



ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE SCOT DU SYBARVAL

CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION POUR LA SAUVERGARDE DE LA PRESQU'ÎLE DE LEGE CAP FERRET (ASPLCF)

A l'attention de Monsieur Gilles FAURE, Commissaire Enquêteur

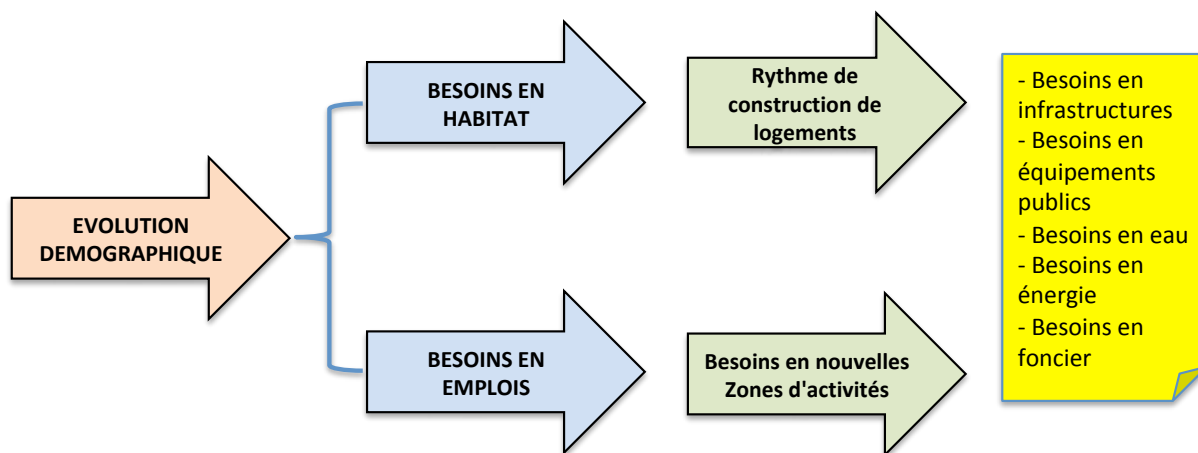
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Parmi les nombreuses remarques que suscite le projet de SCOT du SYBARVAL, nous avons choisi de privilégier les 3 sujets suivants :

- La méthode d'approche de la croissance démographique,
- La crise actuelle du logement permanent,
- L'implantation de la Plaine des Sports à La Pignada.

1. La méthode d'approche de la croissance démographique

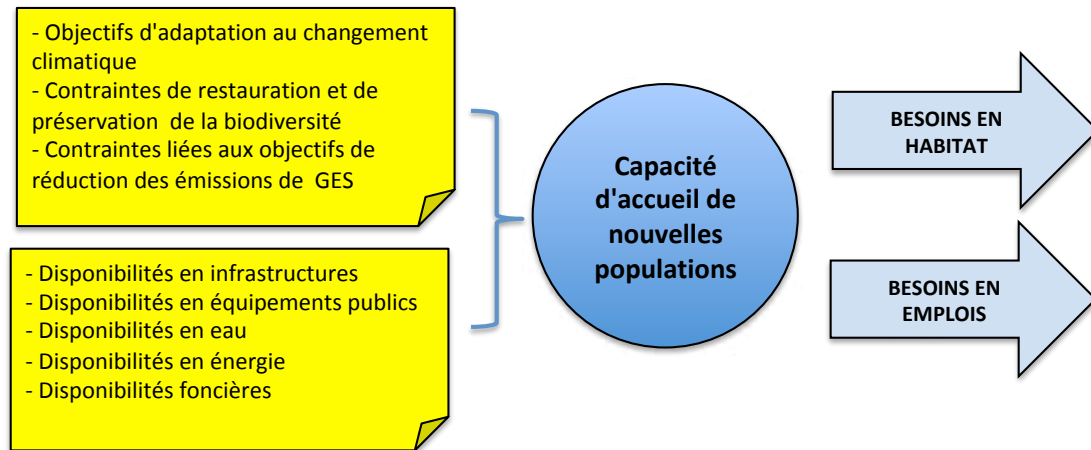
Traditionnellement, les démarches de planification territoriale effectuées pour nourrir les documents d'urbanisme utilisent la méthode schématisée ci-dessous :



Cette méthode de planification territoriale nous semble appartenir à un passé où le dogme de la croissance à tout prix régnait en maître sur la réflexion territoriale.

Sous l'effet de la pression anthropique et des atteintes à l'environnement qu'elle a provoquées, cette vision de l'évolution des territoires est maintenant dépassée. Nos raisonnements doivent désormais être inversés : si la croissance démographique nationale doit être prise en compte, la planification territoriale ne peut plus être fondée sur ce seul

objectif ; elle doit au contraire partir de la nécessité de freiner le dérèglement climatique, et de la capacité des ressources existantes à absorber une éventuelle croissance :



Avant de définir une capacité d'accueil de nouveaux habitants, il est ainsi nécessaire d'examiner tous les moyens de freiner le dérèglement climatique sur notre territoire et d'optimiser l'utilisation de nos ressources existantes.

Malheureusement, le projet de SCOT du SYBARVAL reproduit les méthodes anciennes de la planification territoriale : on part d'un « a priori » d'évolution démographique, certes en baisse par rapport à la tendance passée (+1,3% d'ici à 2030, puis +1% d'ici à 2040), et on aboutit ainsi à une augmentation de la population de 160 000 à 200 000 habitants... De cette estimation a priori, vont découler l'essentiel des orientations quantitatives du SCOT (besoins en habitat, besoins en infrastructures et en équipements).

Nous mettons fortement en cause cette méthode et préconisons que l'analyse préalable des ressources du territoire soit effectuée en priorité, de façon à identifier la « capacité de charge » de notre territoire, avant d'estimer les besoins en logements, infrastructures et équipements.

En particulier, il aurait fallu tenir compte que pour une grande partie du territoire (Lège Cap Ferret, Arès, Andernos, Lanton, Audenge, Biganos, Le Teich, Gujan-Mestras, La Teste et Arcachon) les surfaces constructibles seront drastiquement réduites par le futur PPRSM.

2. La crise du logement permanent

La crise du logement permanent sur notre territoire est aiguë et nécessite des mesures fortes et urgentes si l'on veut que les actifs du Bassin et leurs familles trouvent sur place un logement adapté à leurs besoins, que cesse l'hémorragie en direction de territoires lointains et que le Bassin soit autre chose qu'un parc de loisirs pour séniors fortunés.



Cette crise s'exprime notamment par les 3 caractéristiques suivantes :

- Des prix du foncier et de l'immobilier qui excluent 80% des familles de notre territoire,
- Une tension du logement locatif social (nombre de demandes pour 1 attribution) qui a considérablement augmenté, passant de 9 à 13, rien qu'entre 2021 et 2022,
- Un développement exponentiel des locations de courte durée, qui comme dans d'autres territoires à dominante touristique, conduisent à assécher totalement le marché du locatif permanent.

Face à cette crise de grande ampleur, les orientations du projet de SCOT du SYBARVAL paraissent bien timides et ne sont clairement pas à la hauteur des enjeux de l'habitat dans notre territoire.

Pour être concrets face à un problème difficile et complexe, nous préconisons notamment les mesures suivantes :

- En attendant des mesures nationales en cours d'élaboration, mettre en oeuvre tous les outils réglementaires et opérationnels existants pour freiner le développement des résidences secondaires, y compris les servitudes de mixité sociale et le droit de préemption,
- Créer un ou plusieurs Offices Fonciers Solidaires (OFS) capables d'héberger les réserves foncières (en les finançant sur le très long terme) afin de produire du logement abordable pour les habitants permanents et leurs enfants, tout en freinant la spéculation foncière,
- Inciter fortement les communes à mettre en oeuvre la réglementation sur le changement d'usage en instituant des plafonds de locations de courte durée et des compensations sous forme d'habitat permanent.
- Pour Lège Cap Ferret, définir comme priorité absolue l'utilisation exclusive des réserves et acquisitions foncières pour y construire des logements abordables (illustration ci-dessous au §.3).

3. L'implantation d'une Plaine des Sports à La Pignada

Mentionné dans l'annexe 3.3. du SCOT, le projet de déplacement de la plaine des sports de Lège à La Pignada viserait, selon la municipalité de Lège Cap Ferret, à répondre à une demande pressante des habitants de la Presqu'île.

En libérant des terrains proches de Lège-Bourg, la municipalité décrit ainsi ses motivations : « L'objectif à long terme sur la commune de Lège-Cap Ferret est de favoriser l'habitat dans les différentes polarités que sont les villages de Lège et de Claouey où vit une population de résidents à l'année, et où les services se sont développés de manière intensive ».

Ainsi, implicitement, le Sud de la Presqu'île resterait cantonné à l'activité touristique et à l'habitat touristique alors que les polarités de Lège-Bourg et de Claouey seraient destinées à l'habitat permanent, à l'activité et aux services !

Cette partition du territoire de la commune de Lège Cap Ferret est extrêmement choquante et a été dénoncée, depuis des décennies, par les principales associations de défense du territoire. Elle consiste à mépriser de façon scandaleuse les habitants qui ont historiquement constitué chacun des villages de la commune et qui y sont attachés affectivement.

Ces villages, qui sont autant de polarités de vie locale, n'ont pas vocation à une étroite spécialisation en matière de programmation urbaine, mais doivent au contraire rester multifonctionnels.

+++++

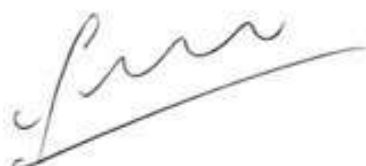
Au-delà de ces 3 points, nous nous permettons d'attirer votre attention sur le déroulement singulier des réunions de « concertation » : ces réunions n'avaient pour seul objet que de faire avaliser des documents préparatoires ficelés par les bureaux d'étude et les élus.

De surcroît, nous avons l'impression que ce dossier du SCOT laisse grande ouverte la porte à de nombreux recours administratifs : nous prendrons comme seul exemple les réserves exprimées officiellement par l'Etat et la Région sur le calcul de la surface urbanisable supplémentaire retenue (projet de SCOT : 1 601 ha de surface consommée sur la période 2011-2020 ; calcul de l'Etat et de la Région : 1 300 ha).

Le projet de SCOT ne tient pas compte de ces réserves importantes... bis repetita !

Nous vous remercions de votre attention, et vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ASPLCF, le président



Jean-Michel BRUNO

le vice-président
chargé de l'aménagement



Jean-Paul LEBAS