurs concernés, soit en redimensionnant le réseau pluvial, afin de mieux prendre en compte le risque de remontée de nappe et de préserver la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon (*l'original de la contribution est en page 10 du registre Lège*).

-----

Durant l'enquête, aucun autre courrier et aucun message électronique n'ont été adressés au commissaire enquêteur. Ce point nous a été confirmé par message électronique par Madame Justine Marcotte, Directrice Générale Adjointe au développement Territorial à la Mairie de Lège Cap Ferret.

Au final, les observations du public portent principalement sur le classement et le déclassement de parcelles, plusieurs propriétaires sollicitant le maintien ou le rétablissement d'un zonage constructible.

Elles concernent également les Espaces Boisés Classés, avec des demandes de suppression ou, au contraire, de protection de secteurs boisés.

Des observations portent sur les règles de construction, notamment les reculs, l'emprise au sol et les possibilités d'extension ou de surélévation des bâtiments existants.

Enfin, l'ADEBA attire l'attention sur la prise en compte du risque de remontée de nappe, ses incidences sur les inondations, l'assainissement et la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

#### **4.2. – Procès-verbal de synthèse des observations et réponse du porteur de projet avec commentaires du commissaire enquêteur :**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin au 20 juillet 2026, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 6 de l'Arrêté Municipal, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de synthèse des questions et observations formulées par le public. Cette synthèse est communiquée au porteur du projet lors d'un entretien en fin d'enquête puis confirmé par message dès le 22 juillet 2026. Monsieur le Maire produira dans un délai de 15 jours ses observations. Ce procès-verbal est annexé en document séparé.

**En raison des méga incendies déclarés à Saumos puis au Porge en cours d'après-midi du 22 juillet, la commune de Lège a été gravement menacée puis sinistrée au niveau du bourg de Lège où 14 maisons ont été détruites par le feu. Toute la population a été évacuée y compris les personnels de la Mairie. Dans cette situation le travail non liés aux incendies n'a pu reprendre avant la deuxième quinzaine d'août. Ainsi, le commissaire enquêteur a dû demander, conformément à l'article L 123-15 premier paragraphe du code de l'environnement, une prolongation de délais pour la remise de son rapport.**

#### **4.3- Mémoire en réponses apportées par le pétitionnaire et commentaires du commissaire enquêteur :**

Le pétitionnaire, Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret a répondu à ces observations et questions par un mémoire en date du 31 août 2026 (*L'original est en pages 78 à 83 du présent rapport*).

Les réponses contenues dans le mémoire sont insérées ci-après, dans l'ordre du procès-verbal des observations.

Ainsi le présent chapitre comporte successivement pour chaque questionnement :

- ☐ les questions du commissaire enquêteur,
- ☐ les réponses du pétitionnaire, Monsieur le Maire, Autorité Administrative,
- ☐ les commentaires éventuels du commissaire enquêteur.

Les réponses de l'autorité administrative sont insérées dans le texte en bleu.

##### **Question du commissaire enquêteur :**

1. - Monsieur et Madame BAURIN demeurant 7 avenue du Truc Vert possèdent une parcelle au n° 9. Ils sont intrigués par le couvert végétal et un recul imposé. Ils évoqueront le problème lors de la révision prochaine du PLU.

##### **Réponse de l'autorité administrative :**

*Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans son AXE 2 entend « organiser le développement raisonné de la commune, en tenant compte de son écrin naturel et paysager », et notamment via son orientation 4 « Maîtriser la densification du tissu urbain, en préservant les composantes paysagères et dans le respect des caractéristiques identitaires des villages ».*

*Le maintien des imbrications fortes entre constructions et végétation, par la protection des secteurs boisés, des espaces verts ou fortement végétalisés au sein des quartiers résidentiels (dans les espaces privés comme dans les espaces publics) est une action qui découle de cet axe 2 du PADD.*

*Le plan de zonage identifie un espace paysager protégé présent sur l'alignement de la parcelle située au 9 Avenue du Truc Vert répondant aux objectifs précités afin de préserver et maintenir une trame continue paysagère boisée le long de la route.*

**Question du commissaire enquêteur :**

2. – Monsieur et Madame RONTEIN demeurant à Lège Claouey. Ils ont une propriété 6 chemin du Petit Port. Ils exposeront leurs problèmes lors de la prochaine enquête.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Aucune réponse à apporter pour l'instant.*

**Question du commissaire enquêteur :**

3. – Monsieur DASSIE demeurant 27 avenue Jan de Boy. Sa parcelle était classée UBO. Aujourd'hui, elle est classée NO (naturelle ostréicole), conformément à la décision Préfectorale. J'exposerai ma situation lors de la prochaine enquête qui portera sur la modification du PLU.

**Réponse de l'autorité administrative :**

*Aucune réponse à apporter pour l'instant.*

**Question du commissaire enquêteur :**

4. – Madame et Monsieur PERRET. Ces personnes résident dans une maison de 60 m<sup>2</sup>, 166 avenue de Bordeaux à Lège Cap Ferret. Leur parcelle et les numéros pairs de son avenue sont passés en zone rouge. De ce fait ils ne peuvent plus rien faire, ni élever leur maison, ni transformer leur garage. Ils sont étonnés car un permis de construire récent a été accordé au 168 pour une surface habitable avec une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> et un autre avec une emprise au sol de 284 m<sup>2</sup> au 170 de cette même avenue de Bordeaux.

*Ils veulent des informations.*

**Réponse de l'autorité administrative :**

*La zone rouge évoquée par Madame et Monsieur Perret n'est pas une conséquence de modification du PLU. Elle correspond à la zone d'aléa fort caractérisée dans le cadre de la révision des cartographies de l'aléa recul du trait de côte du plan de prévention des risques Littoraux d'érosion du trait de côte et de mouvement dunaire. Ce plan constitue une annexe au PLU en tant que servitude d'utilité publique. C'est-à-dire que les règles applicables via ce plan sont supérieures à celles du PLU.*

*Les cartographies d'aléa ont été portées à la connaissance de la collectivité par courrier du Préfet en date du 16 avril 2026. Depuis, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit prendre en compte l'existence de ce risque pour autoriser ou refuser tout projet qui porterait atteinte à la sécurité de biens et des personnes. Seuls peuvent être autorisés :*

- Les travaux de construction strictement nécessaires aux équipements publics et à la lutte contre le recul du trait de côte,
- Les constructions nécessaires à la mise en sécurité des biens existants vis-à-vis des risques de recul du trait de côte,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Tous les documents en lien avec la révision du PPRL sont consultables sur le site de la Préfecture :

<https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-dans-ma-commune/Risques-et-urbanisme-Les-PPR-en-cours/Revision-du-PPRL-de-Lege-Cap-Ferret>

Les permis de construire cités au 168 et 170 Avenue de Bordeaux ont été accordés avant la mise en place de ces dispositions (9 mai 2025 et 30 juin 2025).

Question du commissaire enquêteur :

5. -Maître Perrine BOSC Avocate, Monsieur Thomas GAILLARD Syndic et Monsieur Philippe THIEULEUX président du conseil syndical. Ces trois personnes interviennent dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires du lotissement édifié sur la parcelle cadastrée section LD n°98, située allée du Cottage à Lège-Cap-Ferret. Cette parcelle urbanisée, accueille depuis dix-huit ans un lotissement composé de treize maisons individuelles. Depuis les modifications apportées à la demande de Monsieur le Préfet la parcelle LD n° 98 est classée (N) nature alors qu'elle était en zone (UD).

Ce classement (N) est très préjudiciable pour les habitants de ce lotissement. Il s'agit très probablement d'une erreur matérielle doublée d'une erreur manifeste d'appréciation qui doit être corrigée dans le cadre de cette enquête et donner lieu à une nouvelle délibération, sans attendre une procédure de révision actuellement envisagée.

Réponse de l'autorité administrative :

Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.

Question du commissaire enquêteur :

6. – Monsieur DEVOS, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage.

La famille DEVOS est propriétaire des parcelles cadastrées Section KA n° 0103 et 0104, sises 52 Avenue de la Pointe aux Chevaux, sur la commune de Lège-Cap-Ferret. A l'heure actuelle, lesdites parcelles sont classées en zone UD par le Plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, mais une partie substantielle est par ailleurs grevée d'un Espace Boisé Classé (EBC) depuis le dernier PLU. De fait, le classement en EBC réduit très largement les droits attachés aux parcelles susmentionnées. Ce classement semble entaché d'une erreur d'appréciation. C'est pourquoi,

Monsieur DEVOS sollicite la suppression de cet EBC.

Réponse de l'autorité administrative :

Les parcelles KA n°0103 et 0104 au 52 Avenue de la Pointe aux chevaux sont concernées par un Espace Boisé Classé continu sur plusieurs parcelles du lotissement de la Pointe aux Chevaux.

Dans le cadre de l'application de la loi Littoral sur la commune, les espaces boisés significatifs ont été inventoriés et le PLU les classe en EBC après avis de la commission départementale

*de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme. L'espace boisé situé à la Pointe aux Chevaux a été retenu notamment pour son critère paysager, élément structurant l'espace naturel du littoral, créant une coupure boisée à l'intérieure de l'espace urbanisé ayant pour rôle l'équilibre, la proximité et l'agrément depuis le Bassin d'Arcachon.*

*La CDNPS du 21 juin 2016 a rendu un avis favorable au titre de la protection des espaces boisés les plus significatifs dans le PLU.*

*Ce classement n'a pas pour conséquence de réduire les droits à bâtir (emprise au sol des constructions) des unités foncières sur lesquelles il s'applique. Il vise seulement à protéger le couvert végétal en interdisant l'implantation de nouvelles constructions dans l'espace boisé.*

7. – le 17 juillet 2026, les consorts PEYRISSAC, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage, adressent un courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête. Voici un résumé de cette contribution de 14 pages

Les consorts PEYRISSAC contestent le déclassement de leurs parcelles LD 100 et 101, situées au lieu-dit Le Bocque, de la zone urbaine vers la zone naturelle (N) dans le PLU approuvé en 2019. Ils soutiennent que ces terrains, intégrés de longue date au tissu urbanisé et destinés à un projet de lotissement précédemment validé par la commune, ne présentent pas les caractéristiques justifiant un classement en zone naturelle. Ils estiment que cette décision est contraire aux objectifs du PADD, qui privilégient la densification des secteurs déjà urbanisés, et demandent le reclassement des parcelles en zone UD afin de permettre un aménagement cohérent avec l'environnement existant.

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Lors de son approbation en juin 2018, le PLU avait classé les parcelles LD 0100 et 0101 en zone UDn\*\*. Dans le document d'urbanisme précédent (POS) ces parcelles étaient classées en zone INAdB, c'est-à-dire en zone non équipée, naturelle ou partiellement bâties.*

*Par courrier en date du 26 juillet 2018, puis dans le cadre du contrôle de légalité du PLU approuvé, le Préfet a considéré que le classement de ces parcelles en zone UDn\*\* ouvrait à l'urbanisation par rapport au classement du POS et n'était pas en adéquation avec les besoins exprimés par le PADD en générant une consommation excessive d'espaces naturels. L'argumentation principale consiste à dire que les villages de la Presqu'île doivent être protégés d'une densification au regard de leur situation en espace proche du rivage au sens de la loi littoral. C'est pourquoi, le PLU approuvé en juillet 2019 reclasse ces parcelles en zone Naturelle.*

*Question du commissaire enquêteur :*

8. - les frères RINGUET – Frédéric, demeurant à Arsac et Ludovic demeurant 7 passage des Boulistes, le Canon à Lège Cap Ferret.

Ils sont propriétaires en indivision d'une parcelle de 1465 m<sup>2</sup> située 14 avenue du Capitaine Buer à Lège Cap Ferret.

Cette parcelle n° OD 2588 était classée en 1N. nous souhaitons, comme les parcelles voisines, qu'elles soient classées en UD ou UDA. Lors de la précédente enquête publique le commissaire enquêteur avait noté « arguments recevables » et la Mairie avait noté « avis favorable du Maire ». Nous vous remettons ce document.

En résumé, rien n'a changé et nous souhaitons obtenir satisfaction.

*Réponse de l'autorité administrative :*

*La parcelle située au 14 Avenue du Capitaine Buer était classée en I ND au POS, puis en zone NS dans le PLU actuel.*

*La demande des propriétaires de la parcelle, à savoir, le passage d'un classement en zone Naturelle vers une zone Urbanisée doit être conforme au code de l'urbanisme et respecter notamment des critères permettant l'ouverture à l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.*

*Cette analyse doit être regardée sur la globalité des secteurs ouverts à l'urbanisation qu'offre le PLU. Or, il s'avère que le Préfet, par courrier en date du 26 juillet 2018, puis dans le cadre du contrôle de légalité du PLU approuvé, a jugé que la commune ouvrait à l'urbanisation un trop grand nombre de secteurs, générant ainsi une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Même si le commissaire enquêteur de l'époque avait jugé que les arguments étaient recevables et que le Maire avait donné un avis favorable, après analyse réglementaire, il s'avère que le classement en zone U d'une parcelle actuellement en zone N n'est pas conforme au Code de l'urbanisme et à la loi littoral.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*9. - Madame JURGENS Christel demeurant 25 allée du Grand Oustau à Lège Cap Ferret.*

*J'ai une maison à cette adresse sur la parcelle n° 20. Je souhaiterais pouvoir utiliser une partie de la parcelle n° 19 pour construire une maison pour la famille. Il m'a été dit qu'il y avait possibilité à la faveur d'une « dent creuse ».*

*Je vais entreprendre les démarches nécessaires.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*10. – Monsieur LANGE François, demeurant 26 quai des Chartrons à Bordeaux.*

*Je suis propriétaire d'une parcelle au 14 avenue du Merle, le Petit Piquey, cadastrée BL 102 qui confronte la parcelle BK 25 d'une superficie de 7100 m2 et entièrement boisée. Cette parcelle appartient probablement à la commune.*

*Compte tenu de sa situation et du fait qu'elle soit boisée, je souhaite qu'elle soit protégée.*

*Je demande son classement en EBC.*

*Pour obtenir ce classement, j'ai fait un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui m'a donné raison par jugement du 27 mai 2021.*

*La commune n'a pas fait appel de ce jugement.*

*Aujourd'hui, je demande l'exécution de ce jugement qui modifie le PLU en ce sens.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*11. – par courriel les époux EXSHAW postent une contribution à l'adresse courriel dédiée :*

*Les époux Exshaw demandent une modification du PLU sur deux points concernant leur propriété située avenue des Goélettes. D'une part, ils contestent le maintien d'une ligne de recul de 8 mètres, qu'ils jugent injustifiée au regard du règlement initial du lotissement (6 mètres), de la configuration du secteur et de son application inégale. D'autre part, ils*

*estiment que les règles d'emprise au sol appliquées aux constructions existantes empêchent toute surélévation de leur maison, pourtant édifiée légalement avant le PLU, en contradiction avec les objectifs de densification et les dispositions du code de l'urbanisme. Ils sollicitent en conséquence la suppression (ou à défaut la réduction à 6 mètres) de la ligne de recul et l'application des nouvelles règles d'emprise aux bâtiments antérieurs au PLU.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Les lignes de recul sur rue ont été établies à l'époque du POS (plan d'occupation des sols) avec pour objectif de déterminer des règles concernant les conditions d'alignement sur la voie afin de contribuer à la qualité paysagère et architecturale et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant conformément à l'article L151-18 du code de l'urbanisme.*

*Ces lignes de recul permettent une continuité de trame verte masquant les constructions dans un écrin végétal arboré le long de la rue. Cette qualité paysagère est caractéristique de notre commune et c'est une réelle volonté que de maintenir sa préservation.*

*S'agissant des coefficients d'emprise au sol des constructions, ils répondent réglementairement à une protection des villages de la Presqu'île qui doivent limiter leur densification au regard de leur situation en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*12. – l'association de défense des eaux du Bassin d'Arcachon adresse par courriel à l'adresse dédiée la contribution suivante :*

*L'ADEBA estime que les modifications du PLU relatives au risque de remontée de nappe mettent en évidence une forte exposition de nombreux secteurs urbanisés de Lège-Cap-Ferret, avec des conséquences sur les inondations, la saturation du réseau d'eaux usées et la pollution du Bassin d'Arcachon. L'association considère que l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est inapplicable lorsque la nappe est haute et juge les prescriptions actuelles incohérentes. Elle demande que le PLU soit revu afin de définir une stratégie adaptée, soit en limitant la constructibilité des secteurs concernés, soit en redimensionnant le réseau pluvial, afin de mieux prendre en compte le risque de remontée de nappe et de préserver la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*La gestion des eaux pluviales appartient au SIBA, détenteur de cette compétence. Un zonage de gestion des eaux pluviales est actuellement en vigueur sur le Bassin d'Arcachon et constitue une servitude du PLU, auquel chaque demande d'autorisation d'urbanisme doit se conformer.*

*Par ailleurs, le SIBA a été sollicité pour avis dans le cadre de la consultation des parties prenantes et les différentes observations émises en date du 26.10.2017 ont été intégrées dans le PLU en vigueur.*

*S'agissant du risque de remontées de nappes, caractérisé par le BRGM, le PLU prend en compte cette donnée et contraint réglementairement les secteurs à risque fort de remontée de nappe en terme de constructibilité (interdiction notamment des sous-sols habitables et surélévation du plancher des constructions d'au moins 30 cm par rapport au terrain naturel).*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*L'autorité municipale a bien pris la mesure de l'ensemble des questions soulevées par les contributeurs qui se sont exprimés au cours de cette enquête. Les réponses sont adaptées à chaque situation et même aux plus particulières.*

*L'autorité municipale maintient globalement les dispositions du PLU contestées, en les justifiant principalement par la protection des espaces naturels, boisés et paysagers et le maintien d'une trame verte. Mais aussi la maîtrise de la densification et de la consommation d'espaces naturels, notamment dans les espaces proches du rivage, le respect de la loi Littoral et des observations formulées par le Préfet lors du contrôle de légalité. La prise en compte des risques naturels est réelle, notamment le recul du trait de côte et les remontées de nappe.*

*Plusieurs demandes individuelles ne font pas l'objet d'une modification immédiate. Elles sont renvoyées à la révision du PLU en cours (voir pages 65 et 66). Les autres demandes sont soit écartées, soit justifiées par les contraintes réglementaires applicables.*

*En définitive, les réponses traduisent une volonté de préserver l'équilibre entre urbanisation, protection paysagère et environnementale, respect des contraintes littorales et prévention des risques, sans remettre en cause, à ce stade, les principaux choix réglementaires du PLU.*

-----

Les originaux du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponses de Monsieur le Maire sont insérés en troisième partie de ce dossier, de la page 73 à 83.

-----

*Selon la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, la présente enquête, compte tenu du fait que **l'économie générale du projet** se trouvait modifiée par la prise en compte des directives de l'autorité préfectorale, aurait dû être prescrite juste avant l'adoption du plan le 19 juillet 2019 par le conseil municipal.*

*Au cours de cette enquête, le public savait qu'il s'agissait d'une enquête de régularisation. Ce point était précisé sur l'arrêté d'organisation du Maire. Cette procédure particulière avait été bien décrite dans la presse locale avant l'enquête, notamment dans :*

- *Le journal Sud-Ouest du 10 novembre 2025 (voir page 69 et 70).*
- *La dépêche du Bassin du 26 mai 2026 (voir page 71),*  
*Et sur le site internet de la ville de Lège Cap Ferret (voir page 57).*

*Dans ce contexte le public a moins participé que lors de l'enquête précédente. Les gens qui se sont déplacés maintiennent leurs revendications et iront encore en justice s'ils n'obtiennent pas satisfaction.*

*Par ailleurs, plusieurs personnes ont fait savoir qu'elles ne souhaitaient pas intervenir dans cette enquête car elles se réservent pour la prochaine enquête qui sera*

*organisée dans le cadre d'une modification du PLU actuellement en préparation et qui pourrait intervenir d'ici un an environ.*

*La mise en révision du PLU de la commune a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 (voir page 65 et 66).*

## **V. - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :**

Les registres ont été arrêté et clos par les soins du commissaire enquêteur au soir du dernier jour de l'enquête. Ces documents, le dossier d'étude et le certificat d'affichage, nous ont été remis pour être joints au rapport.

On peut déduire de tout ce qui précède :

- Que l'enquête publique s'est déroulée très régulièrement et dans un très bon état d'esprit.
- Que le dossier d'enquête nous est apparu complet et très accessible au public.
- Que cette enquête n'a donné lieu à aucun incident et qu'elle n'a mis en évidence aucun problème particulier.
- Que le procès-verbal des observations du public a été commenté avec Monsieur le Maire et la directrice générale adjointe au développement territorial dès la clôture de l'enquête. Le procès-verbal a été transmis à l'autorité dès le 22 juillet 2026.
- En raison des méga incendies de forêts déclarés à Saumos puis au Porge en cours d'après-midi du 22 juillet, la commune de Lège a été gravement menacée puis sinistrée au niveau du bourg de Lège où 14 maisons ont été détruites par le feu. Toute la population a été évacuée y compris les bureaux et personnels de la Mairie. Dans cette situation le travail non liés aux incendies n'a pu reprendre avant la deuxième quinzaine d'août. Ainsi, le commissaire enquêteur a dû demander, conformément à l'article L 123-15 du code de l'environnement, une prolongation de délais pour la remise de son rapport.

Ainsi par autorisation de Monsieur le Maire en date du 18 août 2026 le délai pour la remise du rapport a été prolongé jusqu'au 11 septembre 2026.

- Que Monsieur le Maire nous a apporté sa réponse par mémoire le mardi 22 août 2026.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document annexé au présent rapport (*pages 38 à 45*).

*Fait au BOUSCAT le 2 septembre 2026.  
Le Commissaire Enquêteur, Jean Daniel ALAMARGOT*

*Jean Daniel ALAMARGOT*

*Commissaire enquêteur*

*Inscrit sur la liste en Préfecture de la Gironde*

*Membre de la Compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux Aquitaine*

---

*Département de la Gironde*

*Commune de LEGE-CAP-FERRET*

# ***ENQUÊTE PUBLIQUE***

*Pour la régularisation du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Lège Cap ferret.*



*Mairie annexe du Canon à Lège Cap Ferret au bord du Bassin d'Arcachon*

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Pages 38 à 45*

*L'enquête a été effectuée du 15 juin au 20 juillet 2026*

## **Préambule**

*Dans cette seconde partie, le commissaire enquêteur émet un avis personnel sur le projet soumis à l'enquête en toute liberté et en observant la plus grande neutralité. À aucun moment le commissaire enquêteur ne se laisse influencer par le maître d'ouvrage ou le public qu'il soit favorable ou non au projet, mais en donnant les raisons qui ont fondé son avis.*

*Cet avis s'appuie notamment sur l'opportunité du projet présenté, sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, sur les conditions de déroulement de l'enquête, sur l'analyse des observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, et sur une analyse comparative des points positifs et négatifs.*

-----===-----

## **Conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur**

### **1 – Genèse de l'enquête de régularisation**

Un premier projet adopté par le conseil municipal le 12 juillet 2018 à l'issue d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 29 janvier au 2 mars 2018, prend en compte les enjeux environnementaux, la maîtrise de la consommation d'espace, la préservation des espaces naturels et de la biodiversité, ainsi que le renforcement des dispositions relatives aux risques naturels (incendie de forêt, submersion marine, remontée de nappes et recul du trait de côte).

L'État, dans son avis du 28 novembre 2017, a salué la prise en compte des enjeux environnementaux tout en estimant que leur traduction réglementaire devait être renforcée. Il a insisté sur la nécessité de limiter davantage la consommation d'espace, de favoriser une urbanisation plus dense, de renforcer les mesures de protection contre les risques littoraux et d'améliorer les dispositions relatives à la loi Littoral, à la biodiversité et à la prévention des incendies.

Aussitôt après l'approbation de ce plan par le conseil municipal, par courrier recommandé daté du 26 juillet 2018, le Préfet constate que ses recommandations du 28 novembre 2017 n'ont pas été suffisamment prises en compte. Il demande de remanier le projet pour prendre en compte pleinement ses observations, à défaut de quoi il fera usage du mécanisme de l'article L.153- 25 du code de l'urbanisme, lequel lui permet de s'opposer au caractère exécutoire d'un PLU

**« Afin de limiter la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver les continuités écologiques, je vous demande donc de reprendre votre projet en faisant en sorte de mieux valoriser le potentiel foncier disponible au sein du bourg et d'écarter ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'autres zones ».**

À la suite des observations du Préfet du 26 juillet 2018, la commune a revu son projet de PLU. Elle a profondément réduit les possibilités d'urbanisation en supprimant plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, en reclassant certains terrains en zones naturelles (*voir extraits de plans en pages 17 et 18 de ce document*), en

renforçant la prise en compte des risques naturels (incendies, submersion marine, recul du trait de côte, remontée de nappe) et en améliorant la traduction réglementaire de la loi Littoral.

Avant d'adopter ce nouveau PLU, le conseil municipal se pose la question suivante :

*« Considérant que, compte tenu de leur portée limitée et de leur compatibilité avec les orientations initialement retenues, ces modifications n'apparaissent pas de nature à modifier l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique ».*

Cependant il n'y a pas eu de nouvelle enquête publique.

**Ainsi validé le PLU de Lège Cap Ferret est exécutoire. Il peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.**

Les changements ordonnés par le Préfet donnent lieu à des recours. Tout d'abord devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui, par jugement du 27 mai 2021, rejette les requêtes. Certains requérants interjettent appel devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Celle-ci rejette ces appels le 2 mars 2023.

Un pourvoi en cassation est alors formé devant le Conseil d'État. Le 13 juin 2024, celui-ci annule les arrêts rendus par la Cour le 2 mars 2023.

Après avis du Conseil d'État, la Cour Administrative d'appel reprend le dossier et estime alors que les changements apportés à la demande du Préfet portent atteinte à l'ECONOMIE GENERALE DU PROJET mais n'annule pas le PLU. Conformément à l'article L 600-9 du code de l'urbanisme elle donne un délai de 12 mois à la commune pour régulariser la procédure en organisant une enquête publique afin d'informer la population des changements intervenus. Au final la commune pourra régulariser le PLU qui pendant ce temps reste applicable.

## **2 - Une enquête de régularisation est alors organisée du 15 juin au 20 juillet 2026.**

L'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret en date du 18 mai 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs du lundi 15 juin au lundi 20 juillet 2026.

Par ce même arrêté, le Commissaire Enquêteur, désigné par décision n° E26000028 /33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 5 mars 2026 a été chargé de la conduite de cette enquête dont le siège est fixé à la Mairie de Lège Cap Ferret.

Le commissaire enquêteur suppléant Philippe CALAND n'a pas eu à intervenir

### **Le commissaire enquêteur certifie :**

Que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonnée ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;

Qu'en particulier elle a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, de publications, d'affichage en mairie de Lège et dans les mairies annexes

du Canon et du Cap Ferret, sur le site Internet de la commune où l'ensemble du dossier était consultable.

Qu'il considère que l'information du public ainsi que les conditions de son expression sur le dossier ont été réalisées dans les formes réglementaires et même au-delà des obligations. Elles n'appellent donc aucune observation particulière de la part du commissaire enquêteur.

## **2 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête**

### **21 - Rappel de l'objet de l'enquête :**

La présente enquête publique a pour objet d'informer le public des modifications apportées au PLU de Lège-Cap-Ferret à la demande du Préfet en 2018, notamment le reclassement de nombreuses parcelles en zone naturelle.

À cette occasion, le public a pris connaissance des changements intervenus, mais il a pu aussi déposer des contributions.

Le public savait qu'il s'agissait d'une enquête de régularisation car la presse locale en avait beaucoup parlé (*voir pages 69 à 71*).

### **22 - Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans un document papier mis en place en Mairie de Lège Cap Ferret et dans les deux Mairies annexes du Canon et du Cap Ferret. Le dossier numérique a été mis en place sur le site de la commune où il pouvait être téléchargé pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.ville-lege-capferret.fr> rubrique « Actualités », « Enquête Publique PLU ».

Ce dossier constitué par la Mairie et son Bureau d'études CREHAM, nous est apparu très complet et accessible au public notamment grâce au rapport de présentation qui comporte les éléments essentiels et les éléments graphiques qui permettent de bien se situer sur les différentes parcelles.

Pendant la durée de l'enquête, les personnes intéressées ont pu prendre connaissance du dossier et consigner leurs contributions sur les registres d'enquête en Mairie de Lège et dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret, pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 15 juin au lundi 20 juillet 2026 à 12 heures.

Le public a pu transmettre ses observations par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur et par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : « [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ».

Le commissaire enquêteur considère donc que le public s'est trouvé à même de formuler ses questions et observations dans de bonnes conditions.

### **23 - Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est traduite par la réalisation de quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur pour l'accueil du public en mairie

- En mairie de Lège, salle de réunion, le lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h
- En mairie annexe du Canon, salle des mariages, le mardi 30 juin 2026 de 9h à 12h ;
- En mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages, le samedi 4 juillet de 9h à 12h.
- En mairie de Lège, salle de réunion, le lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12heures.

Au cours de ces permanences 20 personnes se sont présentées ou ont adressé un courrier au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein. La très bonne collaboration avec la Mairie et les responsables chargés du dossier est à souligner.

## **24 - Les observations et questions posées au porteur de projet**

Un procès-verbal de synthèse prévu à l'article R 123-18 du code de l'environnement a été établi et notifié à Monsieur le Maire dès la clôture de l'enquête le 20 juillet 2026 à 12 h 30. Le document lui a été transmis le 22 juillet après vérification qu'aucune autre personne ne s'est manifestée par envoi postal.

En raison des méga incendies déclarés à Saumos puis au Porge en cours d'après-midi du 22 juillet, la commune de Lège a été gravement menacée puis sinistrée au niveau du bourg de Lège où 14 maisons ont été détruites par le feu. Toute la population a été évacuée y compris les bureaux et les personnels de la Mairie. Dans cette situation le travail non liés aux incendies n'a pu reprendre avant la deuxième quinzaine d'août. Ainsi, le commissaire enquêteur a dû demander, conformément à *l'article L 123-15 premier paragraphe du code de l'environnement*, une prolongation de délais pour la remise de son rapport (*voir demande en page n° 67*).

Par lettre en date du 18 août 2026, Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret prolonge le délai pour la remise du rapport jusqu'au 11 septembre 2026 (*voir autorisation en page n° 68*)

Dès le lundi 31 août 2026, Monsieur le Maire a répondu aux questions posées dans un mémoire en apportant des réponses complètes et précises (*voir pages 30 à 35. Les originaux sont en pages 78 et 83*).

## **3 - Éléments de réflexion et de motivation**

### **Un projet de PLU bien travaillé, bien abouti :**

Le projet poursuit plusieurs objectifs pour mettre le document d'urbanisme en conformité avec la réglementation, préserver les espaces naturels et forestiers, maîtriser le développement urbain, renforcer l'habitat permanent, soutenir les activités économiques, améliorer les équipements et les déplacements, tout en prenant en compte les risques naturels et les exigences du développement durable.

### **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Le PADD de Lège-Cap Ferret vise à préserver l'identité et les paysages exceptionnels de la commune tout en maîtrisant son développement. Il poursuit cinq objectifs principaux : protéger les espaces naturels et les continuités écologiques, limiter l'étalement urbain et encadrer la croissance démographique, renforcer la vie

locale et la population permanente, favoriser la transition écologique et les mobilités durables, et anticiper les risques naturels et climatiques. L'ensemble cherche ainsi à concilier protection du territoire, qualité de vie et développement raisonné.

### **Les demandes de l'autorité Préfectorale :**

Le Préfet demande principalement de réduire la consommation d'espaces naturels et de limiter les nouvelles ouvertures à l'urbanisation, notamment par la suppression de la zone d'activités 1AUi et de plusieurs zones d'habitat, tout en privilégiant la densification du bourg de Lège. Il exige également une meilleure prise en compte des risques naturels, en particulier les incendies de forêt, l'érosion et la submersion marines ainsi que les remontées de nappes, avec des mesures de prévention et des adaptations réglementaires appropriées. Enfin, il demande d'assurer la conformité du PLU avec la loi Littoral, notamment en limitant l'urbanisation en discontinuité des villages existants et en encadrant strictement les zones de camping.

« En conclusion, en application des dispositions de l'article L 153-25 du code de l'urbanisme, le Préfet demande d'apporter au plan local d'urbanisme, tel qu'il a été approuvé le 12 juillet 2018, l'ensemble des modifications ci-dessus exposées ».

### **La prise en compte des observations du Préfet**

À la suite des observations du Préfet du 26 juillet 2018, la commune a profondément réduit les possibilités d'urbanisation en supprimant plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, en reclassant certains terrains et non des moindres en zones naturelles, en renforçant la prise en compte des risques naturels (incendies, submersion marine, recul du trait de côte, remontée de nappe) et en améliorant la traduction réglementaire de la loi Littoral. Les adaptations répondent pleinement aux objectifs du PADD.

### **Prise en compte des risques pour les populations.**

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 18 juillet 2019 l'ensemble des risques de diverses nature ont été analysés, risques incendie, inondations, submersions marines, érosion du trait de côte, mouvement dunaire, remonté des nappes etc. L'accent a été mis sur le risque incendie et feux de forêts. Monsieur le Préfet demandait de revoir les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour intégrer des dispositifs efficaces de prévention contre les incendies de forêt (zones tampons, pistes périmétrales), Inscrire des emplacements réservés destinés à la création de pare-feu autour des secteurs exposés.

Après les incendies de 2022, une loi visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie a été adoptée le 10 juillet 2023. Dans les secteurs soumis à un risque majeur d'incendie, l'application d'un principe de précaution strict et l'intégration de mesures spécifiques dans les projets de PLU sont impératives. La principale mesure consiste à prévoir une bande de sécurisation d'au moins 50 mètres entre le massif forestier et les nouveaux projets,

afin de réduire durablement la masse combustible susceptible de favoriser la propagation du feu. Cette sécurisation doit être pérenne.

Dans les territoires réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie il est préconisé de permettre le maintien de zones pare-feu d'une largeur définie par l'autorité de l'État dans la région.

Ces préconisations importantes seront probablement intégrées dans le projet de révision du PLU actuellement en cours d'élaboration.

L'analyse et les conclusions à la suite des méga feux de forêt intervenu le 22 juillet 2026 et qui ont touché la presqu'île de Lège Cap Ferret en détruisant notamment une quinzaine de maisons viendront certainement compléter les mesures de protection contre ce fléau.

### **La participation du public lors de la présente enquête**

Les observations du public portent principalement sur le classement ou le déclassement de parcelles dans le PLU, ainsi que sur les conséquences de ces évolutions sur les possibilités de construire et d'aménager les propriétés. Plusieurs propriétaires contestent le passage de terrains urbanisés ou constructibles en zone naturelle (N) et demandent leur maintien ou leur reclassement en zone urbaine (UD/UDA).

D'autres observations concernent les Espaces Boisés Classés (EBC), dont certains propriétaires demandent la suppression, tandis qu'un autre contributeur sollicite au contraire la protection d'un secteur boisé par son classement en EBC.

Plusieurs participants interrogent également les règles de construction applicables à leur propriété, notamment les lignes de recul, l'emprise au sol et les possibilités de surélévation ou d'extension de bâtiments existants. Ils demandent que soient prises en compte la situation particulière des constructions existantes et les règles antérieurement applicables.

Globalement, les questions du public traduisent donc surtout des demandes de clarification ou de correction du zonage et des règles applicables aux propriétés, avec un enjeu récurrent concernant le maintien des droits à construire, la protection des espaces boisés et la prise en compte des risques environnementaux.

### **Les réponses apportées par l'autorité municipale :**

L'autorité municipale a bien pris la mesure de l'ensemble des questions soulevées par les contributeurs qui se sont exprimés au cours de cette enquête. Les réponses sont adaptées à chaque situation et même aux plus particulières.

L'autorité municipale maintient globalement les dispositions du PLU contestées, en les justifiant principalement par la protection des espaces naturels, boisés et paysagers et le maintien d'une trame verte. Mais aussi la maîtrise de la densification et de la consommation d'espaces naturels, notamment dans les espaces proches du rivage, le respect de la loi Littoral et des observations formulées par le Préfet lors du contrôle de légalité. La prise en compte des risques naturels est réelle, notamment le recul du trait de côte et les remontées de nappe.

Plusieurs demandes individuelles ne font pas l'objet d'une modification immédiate. Elles sont renvoyées à la révision du PLU en cours. Les autres demandes sont soit écartées, soit justifiées par les contraintes réglementaires applicables.

En définitive, les réponses traduisent une volonté de préserver l'équilibre entre urbanisation, protection paysagère et environnementale, respect des contraintes littorales et prévention des risques, sans remettre en cause, à ce stade, les principaux choix réglementaires du PLU.

### **Éléments pour et contre le projet de PLU.**

Les éléments positifs dans ce dossier sont nombreux notamment avec la prise en compte des prescriptions de l'autorité Préfectorale dans la plupart des domaines. L'application des règles a profondément réduit les possibilités d'urbanisation en supprimant plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation, en reclassant certains terrains en zones naturelles, en renforçant la prise en compte des risques naturels.

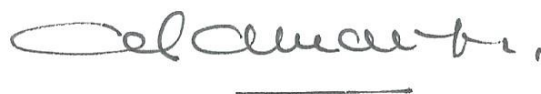
Les éléments contre le projet émanent des propriétaires fonciers et portent principalement sur le classement ou le déclassement de parcelles dans le PLU, ainsi que sur les conséquences de ces évolutions sur les possibilités de construire et d'aménager les propriétés. Plusieurs propriétaires contestent le passage de terrains urbanisés ou constructibles en zone naturelle (N) et demandent leur maintien ou leur reclassement en zone urbaine

Au final les éléments en faveur du plan, dans le cadre de cette régularisation sont évidents, notamment en matière de sécurité pour les habitants, la nature et l'environnement.

#### **4. - Avis personnels et motivés du commissaire enquêteur :**

Pour l'ensemble des éléments énumérés ci-avant, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la régularisation du Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune de Lège Cap Ferret le tout dans les termes contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique conduite en application de l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 18 mai 2026.

*Fait au BOUSCAT le 2 septembre 2026.  
Le Commissaire enquêteur, Jean Daniel ALAMARGOT*



PIÈCES ANNEXÉES À L'EXEMPLAIRE DU RAPPORT  
DESTINÉ À MONSIEUR. LE MAIRE DE LEGE-CAP-FERRET  
ET À CHAQUE AUTRE EXEMPLAIRE



*Mairie annexe du Cap Ferret commune de Lège Cap Ferret*

|                                                                                                                                                 |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Arrêté de monsieur le Monsieur le Maire de Lège Cap Ferret                                                                                      | 46 à 48  |
| Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 5 mars 2026<br>portant désignation du Commissaire Enquêteur et de son suppléant. | 49       |
| Avis d'enquête publique                                                                                                                         | 50       |
| Annonce sur le Journal Sud-Ouest du 28 mai 2026                                                                                                 | 51       |
| Annonce sur le journal Sud-Ouest du 18 juin 2026                                                                                                | 52       |
| Annonce sur le journal le Courrier de Gironde du 29 mai 2026                                                                                    | 53       |
| Annonce sur le journal le Courrier de Gironde du 19 juin 2026                                                                                   | 54       |
| Annonce sur le journal numérique Sud-Ouest du 28 mai 2026                                                                                       | 55       |
| Annonce sur le journal numérique Notre Territoire du 28 mai 2026                                                                                | 56       |
| Annonce sur le site internet de la commune de Lège Cap Ferret                                                                                   | 57       |
| Lettre du Préfet du 20 novembre 2017 adressée à la Mairie                                                                                       | 58 et 59 |
| Lettre du Préfet du 26 juillet 2018 adressée à la Mairie                                                                                        | 60 à 64  |
| Projet de révision du plan local d'urbanisme – Notre territoire 12 oct 2019                                                                     | 65       |
| Projet de révision du plan local d'urbanisme – site Lège Cap Ferret                                                                             | 66       |
| Demande de prolongation adressée au Maire pour la remise du rapport                                                                             | 67       |
| Autorisation prolongation pour la remise du rapport au Maire                                                                                    | 68       |
| Sud-Ouest – Pourquoi il faudra refaire une enquête – 10 novembre 2025                                                                           | 69 et 70 |
| La Dépêche - une enquête publique pour régulariser le PLU                                                                                       | 71       |
| Photos de l'affichage en Mairie et dans les Mairies Annexes.                                                                                    | 72       |
| Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse                                                                                | 73 à 83  |
| Certificat d'affichage de M. le Maire de Lège Cap Ferret.                                                                                       | 84       |

**ARRETE MUNICIPAL**  
**ORGANISANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA**  
**REGULARISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LEGE-CAP**  
**FERRET**

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-2 R123- 24,  
Vu la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LEGE-CAP FERRET,  
Vu la décision du Préfet de la Gironde en date du 16 juillet 2018 suspendant le caractère exécutoire du PLU de la commune de LEGE-CAP FERRET,  
Vu la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2018 retirant la délibération du 12 juillet 2018,  
Vu la délibération du conseil municipal du 18 juillet 2019 approuvant le PLU modifié de la commune de LEGE-CAP FERRET,  
Vu la procédure contentieuse et notamment l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 30 octobre 2025 octroyant à la commune de LEGE-CAP FERRET un délai de 12 mois afin d'organiser la tenue d'une enquête publique de régularisation,  
Vu l'ordonnance en date du 5 mars 2026 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux désignant Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gendarmerie, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Philippe CALAND, commissaire enquêteur suppléant.  
Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique,

**Le Maire de la Commune de LEGE-CAP FERRET,**

**ARRETE**

**Article 1er :**

Il sera procédé à une enquête publique du 15 juin 2026 au 20 juillet 2026 jusqu'à 12h à l'effet de connaître l'avis des habitants sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LEGE-CAP FERRET.

**Article 2 :**

Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gendarmerie, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique. Il est autorisé à utiliser son véhicule personnel, en tant que de besoin.

**Article 3 :**

Le dossier d'enquête publique sera déposé pendant 5 semaines à compter du 15 juin 2026 au 79 avenue de la mairie à la mairie de LEGE-CAP FERRET, siège de l'enquête, et dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret. Le public pourra en ces trois lieux, prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

En mairie de Lège : du lundi au vendredi du 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

En mairies annexes du Canon et du Cap Ferret : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et le samedi de 9h à 12h.

Les observations pourront aussi être adressés par voie postale avant la fin de l'enquête publique à Monsieur le commissaire-enquêteur, Mairie de LEGE-CAP FERRET, 79 avenue de la Mairie 33950 LEGE-CAP FERRET.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la ville de LEGE-CAP FERRET <https://www.ville-lege-capferret.fr> rubrique « Actualités », « Enquête Publique PLU ».

Le public pourra également transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : « [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ».

Les observations parvenues par voie postale ou électronique seront annexées au registre situé au siège de l'enquête à la mairie de Lège.

**Article 4 :**

Le commissaire-enquêteur, Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- En mairie de Lège, salle de réunion au rez-de-chaussée, le lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h et le 20 juillet 2026 de 9h à 12h ;
- En mairie annexe du Canon, salle des mariages, le 30 juin 2026 de 9h à 12h ;
- En mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages, le samedi 4 juillet 2026 de 9h à 12h.
- 

**Article 5 :**

Un avis information le public de l'ouverture de cette enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans 3 journaux locaux (Sud-Ouest, La Dépêche et Courrier de Gironde).

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie de Lège et dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret ainsi que sur le site internet de la ville : <https://www.ville-lege-capferret.fr> , rubrique « Actualités », « Enquête Publique PLU ».

**Article 6 :**

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Après clôture de ces registres, le commissaire enquêteur rencontrera Monsieur le Maire, dans un délai de 8 jours pour lui communiquer sa synthèse des observations. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

**Article 7 :**

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture des registres, le commissaire-enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées au Maire de la commune de LEGE-CAP FERRET et en transmettra simultanément une copie au président du tribunal administratif de Bordeaux.

**Article 8 :**

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés, pendant un an à la mairie de LEGE-CAP FERRET aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune.

**Article 9 :**

La personne responsable du projet est monsieur le Maire de la commune de LEGE-CAP FERRET.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est le conseil municipal de la commune.

**Article 10 :**

- Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera : Transmis au représentant de l'Etat,
- Transmis à Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux,
- Transmis à Monsieur le commissaire-enquêteur,
- Publié au recueil des actes administratifs.

Fait à LEGE-CAP FERRET, le 18 mai 2026,



Le Maire,

Philippe de GONNEVILLE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

05/03/2026

N° E26000028 /33

Le président du tribunal administratif

**E- Décision désignation de commissaire du 05/03/2026**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 02/03/2026, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Lège-Cap-Ferret demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Lège Cap Ferret ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

**DECIDE**

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Daniel ALAMARGOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe CALAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

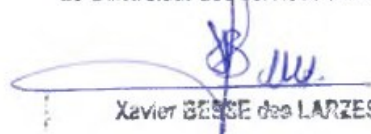
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Lège-Cap-Ferret, à Monsieur Jean-Daniel Alamargot et à Monsieur Philippe Caland.

Fait à Bordeaux, le 05/03/2026

le président,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour le Greffier en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques

  
Xavier BESSE des LARZES

Gil CORNEVAUX



Mairie de Lège-Cap Ferret

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Une enquête publique est prescrite **du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi** afin de recueillir l'avis du public sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap Ferret.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique « Actualités », « Enquête publique PLU ».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

-en **Mairie de Lège-Cap Ferret**, salle de réunion au rez-de-chaussée, le **Lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h** et le **Lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12h00** ;

-en **Mairie annexe du Canon**, salle des mariages le **Mardi 30 juin 2026 de 9h à 12h** ;

-en **Mairie annexe du Cap Ferret**, salle des mariages le **Samedi 4 juillet 2026 de 9h à 12h**.

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

## **SUD OUEST Jeudi 28 mai 2026**



### **Mairie de Lège-Cap Ferret**

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

---

### **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

---

Une enquête publique est prescrite **du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi** afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap Ferret.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique « Actualités », « Enquête publique PLU ».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur **M. Jean Daniel ALAMARGOT**, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- **en Mairie de Lège-Cap Ferret, salle de réunion au rez-de-chaussée, le Lundi 15 juin 2026 de 9 h à 12 h et le Lundi 20 juillet 2026 de 9 h à 12 h ;**
- **en Mairie annexe du Canon, salle des mariages le Mardi 30 juin 2026 de 9 h à 12 h ;**
- **en Mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages le Samedi 4 juillet 2026 de 9 h à 12 h.**

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

**SUD OUEST Jeudi 18 juin 2026**



**Mairie de Lège-Cap Ferret**

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Une enquête publique est prescrite **du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi** afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap Ferret.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique « Actualités », « Enquête publique PLU ».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur **M. Jean Daniel ALAMARGOT**, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- **en Mairie de Lège-Cap Ferret, salle de réunion au rez-de-chaussée, le Lundi 15 juin 2026 de 9 h à 12 h et le Lundi 20 juillet 2026 de 9 h à 12 h ;**
- **en Mairie annexe du Canon, salle des mariages le Mardi 30 juin 2026 de 9 h à 12 h ;**
- **en Mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages le Samedi 4 juillet 2026 de 9 h à 12 h.**

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

A2614420



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Une enquête publique est prescrite du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap Ferret.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville

(<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique «Actualités», «Enquête publique PLU».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- en **Mairie de Lège-Cap Ferret**, salle de réunion au rez-de-chaussée, le **Lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h** et le **Lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12h** ;
- en **Mairie annexe du Canon**, salle des mariages le **Mardi 30 juin 2026 de 9h à 12h** ;
- en **Mairie annexe du Cap Ferret**, salle des mariages le **Samedi 4 juillet 2026 de 9h à 12h**.

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

A2614433



## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Une enquête publique est prescrite du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap Ferret.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique «Actualités», «Enquête publique PLU».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur Monsieur Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- en **Mairie de Lège-Cap Ferret**, salle de réunion au rez-de-chaussée, le **Lundi 15 juin 2026 de 9h à 12h** et le **Lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12h** ;
- en **Mairie annexe du Canon**, salle des mariages le **Mardi 30 juin 2026 de 9h à 12h** ;
- en **Mairie annexe du Cap Ferret**, salle des mariages le **Samedi 4 juillet 2026 de 9h à 12h**.

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

## ANNONCES LÉGALES

RETROUVEZ TOUTES LES ANNONCES LÉGALES DIFFUSÉES DANS LE SUD-OUEST

Publiée le 28/05/2026 Avis administratifs et judiciaires Gironde  
MAIRIE LEGE CAP FERRET

33970  
LEGE CAP-FERRET OCEAN  
GIRONDE  
Mairie de Lège-Cap Ferret

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Une enquête publique est prescrite du lundi 15 juin 2026 au lundi 20 juillet à midi afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège- Cap Ferret. Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique, ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique « Actualités », « Enquête publique PLU ».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret. Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur

M. Jean Daniel ALAMARGOT

, Colonel honoraire de gendarmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes :

- en Mairie de Lège-Cap Ferret, salle de réunion au rez-de-chaussée, le Lundi 15 juin 2026 de 9 h à 12 h et le Lundi 20 juillet 2026 de 9 h à 12 h ; - en Mairie annexe du Canon, salle des mariages le Mardi 30 juin 2026 de 9 h à 12 h ; - en Mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages le Samedi 4 juillet 2026 de 9 h à 12 h.

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le 6 novembre 2017.

Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

## Avis d'enquête Notre Territoire du 28 mai 2026

<https://www.notre-territoire.com/enquete/403021>



[QUI SOMMES NOUS](#) [NOS SOURCES](#) [NOS SYNTHÈSES](#) [ACTUALITÉS](#) [FAQ](#) 

Accueil - Nouvelle-Aquitaine - Gironde - Enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)



Urbanisme et aménagement | Parue dans la presse le 28 mai 2026  
Source : [Notre-territoire.com](#), [Sud Ouest/Édition de Bordeaux Rive Gauche](#)

### ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Lège-Cap-Ferret

 Urbanisme et aménagement



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : **COMMUNE DE LÈGE CAP FERRET**

Dénomination : MAIRIE LÈGE CAP FERRET, Mairie de Lège-Cap Ferret AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Plan Local d'Urbanisme (PLU) Une enquête publique est prescrite du **lundi 15 juin 2026** au **lundi 20 juillet** à midi afin de recueillir l'avis du public sur Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lège Cap Ferret.  
Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret siège de l'enquête publique. Ainsi que dans les mairies annexes du Canon et du Cap Ferret aux horaires habituels d'ouverture au public.  
Il sera également consultable sur le site internet de la ville (<http://www.ville-lege-capferret.fr/>) rubrique « Actualités », « Enquête publique PLU ».

Le public pourra faire ses observations sur les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Lège-Cap Ferret, et aux mairies annexes du Canon et du Cap ferret.  
Il pourra également les transmettre par mail à l'adresse suivante : [plu@legecapferret.fr](mailto:plu@legecapferret.fr) ou par courrier adressé à la Mairie de Lège-Cap Ferret, à l'attention du commissaire enquêteur.  
Le commissaire enquêteur M. Jean Daniel ALAMARGOT, Colonel honoraire de gen darmerie, assurera des permanences pour recevoir le public dans les conditions suivantes : en Mairie de Lège-Cap Ferret, salle de réunion au rez-de-chaussée, le **Lundi 15 juin 2026** de 9 h à 12 h et le **Lundi 20 juillet 2026** de 9 h à 12 h ; en Mairie annexe du Canon, salle des mariages le **Mardi 30 juin 2026** de 9 h à 12 h ; en Mairie annexe du Cap Ferret, salle des mariages le **Samedi 4 juillet 2026** de 9 h à 12 h.

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Lège-Cap Ferret ainsi que le site internet de la ville de Lège-Cap Ferret.

Le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis le **6 novembre 2017**.  
Le Maire est compétent pour statuer sur le projet de PLU.

[Lire -](#)





Le 28 mai 2026

L'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur va ouvrir prochainement. Elle se déroulera du 15 juin au 20 juillet 2026, avec 4 permanences d'un commissaire enquêteur, précisées dans les pièces annexes.

Cette enquête intervient dans le cadre d'une procédure de régularisation juridique.

En effet, le PLU actuellement en vigueur a été attaqué devant le tribunal. Le juge a demandé à la Commune de bien vouloir reconduire une enquête publique, estimant que les modifications apportées au document de PLU entre l'enquête publique de 2018 et l'approbation de 2019, auraient dû faire l'objet d'une nouvelle consultation du public.

Ce sera chose faite.

La commune organise donc cette nouvelle enquête, avec le même dossier de PLU. Elle permettra au public de consulter les documents concernés et de formuler, le cas échéant, ses observations et remarques.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de garantir la pleine conformité de la procédure et d'assurer une information transparente des habitants sur les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal.

**La révision du PLU en vigueur se poursuit, et fera l'objet d'une enquête publique ultérieurement.**

Pièces annexes

[Télécharger le dossier d'enquête publique](#)

[Arrêté municipal PLU2026](#)  
[Avis enquête publique PLU 2026](#)  
[Note explicative PLU 2026](#)

*Nota : la notice explicative dont le lien est ci-dessus est de nature à apporter au public tous les renseignements souhaités pour une bonne compréhension du dossier et les motifs de la présente enquête publique.*

**Lettre du Préfet du 20 novembre 2017 adressée à la Mairie  
Dans le cadre de la consultation des PPA**



PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux, le 20 NOV. 2017

Service Aménagement Urbain

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire de LÈGE-CAP FERRET

Sous-couvert de Monsieur le Sous-préfet  
d'Arcachon

**Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme**

Par courrier reçu le 29 août 2017, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération de votre Conseil municipal en date du 24 août 2017.

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci joint, et j'attire plus particulièrement votre attention sur les points suivants :

**1) Une réelle prise en compte des enjeux environnementaux**

A la lecture de votre projet, je souhaite souligner la grande qualité du diagnostic et des orientations qui sous-tendent votre projet, et l'ambition de celui-ci en matière de préservation d'un environnement naturel exceptionnel. Votre projet s'inscrit avec la détermination nécessaire en faveur de la protection des espaces les plus sensibles et notamment du respect de diverses dispositions de la loi Littoral, même s'il reste des insuffisances dans la traduction opérationnelle de ces orientations dans le règlement, que je vous invite à réduire en suivant les observations figurant dans l'avis ci-joint.

**2) Des efforts à intensifier pour maîtriser la consommation d'espace**

La sensibilité de la presqu'île du Cap Ferret justifie votre choix d'y limiter très strictement les possibilités d'extension urbaine, y compris sous forme de densification des villages existants, et de promouvoir en contrepartie le développement du bourg de Lège pour répondre aux besoins d'un territoire qui jouit d'une forte attractivité. Il convient à cet égard d'intensifier les efforts de structuration de ce bourg, en favorisant des formes urbaines respectueuses de son caractère, mais plus denses, évitant le recours à la consommation de nouveaux espaces naturels ou forestiers, et mieux adaptées à la diversité des publics que la commune est amenée à accueillir. Il conviendra également de mettre en cohérence :

- d'une part la volonté de mixité sociale avec les moyens envisagés dans le PLU pour faire face au besoin de logement social identifié dans la commune
- d'autre part, les restrictions à l'implantation de commerces dans certains secteurs avec l'objectif de diminution des déplacements motorisés

Cité Administrative – B.P. 90 – 33093 BORDEAUX CEDEX  
Découvrez la nouvelle organisation de l'État en Gironde sur [www.gironde.pref.gouv.fr](http://www.gironde.pref.gouv.fr)

### 3) Une prise en compte des risques naturels à renforcer

La situation géographique de votre territoire l'expose à divers risques naturels (feux de forêt, recul du trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de nappe...) qui justifient l'inclusion dans votre plan local d'urbanisme des mesures proportionnées de prévention et de réduction de la vulnérabilité, bien au-delà de ce qui est prévu à ce stade dans votre projet. Je note avec satisfaction que vous avez délimité un secteur spécifique correspondant à la zone rouge du plan de prévention des risques littoraux. Il convient cependant, comme mes services ont eu l'occasion de le préciser dans le cadre de leur association à l'élaboration de votre projet, de faire de même pour les secteurs exposés à un risque modéré, ainsi que pour les secteurs exposés aux aléas de submersion marine et de remontée de nappe.

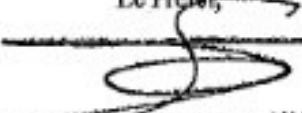
Pour ce qui concerne le risque érosion, j'attire tout particulièrement votre attention sur le secteur littoral compris entre le sud du Minibeu et la jetée de Bélisire, que les études menées dans le cadre de la définition de votre stratégie locale de gestion du trait de côte ont identifié comme exposé à un risque fort d'érosion, justifiant ma décision d'enclencher une révision du plan de prévention des risques correspondant. Je vous rappelle ma demande visant à interdire toute nouvelle construction dans une bande de 50 m à partir du rivage dans ce secteur : cette interdiction doit bien évidemment être inscrite dans le règlement écrit en application de l'article R 151-30 du code de l'urbanisme, et le secteur correspondant doit être délimité dans le plan de zonage en application de l'article R 151-31.

Enfin pour le risque incendie, les vulnérabilités identifiées par le SDIS devront faire l'objet de propositions de mesures concrètes.

En conclusion, je prends note de la démarche déployée dans le but de construire un plan local d'urbanisme de qualité, et vous invite à finaliser votre projet avec la prise en compte des observations développées dans l'avis ci-joint, en vous rappelant ma vigilance toute particulière sur les questions ayant trait à la sécurité publique.

A défaut, je serai amené à faire application des dispositions de l'article L 153-25 pour éviter que le PLU ne soit exécutoire avant d'avoir pris en compte de manière acceptable ces enjeux principaux.

Mes services sont disponibles pour vous accompagner dans cette dernière étape et pour vous aider à traduire concrètement ces éléments dans votre projet.

Le Préfet,  
  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,  
  
Thierry Siquet

**Lettre du Préfet du 26 juillet 2018 adressée à la Mairie**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Enregistrement : 27/07/2018 (09:55)  
Arrivée : 27/07/2018  
Registre : 2018-07-21483  
RAGINIA Magali  
Secrétariat



Bordeaux, le 26 JUL. 2018

LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire de la commune de Lège-Cap-Ferret

Hôtel de Ville  
79 Avenue de la Mairie  
33950 Lège-Cap-Ferret

s/c de M. le Sous-préfet d'Arcachon

**Objet :** Approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret  
Application de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme

ref. : votre délibération du 12 juillet 2018

**LRAR**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lège-Cap-Ferret a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018 et transmis à la sous-préfecture d'Arcachon, le lendemain.

Le projet de PLU, au stade de l'arrêt, a fait l'objet, le 28 novembre 2017, d'un avis de l'État qui mettait l'accent sur :

- la nécessaire limitation de l'extension urbaine excessive du projet en intensifiant les efforts de structuration et de densification du bourg ;
- le renforcement de la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, recul du trait de côte, avancée dunaire, submersion marine, remontée de la nappe phréatique) ;
- une meilleure traduction réglementaire de l'application de la loi Littoral.

Au terme de cet avis, je vous demandais de remanier votre projet pour prendre en compte pleinement mes observations, à défaut de quoi je ferais usage du mécanisme de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, lequel me permet de m'opposer au caractère exécutoire d'un PLU sur un territoire non couvert par un SCoT approuvé.

Je constate que ces observations n'ont pas été prises en compte à l'occasion de l'approbation de ce Plan Local d'Urbanisme le 12 juillet 2018.

### **1- Le PLU approuvé est trop consommateur d'espace.**

Le PLU ouvre à l'urbanisation onze secteurs, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP - cf pièce n°3 du dossier de PLU) :

- un secteur à vocation d'activités économiques – le secteur de la zone d'activités et d'artisanat à Lège (zone 1AU1)
- deux secteurs à vocation d'habitat social à Claouey : secteur Capéran (zone 1AUp1) et au Cap Ferret : secteur Les Sables d'Or (zone 1AUp2)
- sept secteurs à vocation d'habitat pavillonnaire : six secteurs à Lège – secteur Le Moulin (1AUlg1) et Maridate (zone 1AUlg6), Paul Verlaine (1AUlg2), et Les Arious (zones 1AUlg3, 1AUlg4 et 1AUlg5) – et un secteur au Cap Ferret – Le Bocque (zone Udn\*\*);
- un secteur destiné à l'installation d'un centre de secours au Cap Ferret (zone 1AUp3).

Hormis le secteur destiné à l'installation d'un centre de secours, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas en adéquation avec les besoins exprimés, et génèrent une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

a- Pour ce qui a trait à la zone à vocation économique, la commune de Lège-Cap-Ferret dispose d'une zone d'activités économique au lieu-dit Bredouille, d'environ 38 hectares.

Le projet de PLU prévoit l'ouverture d'une seconde zone d'activités, au nord-est du bourg de Lège, d'une capacité de 23 hectares, dont 4,5 ha, inscrits en emplacement réservé, sont destinés au seul aménagement de son accès. Ce projet représente une augmentation de 50 % de la capacité d'accueil de la commune, sans aucune proportion avec les hypothèses de croissance présentées dans le cadre de votre projet.

Ce projet de zone d'activités se situe sur des espaces naturels et forestiers. Il n'est pas justifié par une appréciation fine des besoins à l'échelle intercommunale, qui constitue désormais l'échelon territorial compétent.

**En conséquence, je vous demande de modifier votre PLU afin qu'il ne prévoie pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1, qui engendrerait à elle seule la consommation de 23 ha d'espaces naturels et forestiers.**

b- En ce qui concerne des zones à vocation d'habitat, si le potentiel de remplissage du périmètre déjà urbanisé est bien identifié, son exploitation est peu optimisée et traduit la volonté de la commune de s'en tenir, pour l'essentiel, à un modèle d'habitat individuel.

Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut apparaître modeste en valeur relative au regard de la surface communale, elle s'avère cependant excessive, en valeur absolue, par manque de motivation au regard des besoins strictement réévalués.

En effet, comme j'ai déjà eu l'occasion de vous l'exprimer, si les villages de la presqu'île doivent être protégés d'une densification au regard de leur situation en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, il n'en est pas de même du bourg de Lège qui mériterait de réels efforts de densification.

À cet égard, j'ai noté que les zones U du PLU, qui dégagent un potentiel foncier disponible à vocation d'habitat de 68,37 ha, affichent une capacité maximale de 1 086 logements (cf rapport de présentation tableaux p.126, 127). Les objectifs de densité du PLU – même en hypothèse « maximale » – restent très modérés par rapport aux enjeux d'évolution des formes urbaines compte-tenu des obligations de modération de la consommation d'espaces et de développement d'un urbanisme durable.

L'augmentation des objectifs de densité affichée pour ces zones (à 15 logements/ha sur les terrains disponibles, mutables ou densifiables) permettrait d'absorber l'ensemble des besoins en logements identifiés par la commune tout en conservant une densité globale respectueuse de la forme urbaine et d'éviter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUp1 et 2, 1AUIg1 à 6 et Udn\*\*, d'autant que, par ailleurs :

- les zones 1AUIg2 à 5, identifiées en prairies et boisements à l'intérieur du bourg de Lège comme sous-trame verte (page 220 du rapport de présentation) sont ouvertes à l'urbanisation sans qu'il soit justifié de la compatibilité de ce choix avec les enjeux de préservation ou de restauration des continuités écologiques ;
- le règlement des zones 1AU, à vocation exclusivement d'habitat, ne favorisent pas la diversité des fonctions urbaines (emploi, commerces, services) et induisent un besoin supplémentaire en déplacements.

**Afin de limiter la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver les continuités écologiques, je vous demande donc de reprendre votre projet en faisant en sorte de mieux valoriser le potentiel foncier disponible au sein du bourg et d'écarter ainsi l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUp1 et 2, 1AUIg1 à 6 et Udn\*\*.**

## **2- le PLU approuvé ne prend pas suffisamment en compte les risques naturels**

a- Pour ce qui a trait au risque incendie, j'ai bien noté que l'article 2 du règlement de chacune des zones a été complété en prévoyant, pour les secteurs situés au contact du massif forestier, que les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

Il demeure que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones d'ouverture à l'urbanisation, directement opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, n'indiquent rien quant aux dispositions prises pour garantir la sécurité à l'égard du risque d'incendie de forêt et en contradiction avec le rapport de présentation, lequel précise que « *dans les OAP [...], des zones tampons et/ou trames vertes ont été définies sur les bordures en contact avec le milieu forestier. Toutefois, il n'est pas précisé l'épaisseur de ces zones tampons, ni si celles-ci ont un rôle de pare-feux, auquel cas la végétation doit être adaptée et indiquée* ».

Cette contradiction devra être levée.

En particulier, l'OAP destinée au centre de secours (1AUp3) confirme l'absence de zone tampon et de dispositif de protection contre l'incendie (cf pièce 1 du PLU approuvé – rapport de présentation, p.339, 340).

**Je vous demande de reprendre cette OAP (secteur 1AUp3), afin de faire apparaître un dispositif de nature à réduire l'exposition au risque d'incendie de forêt par le traitement d'un espace tampon de largeur suffisante, incluant une piste périmétrale.**

**Je vous demande, par ailleurs, de compléter la protection des secteurs urbanisés ne disposant pas de dispositifs pare-feux (notamment autour des secteurs de Piquey, de Claouey et du bourg de Lège), en recourant à l'inscription, sur le règlement graphique, d'emplacements réservés destinés à cet effet.**

b- En ce qui concerne le risque d'érosion marine sur le secteur littoral compris entre le sud du Mimbeau et la jetée de Bélisaire, je constate que le règlement graphique du PLU ne fait pas apparaître une bande de 50 mètres, à partir du rivage, interdisant toute nouvelle construction, malgré votre engagement à le modifier (cf pièce 0 du PLU approuvé – pièces administratives – modalités envisagées de prise en compte des avis de PPA – 12/2017– tableau p.9 & 12).

De son côté, le règlement écrit se contente de rapporter qu'en égard au risque d'érosion démontré dans ce secteur, « le principe de précaution au titre de l'article R.111-2 du CU pourra être invoqué pour refuser tout nouveau projet de construction ou d'extension, dans l'attente de la révision du PPRL » (cf pièce 4 du PLU approuvé- règlement écrit – dispositions générales – p.11).

**Je vous demande une nouvelle fois de modifier les règlements graphique et écrit du PLU pour tenir compte du risque d'érosion marine au droit du secteur considéré, en application de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme.**

c- S'agissant du risque d'inondation par submersion marine, le PLU approuvé présente bien ce risque, mais se contente d'annexer les cartes d'aléas (cf pièce 6 du PLU approuvé - projet de PPRN risque par submersion marine prescrit le 10/11/2010 & cartes d'aléa, 01/2016). Le règlement précise seulement le recours éventuel à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN submersion marine, je réitère ma demande, en application des articles R.151-30 et R.151-31 du code de l'urbanisme, de modification :

- du règlement graphique du PLU pour y faire apparaître, dans les zones urbaines, les secteurs concernés par un aléa fort ;
- du règlement écrit du PLU, pour soumettre les constructions aux prescriptions adaptées au niveau d'aléa (en particulier, interdiction ou stricte limitation des constructions en zone d'aléa fort).

d- En ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, le PLU approuvé présente ce risque, mais le règlement écrit renvoie à un plan des zones à risque qui figure parmi les annexes du PLU (cf pièce 6 du PLU). Or, l'échelle de ce document le rend difficilement exploitable au stade de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

**Je vous demande, en application de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, de délimiter sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage), les secteurs concernés par ce risque.**

### **3- le PLU approuvé ne prend pas suffisamment en compte la loi Littoral**

L'article 2 du règlement écrit du PLU autorise :

- en secteur Nc, les équipements touristiques existants, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public et directement liés à la fréquentation des plages ;
- en secteur Npp, les aménagements existants nécessaires au dispositif Plan Plages.

Cette rédaction ambiguë est tout à fait insatisfaisante. Soit les constructions existent et ont été autorisées, et il est inutile de prévoir leur admission ; soit ce n'est pas le cas, et ces dispositions, compte-tenu de la localisation de ces secteurs, en discontinuité avec les villages existants, sont non conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

De même, l'article 2 du règlement écrit du PLU autorise :

- en zone Nf, correspondant aux maisons forestières et aux secteurs naturels partiellement construits, la construction, sous conditions, d'annexes des bâtiments d'habitation.

Or, si les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations (CE, 27/07/2015, n°370846). La construction d'annexes, autorisée par le PLU, dont le règlement d'urbanisme précise qu'elles ne doivent pas être attenantes aux constructions principales ( cf pièce n°4 du PLU : règlement écrit – dispositions générales, p. 6), est constitutive d'une extension d'urbanisation, prohibée par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme précité.

Je vous demande de revoir l'écriture du règlement des zones Nc, Npp et Nf, afin de vous conformer aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, qui interdit toute extension d'urbanisation en discontinuité avec les villages existants.

Pour les mêmes raisons, le périmètre des zones Ukn, qui correspond au secteur de camping dans lequel les installations de grand confort et les habitations légères de loisir (H.L.L.) sont interdites, doit être ramené au contour strict des campings existants, et le règlement de ce secteur ne doit autoriser que les aménagements légers, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles, comme, par exemple, les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou d'entrepôt, constitutifs d'une extension de l'urbanisation prohibée dès lors qu'elle ne s'effectue pas en continuité avec les zones déjà urbanisées.

\*

En conclusion, en application des dispositions de l'article L.153-25 du code de l'urbanisme, je vous demande d'apporter au plan local d'urbanisme tel qu'il a été approuvé le 12 juillet 2018, l'ensemble des modifications ci-dessus exposées.

J'attire votre attention sur le fait que le caractère exécutoire de votre PLU est suspendu. Ce dernier ne deviendra exécutoire qu'après l'intervention, la publication et votre transmission des modifications demandées.

Le Préfet,



Didier LALLEMENT

# Lège Cap Ferret - projet de révision du plan local d'urbanisme

## Publié sur Notre territoire le 12 octobre 2019

<https://www.notre-territoire.com/enquete/146480>



QUI SOMMES NOUS   NOS SOURCES   NOS SYNTHÈSES   ACTUALITÉS

Urbanisme et aménagement | Parue dans la presse le 12 octobre 2019  
[Sud Ouest/Édition de Bordeaux Rive Gauche](#)

## PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Lège-Cap-Ferret

 Urbanisme et aménagement

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : **COMMUNE DE LÈGE CAP FERRET**

Mairie de Lège-Cap-Ferret AVIS AU PUBLIC Mise en révision du plan local d'urbanisme et définition des modalités de la concertation Par délibération n° 221/2019 en date du **26 septembre 2019**, le Conseil municipal de Lège-Cap-Ferret a décidé de prescrire la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les objectifs poursuivis sont détaillés dans la délibération avec notamment les axes principaux suivants : déployer une politique de l'habitat qui réponde aux enjeux actuels et à venir de la commune, Assurer les conditions d'un développement économique pérenne, poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural, intégrer les évolutions réglementaires et les risques naturels.

La concertation du public se fera par : affichage de la délibération prescrivant la révision du **PLU** pendant un mois en mairie et mairies annexes, publication d'un avis dans un journal d'annonces légales, tenue de réunions publiques d'information, affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de la révision du **PLU** faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du **PLU** et notamment du projet d'aménagement de développement durable, information des différentes étapes de la révision dans le bulletin municipal de la commune et sur le site Internet de la commune <http://www.ville-lege-capferret.fr> rubrique PLU) et ouverture d'un registre pendant toute la durée de la procédure pour recueillir les informations éventuelles du public.

Un bilan sera établi au terme de cette concertation, au moment de l'arrêt du **PLU** en Conseil municipal.

Cette délibération est consultable en mairie.

[Lire -](#)





## MISE EN RÉVISION DU PLU

*La mise en révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019.*

*La procédure d'élaboration du PLU ayant été initiée avant le 1er janvier 2016, il convient donc de prendre en compte les nouvelles exigences législatives et réglementaires*

*La révision du PLU constitue pour la collectivité une opportunité de poursuivre la réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé et permettra également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1, et L.101-2 du code de l'urbanisme.*

*Les axes principaux de la révision sont les suivants :*

*Déployer une politique de l'habitat qui réponde aux enjeux actuels et à venir de la commune.*

*Assurer les conditions d'un développement économique pérenne.*

*Poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural*

*Intégrer les évolutions réglementaires et les risques naturels*

## ***Demande de prolongation adressée au Maire pour la remise du rapport***

*Jean Daniel ALAMARGOT*

*Commissaire enquêteur*

*Membre de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine*

*[daniel.alamargot@gmail.com](mailto:daniel.alamargot@gmail.com)*

*Le 17 août 2026*

**OBJET :** *Demande d'un délai supplémentaire pour la remise d'un rapport d'enquête.*

**Références :** *Article L 123-15 premier paragraphe, du Code de l'Environnement.*

*Article 7 de l'arrêté municipal du 18 mai 2026 prescrivant l'enquête.*

*L'enquête publique portant sur la régularisation du plan local d'urbanisme de la commune de Lège-Cap-Ferret, s'est déroulée du 15 juin au 20 juillet 2026.*

*Conformément à l'article 7 de l'arrêté cité en références la remise du rapport du commissaire enquêteur doit intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.*

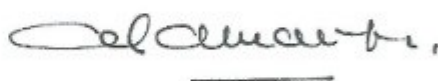
*Le 22 juillet 2026 en cours d'après-midi, un gigantesque feu de forêt s'est déclaré sur une commune voisine et s'est rapidement propagé jusqu'à venir menacer le bourg de Lège Cap Ferret et la presqu'île de Lège. Les populations ont été évacuées et n'ont pu revenir avant le lundi 3 août 2026 à partir de 14h00, suite à l'autorisation de réintégration décidée par la préfecture de la Gironde, portée à la connaissance de la population par communiqué.*

*Dans ces conditions, les services de la Mairie de Lège Cap Ferret ont dû faire face à de nombreuses priorités et n'ont pu ainsi apporter les réponses aux questions posées par les nombreux publics dans les délais impartis.*

*Ainsi le commissaire enquêteur, conformément à l'article L 123-15 du Code de l'Environnement, a l'honneur de demander un délai supplémentaire de vingt-deux jours allant jusqu'au vendredi 11 septembre 2026, pour remettre son rapport, ses conclusions et son avis motivé.*

*Jean daniel ALAMARGOT*

*Commissaire Enquêteur*



**Destinataire :**

*Monsieur le Maire de la commune de*

*Lège Cap Ferret*

*79, avenue de la Mairie*

*33950 Lège - Cap Ferret*

**Transmis électroniquement à :**

*[secretariat@legecapferret.fr](mailto:secretariat@legecapferret.fr)*

## ***Autorisation prolongation pour la remise du rapport au Maire***



Le Maire de LÈGE-CAP FERRET  
Conseiller départemental

Jean Daniel ALAMARGOT  
Commissaire enquêteur  
[daniel.alamargot@gmail.com](mailto:daniel.alamargot@gmail.com)

Lège-Cap Ferret, le 18 août 2026

**N/Réf.** : 01ADS /RN

**V/Réf** : Courrier du 17 Août 2026

**Objet** : Demande d'un délai supplémentaire pour la remise du rapport d'enquête publique de régularisation du PLU

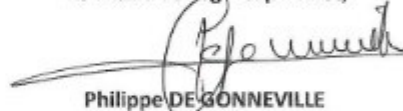
Monsieur le commissaire enquêteur,

Par courrier en date du 17 août 2026, vous me demandez un délai supplémentaire, conformément à l'article L123-15 du Code de l'Environnement, pour remettre votre rapport suite à l'enquête publique de régularisation du PLU qui s'est déroulée du 15 juin au 20 juillet 2026.

Compte tenu des circonstances exceptionnelles qui ont frappé notre commune cet été, et des priorités affectées aux différents services communaux, dont le service urbanisme, votre interlocuteur dans le cadre de la rédaction de ce rapport, je suis favorable à la prorogation du délai que vous proposez, soit un report de remise de votre rapport, de vos conclusions et votre avis motivé, au 11 septembre 2026.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire de Lège-Cap Ferret,



Philippe DE GONNEVILLE



79, avenue de la Mairie  
33950 Lège - Cap Ferret  
Tél. : 05 56 03 84 00  
Fax : 05 56 60 32 32  
[www.ville-lege-capferret.fr](http://www.ville-lege-capferret.fr)  
[secretariat@legecapferret.fr](mailto:secretariat@legecapferret.fr)

## Bassin d'Arcachon : pourquoi il faudra refaire une enquête publique pour le Plan local d'urbanisme de Lège-Cap-Ferret

Lecture 2 mins

Accueil • Gironde • Lège-Cap-Ferret



<https://www.sudouest.fr/gironde/lege-cap-ferret/bassin-d-arcachon-pourquoi-il-faudra-refaire-une-enquete-publique-pour-le-plan-local-d-urbanisme-de-lege-cap-ferret-26623819.php>  
 Par David Patsouris. Publié le 10/11/2025 à 19h00.

Parce que leurs terrains à Piquey s'étaient retrouvés en zone naturelle, des propriétaires ont entamé des recours contre le Plan local d'urbanisme de Lège-Cap-Ferret datant de 2019. Si les juges ne leur ont pas donné raison, ces derniers ont finalement ordonné une enquête publique pour régulariser ce PLU

C'est une histoire de terrains qui auraient pu valoir de l'or. En 2016, le Département de la Gironde a créé une zone de préemption des espaces naturels sensibles, la forêt de Piquey à Lège-Cap-Ferret. Une délibération municipale a suivi. Ce qui a mis fin à tout projet immobilier sur ces 60 hectares si bien situés. Dès lors, une série d'actions devant la justice administrative s'est engagée jusqu'à toucher le Plan local d'urbanisme de la ville approuvé le 18 juillet 2019.

La cascade de contentieux portée notamment par l'indivision Gaume a abouti, après de multiples décisions, recours et appels, le 30 octobre à une décision de la cour administrative d'appel devant laquelle le Conseil d'État, le 13 juin 2024, avait renvoyé les parties. Et celle-ci a donc décidé « un sursis à statuer sur la requête jusqu'à l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification du présent arrêt, impartie à la commune de Lège-Cap-Ferret pour notifier à la cour la régularisation de l'illégalité mentionnée au point 9 du présent arrêt ». C'est-à-dire ? Tout simplement qu'il faut refaire une enquête publique pour ce PLU approuvé en juillet 2019, il y a quand même plus de six ans.

Pourquoi ? En fait, la destination des terrains de Piquey, pourtant au départ de ces actions, n'est pas vraiment en cause dans l'arrêt. Il confirme même le classement en zone naturelle des propriétés. Mais ils provoquent le sursis à statuer. Les requérants avaient en effet attaqué la délibération du 18 juillet 2019 approuvant le PLU, lequel, validé une première fois en juillet 2018, avait été immédiatement retoqué par le préfet qui avait demandé de substantielles modifications.

### Modifications « substantielles »

Les requérants estimaient que les modifications en question caractérisaient un « bouleversement de l'économie générale du PLU initialement approuvé ». Et c'est exactement ce qu'ont retenu les juges de la cour d'appel. Ils ont relevé deux « modifications substantielles ». Ainsi, la mairie avait prévu 23 hectares à Lège à urbaniser

pour accueillir des activités économiques. Mais le préfet a fait réduire la zone d'un tiers. Autre modification, la réduction de 82 à 65 hectares, soit plus d'un cinquième de la surface totale, pour la création de logements diversifiés, en partie à vocation sociale, autour du bourg de Lège.

« Ces modifications réduisent substantiellement les possibilités de construction et affectent ainsi sensiblement le plan d'urbanisme »

Voilà ce que concluent les juges : « Ces modifications, même si elles ne concernent qu'une faible superficie du territoire communal pris dans son ensemble, réduisent substantiellement les possibilités de construction et affectent ainsi sensiblement le plan d'urbanisme initialement présenté à la population. Elles ne pouvaient intervenir sans être soumises à une nouvelle enquête publique. » Et il n'y en a pas eu. Il faut donc en faire une.

Le Comité de défense et de protection de la presqu'île de Lège-Cap-Ferret attendait la décision et a écrit au sous-préfet pour souligner, à ses yeux, d'autres absences, notamment la présentation en conseil municipal des « rapports sur l'artificialisation des sols et sur le PLU, sans omettre la projection du recul du trait de côte ».

🔒 Réserve aux abonnés

## Cap-Ferret : une enquête publique pour régulariser le Plan local d'urbanisme

🕒 Lecture 1 min

Accueil La dépêche du bassin • Bassin d'Arcachon



Par J-B.L.



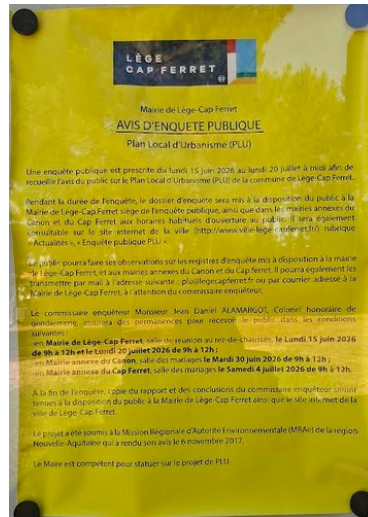
Réagir

Par un arrêté municipal pris en mai 2026, la commune de Lège-Cap-Ferret vient de lancer une enquête publique d'une durée de cinq semaines en juin et juillet. Une procédure administrative qui vise à régulariser le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville, conformément à...

**Cet article est réservé à nos abonnés. Il vous reste 90% de l'article à lire.**

<https://www.ladepechedubassin.fr/bassin-arcachon/cap-ferret-une-enquete-publique-pour-regulariser-le-plan-local-d-urbanisme-29229520.php>

## Photos de l'affichage



*Affiche mise en place en mairie et dans les mairies annexes*



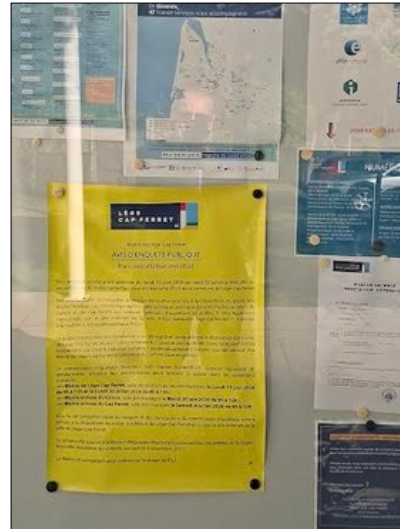
*Affiche devant la Mairie de Lège*



*à la Mairie annexe du Canon*



*Affiche devant la Mairie annexe du Cap Ferret*



*Procès-verbal de synthèse des observations  
et réponse de Monsieur le Maire (en couleur bleue)*

**Jean Daniel ALAMARGOT**

Commissaire enquêteur

Inscrit sur la liste de la Préfecture de la Gironde

le 20 juillet 2026

*Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine*

---

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Sur le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Lège Cap ferret*

**PROCÈS – VERBAL**

DE SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS

*formulées par le public ou soulevées par le commissaire enquêteur*

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin au 20 juillet 2026, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, nous établissons un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le responsable du projet et recueillir ses observations éventuelles.

L'enquête publique prescrite par Monsieur le Maire de la commune de LEGE CAP FERRET, s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément aux instructions contenues dans l'arrêté en date du 18 mai 2026.

Grace à une excellente information à l'attention du public, la population s'est déplacée pour venir à la rencontre du commissaire enquêteur. Ainsi 15 personnes se sont présentées lors des permanences ou ont envoyé leur contribution par message électronique à l'adresse dédiée. Parmi elles, certaines personnes souhaitent que des réponses soient dès à présent apportées à leurs demandes, sans attendre une révision actuellement programmée.

Le commissaire enquêteur préconise que monsieur le Maire réponde sur ce même document après chaque question, à l'encre bleue pour bien distinguer les réponses.

-----

1. - Monsieur et Madame BAURIN demeurant 7 avenue du Truc Vert possèdent une parcelle au n° 9. Ils sont intrigués par le couvert végétal et un recul imposé. Ils évoqueront le problème lors de la révision prochaine du PLU.

*Réponse de l'autorité administrative :*

2. – Monsieur et Madame RONTAIN demeurant à Lège Claouey. Ils ont une propriété 6 chemin du Petit Port. Ils exposeront leurs problèmes lors de la prochaine enquête.

*Réponse de l'autorité administrative :*

3. – Monsieur DASSIE demeurant 27 avenue Jan de Boy. Sa parcelle était classée UBO. Aujourd'hui, elle est classée NO (naturelle ostréicole), conformément à la décision Préfectorale. J'exposerai ma situation lors de la prochaine enquête qui portera sur la modification du PLU.

*Réponse de l'autorité administrative :*

4. – Madame et Monsieur PERRET. Ces personnes résident dans une maison de 60 m<sup>2</sup>, 166 avenue de Bordeaux à Lège Cap Ferret. Leur parcelle et les numéros pairs de son avenue sont passés en zone rouge. De ce fait ils ne peuvent plus rien faire, ni élever leur maison, ni transformer leur garage. Ils sont étonnés car un permis de construire récent a été accordé au 168 pour une surface habitable avec une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> et un autre avec une emprise au sol de 284 m<sup>2</sup> au 170 de cette même avenue de bordeaux.

*Ils veulent des informations.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

5. -Maître Perrine BOSC Avocate, Monsieur Thomas GAILLARD Syndic et Monsieur Philippe THIEULEUX président du conseil syndical. Ces trois personnes interviennent dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires du lotissement édifié sur la parcelle cadastrée section LD n°98, située allée du Cottage à Lège-Cap-Ferret. Cette parcelle urbanisée, accueille depuis dix-huit ans un lotissement composé de treize maisons individuelles. Depuis les modifications apportées à la demande de Monsieur le Préfet la parcelle LD n° 98 est classée (N) nature alors qu'elle était en zone (UD).

Ce classement (N) est très préjudiciable pour les habitants de ce lotissement. Il s'agit très probablement d'une erreur matérielle doublée d'une erreur manifeste d'appréciation qui doit être corrigée dans le cadre de cette enquête et donner lieu à une nouvelle délibération, sans attendre une procédure de révision actuellement envisagée.

*Réponse de l'autorité administrative :*

6. – Monsieur DEVOS, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage.

La famille DEVOS est propriétaire des parcelles cadastrées Section KA n° 0103 et 0104, sises 52 Avenue de la Pointe aux Chevaux, sur la commune de Lège-Cap-Ferret. A l'heure actuelle, lesdites parcelles sont classées en zone UD par le Plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, mais une partie substantielle est par ailleurs grevée d'un Espace Boisé Classé (EBC) depuis le dernier PLU. De fait, le classement en EBC réduit très largement les droits attachés aux parcelles susmentionnées. Ce classement semble entaché d'une erreur d'appréciation. C'est pourquoi, Monsieur DEVOS sollicite la suppression de cet EBC.

*Réponse de l'autorité administrative :*

7. – le 17 juillet 2026, les consorts PEYRISSAC, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage, adressent un courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête. Voici un résumé de cette contribution de 14 pages

Les conjoints PEYRISSAC contestent le déclassement de leurs parcelles LD 100 et 101, situées au lieu-dit Le Bocque, de la zone urbaine vers la zone naturelle (N) dans le PLU approuvé en 2019. Ils soutiennent que ces terrains, intégrés de longue date au tissu urbanisé et destinés à un projet de lotissement précédemment validé par la commune, ne présentent pas les caractéristiques justifiant un classement en zone naturelle. Ils estiment que cette décision est contraire aux objectifs du PADD, qui privilégie la densification des secteurs déjà urbanisés, et demandent le reclassement des parcelles en zone UD afin de permettre un aménagement cohérent avec l'environnement existant.

*Réponse de l'autorité administrative :*

8. - les frères RINGUET – Frédéric, demeurant à Arsac et Ludovic demeurant 7 passage des Boulistes, le Canon à Lège Cap Ferret.

Ils sont propriétaires en indivision d'une parcelle de 1465 m<sup>2</sup> située 14 avenue du Capitaine Buer à Lège Cap Ferret.

Cette parcelle n° OD 2588 était classée en 1N. nous souhaitons, comme les parcelles voisines, qu'elles soient classées en UD ou UDA. Lors de la précédente enquête publique le commissaire enquêteur avait noté « arguments recevables » et la Mairie avait noté « avis favorable du Maire ». Nous vous remettons ce document.

En résumé, rien n'a changé et nous souhaitons obtenir satisfaction.

*Réponse de l'autorité administrative :*

9. - Madame JURGENS Christel demeurant 25 allée du Grand Oustau à Lège Cap Ferret.

J'ai une maison à cette adresse sur la parcelle n° 20. Je souhaiterais pouvoir utiliser une partie de la parcelle n° 19 pour construire une maison pour la famille. Il m'a été dit qu'il y avait possibilité à la faveur d'une « dent creuse ».

Je vais entreprendre les démarches nécessaires.

*Réponse de l'autorité administrative :*

10. – Monsieur LANGE François, demeurant 26 quai des Chartrons à Bordeaux.

Je suis propriétaire d'une parcelle au 14 avenue du Merle, le Petit Piquey, cadastrée BL 102 qui confronte la parcelle BK 25 d'une superficie de 7100 m<sup>2</sup> et entièrement boisée. Cette parcelle appartient probablement à la commune.

Compte tenu de sa situation et du fait qu'elle soit boisée, je souhaite qu'elle soit protégée.

Je demande son classement en EBC.

Pour obtenir ce classement, j'ai fait un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui m'a donné raison par jugement du 27 mai 2021.

La commune n'a pas fait appel de ce jugement.

Aujourd'hui, je demande l'exécution de ce jugement qui modifie le PLU en ce sens.

*Réponse de l'autorité administrative :*

11. – par courriel les époux EXSHAW postent une contribution à l'adresse courriel dédiée :

*Les époux Exshaw demandent une modification du PLU sur deux points concernant leur propriété située avenue des Goélettes. D'une part, ils contestent le maintien d'une ligne de recul de 8 mètres, qu'ils jugent injustifiée au regard du règlement initial du lotissement (6 mètres), de la configuration du secteur et de son application inégale. D'autre part, ils estiment que les règles d'emprise au sol appliquées aux constructions existantes empêchent toute surélévation de leur maison, pourtant édifiée légalement avant le PLU, en contradiction avec les objectifs de densification et les dispositions du code de l'urbanisme. Ils sollicitent en conséquence la suppression (ou à défaut la réduction à 6 mètres) de la ligne de recul et l'inapplication des nouvelles règles d'emprise aux bâtiments antérieurs au PLU.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

12. – l'association de défense des eaux du Bassin d'Arcachon adresse par courriel à l'adresse dédiée la contribution suivante :

*L'ADEBA estime que les modifications du PLU relatives au risque de remontée de nappe mettent en évidence une forte exposition de nombreux secteurs urbanisés de Lège-Cap-Ferret, avec des conséquences sur les inondations, la saturation du réseau d'eaux usées et la pollution du Bassin d'Arcachon. L'association considère que l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est inapplicable lorsque la nappe est haute et juge les prescriptions actuelles incohérentes. Elle demande que le PLU soit revu afin de définir une stratégie adaptée, soit en limitant la constructibilité des secteurs concernés, soit en redimensionnant le réseau pluvial, afin de mieux prendre en compte le risque de remontée de nappe et de préserver la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Aucun autre habitant ou organisme de la commune n'a posé de questions dans le cadre de l'enquête concernant le PLU de Lège Cap Ferret.*

*Le dossier d'enquête établi par la commune et son bureau d'études CREHAM, nous est apparu complet et très accessible au public, bien que très volumineux. Heureusement la lecture et la compréhension étaient facilitées par un rapport de présentation et une note explicative.*

*En conclusion, le commissaire enquêteur n'a pas d'autres questions à formuler.*

*Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, en l'occurrence ici, Monsieur le Maire de la commune de LEGE CAP FERRET, afin de lui communiquer les observations écrites consignées dans le présent procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire dispose d'un délai de quinze jours, à l'issue de la rencontre avec le commissaire enquêteur, pour produire ses réponses et observations.*

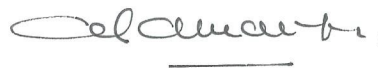
*Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le Maire de la commune, Monsieur Philippe DE GONNEVILLE et Madame Justine MARCOTTE, Directrice Générale Adjointe au développement territorial.*

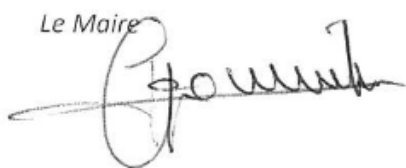
À cette occasion les observations du public ont été abordées et une ébauche du procès-verbal des contributions du public a été remise. La version finale de ce procès-verbal est adressée par courriel dès le 22 juillet 2026.

Fait et clos le 22 juillet deux mil vingt-six.

Le commissaire enquêteur  
Jean Daniel ALAMARGOT

Je reconnais avoir reçu le  
procès-verbal de synthèse  
des observations du public.



Le Maire  




## ENQUÊTE PUBLIQUE

*Sur le dossier de régularisation du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Lège Cap ferret*

# MÉMOIRE

**EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE  
DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

*Ce mémoire comporte les questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse et les réponses de l'autorité administrative.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*1. - Monsieur et Madame BAURIN demeurant 7 avenue du Truc Vert possèdent une parcelle au n° 9. Ils sont intrigués par le couvert végétal et un recul imposé. Ils évoqueront le problème lors de la révision prochaine du PLU.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans son AXE 2 entend « organiser le développement raisonné de la commune, en tenant compte de son écrien naturel et paysager », et notamment via son orientation 4 « Maîtriser la densification du tissu urbain, en préservant les composantes paysagères et dans le respect des caractéristiques identitaires des villages ».*

*Le maintien des imbrications fortes entre constructions et végétation, par la protection des secteurs boisés, des espaces verts ou fortement végétalisés au sein des quartiers résidentiels (dans les espaces privés comme dans les espace publics) est une action qui découle de cet axe 2 du PADD.*

*Le plan de zonage identifie un espace paysager protégé présent sur l'alignement de la parcelle située au 9 Avenue du Truc Vert répondant aux objectifs précités afin de préserver et maintenir une trame continue paysagère boisée le long de la route.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*2. – Monsieur et Madame RONTEIN demeurant à Lège Claouey. Ils ont une propriété 6 chemin du Petit Port. Ils exposeront leurs problèmes lors de la prochaine enquête.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Aucune réponse à apporter pour l'instant.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*3. – Monsieur DASSIE demeurant 27 avenue Jan de Boy. Sa parcelle était classée UBO. Aujourd'hui, elle est classée NO (naturelle ostréicole), conformément à la décision*

Préfecturale. J'exposerai ma situation lors de la prochaine enquête qui portera sur la modification du PLU.

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Aucune réponse à apporter pour l'instant.*

*Question du commissaire enquêteur :*

4. – Madame et Monsieur PERRET. Ces personnes résident dans une maison de 60 m<sup>2</sup>, 166 avenue de Bordeaux à Lège Cap Ferret. Leur parcelle et les numéros pairs de son avenue sont passés en zone rouge. De ce fait ils ne peuvent plus rien faire, ni élever leur maison, ni transformer leur garage. Ils sont étonnés car un permis de construire récent a été accordé au 168 pour une surface habitable avec une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> et un autre avec une emprise au sol de 284 m<sup>2</sup> au 170 de cette même avenue de bordeaux.

*Ils veulent des informations.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*La zone rouge évoquée par Madame et Monsieur Perret n'est pas une conséquence de modification du PLU. Elle correspond à la zone d'aléa fort caractérisée dans le cadre de la révision des cartographies de l'aléa recul du trait de côte du plan de prévention des risques Littoraux d'érosion du trait de côte et de mouvement dunaire. Ce plan constitue une annexe au PLU en tant que servitude d'utilité publique. C'est-à-dire que les règles applicables via ce plan sont supérieures à celles du PLU.*

*Les cartographies d'aléa ont été portées à la connaissance de la collectivité par courrier du Préfet en date du 16 avril 2026. Depuis, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit prendre en compte l'existence de ce risque pour autoriser ou refuser tout projet qui porterait atteinte à la sécurité de biens et des personnes. Seuls peuvent être autorisés :*

- Les travaux de construction strictement nécessaires aux équipements publics et à la lutte contre le recul du trait de côte,*
- Les constructions nécessaires à la mise en sécurité des biens existants vis-à-vis des risques de recul du trait de côte,*
- Les constructions et installations nécessaires aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.*

*Tous les documents en lien avec la révision du PPRL sont consultables sur le site de la Préfecture :*

*<https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-dans-ma-commune/Risques-et-urbanisme-Les-PPR-en-cours/Revision-du-PPRL-de-Lege-Cap-Ferret>*

*Les permis de construire cités au 168 et 170 Avenue de Bordeaux ont été accordés avant la mise en place de ces dispositions (9 mai 2025 et 30 juin 2025).*

*Question du commissaire enquêteur :*

5. -Maître Perrine BOSC Avocate, Monsieur Thomas GAILLARD Syndic et Monsieur Philippe THIEULEUX président du conseil syndical. Ces trois personnes interviennent dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires du lotissement édifié sur la parcelle cadastrée section LD n°98, située allée du Cottage à Lège-Cap-Ferret. Cette parcelle urbanisée, accueille depuis dix-huit ans un lotissement composé de treize maisons individuelles. Depuis les modifications apportées à la demande de Monsieur le Préfet la parcelle LD n° 98 est classée (N) nature alors qu'elle était en zone (UD).

*Ce classement (N) est très préjudiciable pour les habitants de ce lotissement. Il s'agit très probablement d'une erreur matérielle doublée d'une erreur manifeste d'appréciation qui*

*doit être corrigée dans le cadre de cette enquête et donner lieu à une nouvelle délibération, sans attendre une procédure de révision actuellement envisagée.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*6. – Monsieur DEVOS, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage.*

*La famille DEVOS est propriétaire des parcelles cadastrées Section KA n° 0103 et 0104, sises 52 Avenue de la Pointe aux Chevaux, sur la commune de Lège-Cap-Ferret. A l'heure actuelle, lesdites parcelles sont classées en zone UD par le Plan local d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, mais une partie substantielle est par ailleurs grevée d'un Espace Boisé Classé (EBC) depuis le dernier PLU. De fait, le classement en EBC réduit très largement les droits attachés aux parcelles susmentionnées. Ce classement semble entaché d'une erreur d'appréciation. C'est pourquoi,*

*Monsieur DEVOS sollicite la suppression de cet EBC.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Les parcelles KA n°0103 et 0104 au 52 Avenue de la Pointe aux chevaux sont concernées par un Espace Boisé Classé continu sur plusieurs parcelles du lotissement de la Pointe aux Chevaux.*

*Dans le cadre de l'application de la loi Littoral sur la commune, les espaces boisés significatifs ont été inventoriés et le PLU les classe en EBC après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme. L'espace boisé situé à la Pointe aux Chevaux a été retenu notamment pour son critère paysager, élément structurant l'espace naturel du littoral, créant une coupure boisée à l'intérieure de l'espace urbanisé ayant pour rôle l'équilibre, la proximité et l'agrément depuis le Bassin d'Arcachon.*

*La CDNPS du 21 juin 2016 a rendu un avis favorable au titre de la protection des espaces boisés les plus significatifs dans le PLU.*

*Ce classement n'a pas pour conséquence de réduire les droits à bâtir (emprise au sol des constructions) des unités foncières sur lesquelles il s'applique. Il vise seulement à protéger le couvert végétal en interdisant l'implantation de nouvelles constructions dans l'espace boisé.*

*7. – le 17 juillet 2026, les consorts PEYRISSAC, par l'intermédiaire de son Avocat, Maître Achou-Lepage, adressent un courriel sur l'adresse dédiée à l'enquête. Voici un résumé de cette contribution de 14 pages*

*Les consorts PEYRISSAC contestent le déclassement de leurs parcelles LD 100 et 101, situées au lieu-dit Le Bocque, de la zone urbaine vers la zone naturelle (N) dans le PLU approuvé en 2019. Ils soutiennent que ces terrains, intégrés de longue date au tissu urbanisé et destinés à un projet de lotissement précédemment validé par la commune, ne présentent pas les caractéristiques justifiant un classement en zone naturelle. Ils estiment que cette décision est contraire aux objectifs du PADD, qui privilégient la densification des secteurs déjà urbanisés, et demandent le reclassement des parcelles en zone UD afin de permettre un aménagement cohérent avec l'environnement existant.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Lors de son approbation en juin 2018, le PLU avait classé les parcelles LD 0100 et 0101 en zone UDn\*\*. Dans le document d'urbanisme précédent (POS) ces parcelles étaient classées en zone INAdB, c'est-à-dire en zone non équipée, naturelle ou partiellement bâties.*

*Par courrier en date du 26 juillet 2018, puis dans le cadre du contrôle de légalité du PLU approuvé, le Préfet a considéré que le classement de ces parcelles en zone UDn\*\* ouvrait à l'urbanisation par rapport au classement du POS et n'était pas en adéquation avec les besoins exprimés par le PADD en générant une consommation excessive d'espaces naturels. L'argumentation principale consiste à dire que les villages de la Presqu'île doivent être protégés d'une densification au regard de leur situation en espace proche du rivage au sens de la loi littoral. C'est pourquoi, le PLU approuvé en juillet 2019 reclasse ces parcelles en zone Naturelle.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*8. - les frères RINGUET – Frédéric, demeurant à Arsac et Ludovic demeurant 7 passage des Boulistes, le Canon à Lège Cap Ferret.*

*Ils sont propriétaires en indivision d'une parcelle de 1465 m2 située 14 avenue du Capitaine Buer à Lège Cap Ferret.*

*Cette parcelle n° OD 2588 était classée en 1N. nous souhaitons, comme les parcelles voisines, qu'elles soient classées en UD ou UDA. Lors de la précédente enquête publique le commissaire enquêteur avait noté « arguments recevables » et la Mairie avait noté « avis favorable du Maire ». Nous vous remettons ce document.*

*En résumé, rien n'a changé et nous souhaitons obtenir satisfaction.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*La parcelle située au 14 Avenue du Capitaine Buer était classée en I ND au POS, puis en zone NS dans le PLU actuel.*

*La demande des propriétaires de la parcelle, à savoir, le passage d'un classement en zone Naturelle vers une zone Urbanisée doit être conforme au code de l'urbanisme et respecter notamment des critères permettant l'ouverture à l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.*

*Cette analyse doit être regardée sur la globalité des secteurs ouverts à l'urbanisation qu'offre le PLU. Or, il s'avère que le Préfet, par courrier en date du 26 juillet 2018, puis dans le cadre du contrôle de légalité du PLU approuvé, a jugé que la commune ouvrait à l'urbanisation un trop grand nombre de secteurs, générant ainsi une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.*

*Même si le commissaire enquêteur de l'époque avait jugé que les arguments étaient recevables et que le Maire avait donné un avis favorable, après analyse réglementaire, il s'avère que le classement en zone U d'une parcelle actuellement en zone N n'est pas conforme au Code de l'urbanisme et à la loi littoral.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*9. - Madame JURGENS Christel demeurant 25 allée du Grand Oustau à Lège Cap Ferret.*

*J'ai une maison à cette adresse sur la parcelle n° 20. Je souhaiterais pouvoir utiliser une partie de la parcelle n° 19 pour construire une maison pour la famille. Il m'a été dit qu'il y avait possibilité à la faveur d'une « dent creuse ».*

*Je vais entreprendre les démarches nécessaires.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*10. – Monsieur LANGE François, demeurant 26 quai des Chartrons à Bordeaux.*

*Je suis propriétaire d'une parcelle au 14 avenue du Merle, le Petit Piquey, cadastrée BL 102 qui confronte la parcelle BK 25 d'une superficie de 7100 m2 et entièrement boisée. Cette parcelle appartient probablement à la commune.*

*Compte tenu de sa situation et du fait qu'elle soit boisée, je souhaite qu'elle soit protégée.*

*Je demande son classement en EBC.*

*Pour obtenir ce classement, j'ai fait un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux qui m'a donné raison par jugement du 27 mai 2021.*

*La commune n'a pas fait appel de ce jugement.*

*Aujourd'hui, je demande l'exécution de ce jugement qui modifie le PLU en ce sens.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Nous avons pris note de cette demande qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*11. – par courriel les époux EXSHAW postent une contribution à l'adresse courriel dédiée :*

*Les époux Exshaw demandent une modification du PLU sur deux points concernant leur propriété située avenue des Goélettes. D'une part, ils contestent le maintien d'une ligne de recul de 8 mètres, qu'ils jugent injustifiée au regard du règlement initial du lotissement (6 mètres), de la configuration du secteur et de son application inégale. D'autre part, ils estiment que les règles d'emprise au sol appliquées aux constructions existantes empêchent toute surélévation de leur maison, pourtant édifiée légalement avant le PLU, en contradiction avec les objectifs de densification et les dispositions du code de l'urbanisme. Ils sollicitent en conséquence la suppression (ou à défaut la réduction à 6 mètres) de la ligne de recul et l'inapplication des nouvelles règles d'emprise aux bâtiments antérieurs au PLU.*

*Réponse de l'autorité administrative :*

*Les lignes de recul sur rue ont été établies à l'époque du POS (plan d'occupation des sols) avec pour objectif de déterminer des règles concernant les conditions d'alignement sur la voie afin de contribuer à la qualité paysagère et architecturale et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant conformément à l'article L151-18 du code de l'urbanisme.*

*Ces lignes de recul permettent une continuité de trame verte masquant les constructions dans un écrin végétal arboré le long de la rue. Cette qualité paysagère est caractéristique de notre commune et c'est une réelle volonté que de maintenir sa préservation.*

*S'agissant des coefficients d'emprise au sol des constructions, ils répondent réglementairement à une protection des villages de la Presqu'île qui doivent limiter leur densification au regard de leur situation en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.*

*Question du commissaire enquêteur :*

*12. – l'association de défense des eaux du Bassin d'Arcachon adresse par courriel à l'adresse dédiée la contribution suivante :*

*L'ADEBA estime que les modifications du PLU relatives au risque de remontée de nappe mettent en évidence une forte exposition de nombreux secteurs urbanisés de Lège-Cap-Ferret, avec des conséquences sur les inondations, la saturation du réseau d'eaux usées et la pollution du Bassin d'Arcachon. L'association considère que l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est inapplicable lorsque la nappe est haute et juge les prescriptions actuelles incohérentes. Elle demande que le PLU soit revu afin de définir une stratégie adaptée, soit en limitant la constructibilité des secteurs concernés, soit en redimensionnant le réseau pluvial, afin de mieux prendre en compte le risque de remontée de nappe et de préserver la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.*

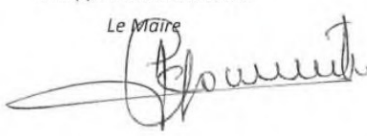
*Réponse de l'autorité administrative :*

*La gestion des eaux pluviales appartient au SIBA, détenteur de cette compétence. Un zonage de gestion des eaux pluviales est actuellement en vigueur sur le Bassin d'Arcachon et constitue une servitude du PLU, auquel chaque demande d'autorisation d'urbanisme doit se conformer.*

*Par ailleurs, le SIBA a été sollicité pour avis dans le cadre de la consultation des parties prenantes et les différentes observations émises en date du 26.10.2017 ont été intégrées dans le PLU en vigueur.*

*S'agissant du risque de remontées de nappes, caractérisé par le BRGM, le PLU prend en compte cette donnée et contraint réglementairement les secteurs à risque fort de remontée de nappe en terme de constructibilité (interdiction notamment des sous-sols habitables et surélévation du plancher des constructions d'au moins 30 cm par rapport au terrain naturel).*

*Aucune autre question n'a été posée par le commissaire enquêteur.*

À LÈGE CAP FERRET le 31/08 2026  
Philippe DE GONNEVILLE  
Le Maire  


CERTIFICAT D’AFFICHAGE  
Mairie de Lège Cap Ferret

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, **Philippe de Gonneville**, Maire de la commune de **LEGE - CAP FERRET**, certifie que l’avis portant à la connaissance du public l’ouverture, du **15 juin au 20 juillet 2026 midi**, de l’enquête publique relative au Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Lège - Cap ferret, a été publié par voie d’affiches à l’hôtel de ville à Lège, Au Canon et au Cap ferret, **quinze jours au moins avant l’ouverture de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci**.

(cachet de la collectivité)



Fait à Lège - Cap ferret,

Le 31 08 2026

Le Maire,