



Schéma de vocation des villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret.



Version du 09 novembre 2018

I. Contexte

Les villages ostréicoles de Lège Cap Ferret présentent un caractère patrimonial reconnu notamment par l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites par arrêté ministériel du 18 juin 1981. Situés sur le domaine public maritime, ils sont caractérisés par la présence d'entreprises de professionnels de la mer (pêcheurs, ostréiculteurs) et d'habitations.

La convention de gestion du 13 juillet 2012 entre le préfet de la Gironde et le maire de la commune de Lège Cap Ferret détermine le mode de gestion des espaces et immeubles dans les villages ostréicoles.

Dans ce cadre (art. 2.5) un schéma des vocations est établi pour chaque village par l'État et la commune, en concertation avec les organisations professionnelles (Comité régional conchylicole, Comité départemental des pêches).

Ce schéma intègre en premier lieu les cabanes mais aussi tous les espaces non affectés, les chais et autres aménagements.

Le premier schéma de vocation validé le 16 décembre 2014, pour une durée de 3 ans, est arrivé à échéance en décembre 2017. Ce schéma est réactualisé afin de prendre en compte l'évolution des besoins professionnels.

II Méthode

En accord avec la commune, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), service maritime et littoral, a été chargée de proposer la méthode de réactualisation du schéma des vocations.

Il a été retenu d'associer aux personnalités prévus par la convention, l'association syndicale des propriétaires de cabanes de la côte Ouest du Bassin d'Arcachon (ASYNPRO), membre de la commission de gestion des cabanes qui assiste la commune gestionnaire dans l'administration des villages, ainsi que le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA) crée par décret n°2014-588 du 5 juin 2014.

Une première réunion a eu lieu le 24 avril 2018 ayant pour but de faire le bilan du schéma des vocations des villages ostréicoles et de présenter la méthodologie mise en œuvre pour la révision de ce dernier.

Ce bilan a permis d'attester que les régularisations cadastrales ont été effectuées, les espaces publics ont été maintenus et l'attribution des emplacements pour la création de chai de pêche a été réalisée.

Le groupe de travail constitué pour la réactualisation du schéma s'est réuni à deux reprises (les 05 et 19 juillet 2018).

Les fichiers source des occupations domaniales ont été agrégés de manière à pouvoir présenter au groupe de travail une vision globale des occupations, que les autorisations soient délivrées par la commune ou par l'État (cas des occupations des professionnels de l'ostréiculture et des terre-pleins de pêche).

La typologie des occupations issue du premier schéma de vocation a été maintenue de manière à disposer d'une légende unique sur les cartes.

La réactualisation du schéma a eu pour objectif de prendre en compte l'évolution des besoins (gestion des déchets, augmentation des espaces de circulation pour tenir compte de la mécanisation des activités professionnelles, entretien des ouvrages...).

Une analyse des potentialités est réalisée par village, faisant apparaître les enjeux.

Une validation des propositions de gestion est faite avec les membres de la commission.

La forme définitive du schéma des vocations a été également validée dans le groupe de travail.

En attendant sa réactualisation, la version du schéma arrivée à terme a été maintenue afin de permettre la continuité de la gestion des villages. En l'attente de cette nouvelle version, aucune des orientations proposées n'a été mise en œuvre.

Le schéma des vocations n'est pas un document juridique opposable ; il devra être compatible avec les documents d'urbanisme. Il constitue un document d'orientation.

III. Principes retenus et mise en œuvre

– Principes généraux

Le domaine public maritime (DPM) naturel, de par sa nature, a vocation à rester libre d'accès et à ne pas être artificialisé.

Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) attribuées aux cabanes d'habitations ne concernent que les parties bâties, dont la superficie est notifiée dans les AOT délivrées. Ainsi, toute construction en dur à l'extérieur des cabanes est interdite, de même que la fermeture des accès. Cela vaut pour l'ensemble des villages ostréicoles. Concernant la domanialité publique en front de mer, l'interdiction d'installer des terrasses privées et toutes autres occupations privatives sur le DPM est rappelée.

La réactualisation du schéma fait référence aux principes de gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA) ainsi qu'au code de l'environnement.

Les espaces périphériques du domaine public maritime en relation étroite avec les espaces sous gestion communale sont intégrés dans la réflexion.

Le schéma intègre les orientations telles qu'elles sont validées lors des réunions de la commission des villages présidée par la commune, notamment pour le maintien ou le rétablissement de la continuité des cheminements transversaux ou longitudinaux, dans de bonnes conditions de sécurité.

Le schéma traite des principes d'affectation des espaces à une échelle adaptée mais ne se substitue pas à l'étude parcellaire effectuée par la commune dans le cadre de la commission des villages ou la commission des cultures marines.

Le principe de mixité des occupations actuelles plaisance-professionnelle est maintenu.

Il a été identifié, pour les pêcheurs professionnels et les ostréiculteurs, des secteurs cohérents à organiser ou à restructurer.

– Gestion des terre-pleins

Pour rappel : dans le cadre de la mixité des villages les personnes habitant sur le DPM acceptent le principe de l'attribution d'une AOT ou d'une AECM terre-plein au droit de leur cabane.

Les secteurs manifestement sous exploités ou au sein desquels un réaménagement s'avère réalisable pourront faire l'objet de projet de réaffectation ou de remembrement pour l'installation de jeunes professionnels ou la pérennisation des entreprises en place.

Une enveloppe globale de surface potentielle d'exploitation sera déterminée par secteur. Elle intégrera les espaces visées précédemment ainsi que les espaces non affectés en tenant compte des servitudes, zones de stationnement... Une attention particulière sera portée à la mention dans les titres et au strict respect des servitudes de passage.

Le développement du stockage devra se faire en cohérence avec les occupations voisines (habitations, chais,...).

En concertation avec la mairie, une réflexion sera à envisager sur la possibilité d'espaces de stockage dans les terres (type ZAC), pour une solution dans certains villages manquant de place. Ceci pourrait se faire sous condition d'avoir l'estimation des besoins des professionnels et de trouver des terrains communaux adéquats, en notant que les disponibilités des terrains communaux sont extrêmement limitées.

Une optimisation des espaces sera à réaliser pour des utilisations régulières des terres-pleins, peu nombreux dans certains villages. Leur entretien, ainsi que celui des quais attenants est à la charge des titulaires ; le respect de cette obligation d'entretien devra faire l'objet d'une vigilance soutenue.

L'espace étant contraint, les demandes d'affectation d'espace devront répondre à des besoins réels et fondés et ces demandes appelleront des justifications factuelles. Il incombe aux organismes professionnels de faire des propositions d'estimation des besoins. L'année qui suit l'attribution du terre-plein, des contrôles seront réalisés afin de s'assurer de l'adéquation entre les besoins exprimés et l'utilisation effective.

Lors des attributions de nouveaux terre-pleins aux professionnels, une bande d'environ 3 mètres par rapport aux ouvertures de toutes les cabanes voisines sera préservée. Il en va de même autour des cabanes d'habitations.

Dans le cas où le titulaire de l'AOT terre-plein serait également titulaire d'une AOT cabane jouxtant ce terre-plein, le maintien de la bande de 3 mètres n'est pas obligatoire, dans la mesure où cela ne remet pas en cause le principe de libre circulation (un passage libre d'une largeur minimale de 1,00 m sera maintenu). La bande des 3 mètres s'entend par rapport aux murs des cabanes (correspondant à la surface autorisée). Les terre-pleins, lorsqu'ils sont attenants à une habitation, doivent être tenus propres sans source de pollution olfactive.

Afin de maintenir la continuité des cheminements, une servitude de passage (de 4 m de large afin de laisser passer un tracteur) sera introduite dans les autorisations d'exploitation cultures marines (AECM) de terre-pleins lorsque les terre-pleins voisins ne bénéficient d'aucun accès direct. Cette servitude sera incluse au sein des concessions ostréicoles par voie d'avenant pour les AECM en cours, sans attendre leur renouvellement.

En concertation avec la mairie, une réflexion sera également à mener sur la gestion des eaux pluviales : l'entretien des chemins, la récupération des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols. Ce sujet sera à évoquer avec le SIBA.

Sur les secteurs qui feront l'objet d'un ré-aménagement avec création d'espaces de stockage, le périmètre des parcelles sera défini avant mise en concurrence.

Pour l'attribution de ces terre-pleins, les professionnels devront s'adresser au Service Maritime et Littoral de la DDTM.

En cas de concurrence entre professionnels de la pêche et de l'ostréiculture sur l'attribution d'un terre-plein, les demandes seront examinées par la Commission de Cultures Marines (dans laquelle siège un représentant des pêcheurs).

Les occupations sans titre ne créent pas de droits d'antériorité.

– Gestion des chais

Les chais vacants en gestion communale sont mis à l'affichage, la commission présidée par la mairie donne son avis sur les demandes. Dans le cas où le chai est proposé à un ostréiculteur, une demande de création d'une AECEM doit être faite au guichet de la DDTM. Dans les autres cas, la mairie délivre le titre.

– Gestion des perrés et quais

La gestion des perrés et des quais a fait l'objet d'une discussion entre la DDTM et la commune à l'échelle de l'ensemble des villages.

Le principe de maintien de la libre circulation des piétons sur les espaces situés entre les habitations et les perrés ou les quais est rappelé. Ces espaces n'ont pas vocation à être attribués pour un autre usage que professionnel. La DDTM rappelle que tous les travaux sur les perrés et quais sont soumis, au préalable, à autorisation des services de la DDTM.

La DDTM ne délivrera pas de titre pour des terre-pleins privatisés situés devant les habitations, ces derniers ne pouvant être attribués que pour un usage professionnel ou le maintien d'un espace public.

L'entretien des perrés et quais sont du ressort du titulaire :

- du terre-plein titré jouxtant le perré ou le quai, lorsqu'il s'agit d'un professionnel
- de l'autorisation d'occuper la cabane au droit du perré ou du quai, en l'absence de terre-plein entre le perré/quai et la cabane.

Les plans des schémas de vocation seront consultables sur les sites internet des sections régionales de pêche et ostréicoles ainsi que sur le site de la DDTM.

VILLAGE DE LA DOUANE

Constat

Le village de la Douane – comme le village du Phare – est situé dans l'anse du Mimbeau.

C'est un village essentiellement occupé par des installations de professionnels de pêche et de l'ostréiculture dans un espace nécessitant une cohabitation étroite entre les exploitants, des terre-pleins pouvant être enclavés.

La régularisation cadastrale des terre-pleins de pêche a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire, en maintenant des servitudes de passage.

La place étant limitée, les professionnels ont recours au stationnement de véhicules et au dépôt de matériel le long de la route sans titre d'occupation et selon une répartition non organisée. Ce stockage s'effectue en bordure de la partie de DPM jusqu'alors classée en espace boisé classé (EBC).

La notion d'espace boisé classé est liée au document d'urbanisme. Or, au moment de la validation du présent schéma, la commune de Lège-Cap Ferret ne dispose pas d'un PLU. Pour cette raison, il n'est pas possible d'identifier cet espace comme un EBC au sens strict du terme. L'évolution de ce site devra être prise en compte dans les études préalables à l'élaboration du document d'urbanisme.

Dans la partie sud du village se trouvent quelques habitations essentiellement ostréicoles.

Orientations de gestion

- Terre-pleins de stockage à envisager sur l'emplacement des parkings actuels, en respectant les unités fonctionnelles. Ce stockage devra respecter le boisement existant. Un cahier des charges précisera les attentes en matière d'entretien et de qualité paysagère de ces espaces,
- Attribution d'un terre-plein à la COBAN pour l'installation de bennes afin de récupérer les déchets ostréicoles et des dégustations,
- Affirmation et identification des voies de circulation au sein du village,
- Définition de la vocation de l'espace situé au sud du village.

VILLAGE DU PHARE

Constat

Le village du Phare situé au nord de l'anse du Mimbeau se place dans le prolongement d'une zone touristique très fréquentée du Cap Ferret. Au nord du village, une plage, un club de voile et un vaste terrain de jeux de pétanque attirent en été un grand nombre d'estivants.

Il présente la particularité de disposer de grands espaces non bâtis qui séparent les établissements ostréicoles, nombreux en front de mer, des habitations ostréicoles ou de plaisances adossées au parc du phare et aux propriétés privées.

Outre la voie de circulation nord-sud, les espaces libres sont le plus souvent occupés comme espaces de stationnement ou de remise de véhicules ou de navires de plaisance ou privatisés comme jardins. Quelques terre-pleins ont fait l'objet de concession, d'autres accueillent du matériel professionnel sans titres.

Au sud du village, des habitations ostréicoles prolongent les établissements et occupent les terre-pleins en jardin d'agrément.

L'attribution des emplacements pour la création de chai de pêche a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire, avec obligation d'une dépose d'un permis et commencement des travaux dans la limite d'un an à compter de la date de signature de l'autorisation délivrée.

Une partie naturelle du domaine public maritime termine en biseau le village.

Orientations de gestion

- Maintien des espaces libres au sud du village,
- Création d'espaces de stockage pour la pêche et l'ostréiculture devant les cabanes d'habitations, sous réserve de laisser un passage suffisant (3m environ) et en respectant les modalités évoquées dans les principes généraux : création de ces espaces en cohérence avec l'occupation des cabanes existantes.

L'attribution d'un espace de stockage en avant de la création des chais de pêche ira en priorité aux pêcheurs détenteurs de ces titres. De la même manière, l'attribution des espaces de stockage professionnel devant les cabanes d'habitation respectera une cohérence d'unité fonctionnelle. Ainsi, un professionnel se verra attribué en priorité un titre pour occuper l'espace de stockage localisé devant la cabane pour laquelle il a un titre d'occupation,

- Rétablissement de la continuité du cheminement et de la domanialité publique devant les habitations au sud du village, notamment les accès à la mer.

VILLAGE DE L'HERBE

Constat

Le village de l'Herbe est emblématique de l'architecture initiale des villages. La partie production située au nord est bien identifiée de la partie habitation située plus au sud.

76 habitations constituent la partie habitation structurée autour de plusieurs ruelles parallèles au rivage.

Comme le village du Canon, le village est caractérisé par ses ruelles étroites et de nombreux passages, un respect strict des règles relatives à la circulation entre les cabanes est donc nécessaire.

La protection maritime du village contre l'érosion est effectuée par des épis.

Le secteur nord subit des mouvements de sable importants nécessitant des interventions fréquentes pour le maintien de l'intégrité des parcs comme des terre-pleins.

La régularisation cadastrale des terre-pleins de pêche a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire, en maintenant des servitudes de passage.

L'attribution de titres pour toutes les concessions communales anciennement vacantes ou sans titre a été réalisée.

Le village présente peu d'espaces publics.

Orientations de gestion

- Préservation des espaces publics existants,
- Maintien des servitudes de passage,
- Extension des terre-pleins pêche et ostréicole selon les modalités évoquées dans les principes généraux,
- Un terre-plein sera réservé pour l'installation de bennes communales en vue du ramassage de déchets (ostréicoles et habitations),
- Gestion et entretien des quais selon les modalités évoquées dans les principes généraux. Gestion des épis.

VILLAGE DU CANON

Constat

Le village du Canon est l'un des plus grands de la presqu'île avec le village de l'Herbe.

Il occupe un espace étroit de domaine public compris entre la mer et la dune et s'élargit au nord, jusqu'à la place où se trouve le bureau de poste. La partie nord présente une mixité d'occupation avec en front de mer des établissements ostréicoles et en retrait des habitations.

Le village est caractérisé par une mixité des usages d'habitations et d'exploitations professionnelles. 70 habitations sont recensées dans le village.

L'activité ostréicole reste importante notamment dans les parties sud et nord du village.

Caractérisé par de ruelles étroites et de nombreux passages, le village du Canon nécessite une optimisation des espaces libres, ainsi qu'un respect strict des règles relatives à la circulation entre les cabanes.

L'attribution de titres pour toutes les concessions anciennement vacantes a été réalisée.

Des terre-pleins ostréicoles concédés sont parfois utilisés comme espaces d'agrément.

Le rétablissement de la domanialité publique a été initiée à l'extrême nord du village.

Orientations de gestion

- Les espaces publics existants devront être maintenus,
- Les accès à la mer devront être maintenus, maintien des fenêtres paysagères,
- Rétablissement de la continuité des cheminements, notamment perpendiculaires à la mer,
- Rétablissement de la domanialité publique (non titrisation des terre-pleins hors cultures marines et pêche), lutte contre la privatisation des terre-pleins non concédés,
- Gestion et entretien des quais selon les modalités évoquées dans les principes généraux.

VILLAGE DE PIRAILLAN

Constat,

Le village de Piraillan a la particularité de disposer d'un abri côtier et de terre-pleins situés sur un îlot placé au milieu du plan d'eau. L'activité professionnelle y est importante avec la présence d'une vingtaine d'entreprises de pêche ou ostréiculture. La proportion d'habitations ostréicoles y est supérieure à celle rencontrée dans les autres villages (24 habitations ostréicoles contre 7 habitations de plaisance).

Les travaux du port de Piraillan ont permis de réhabiliter les quais en mauvais état, de dégager de la place, à affecter aux activités professionnelles notamment sur l'îlot, et de sécuriser la circulation des engins de manutention professionnels mais également d'avitaillement ou de secours. Les limites du quai de rive ont été étendues sur le bassin portuaire pour permettre la mise en place d'une voie de circulation.

Les entreprises se rencontrent tout autour du plan d'eau.

La bande de 5 m en bordure du quai tout autour du port est gérée par la commune, comme stipulé dans la convention et le règlement correspondant. Il en est ainsi pour l'amarrage des navires de pêche, ostréicoles et autres professionnels de la mer exclusivement.

Les concessions actuellement situées sur la partie Est du port pourront être alignées jusqu'à cette bande communale, et celle située sur le passage sera supprimée administrativement (conformément au plan joint).

La façade maritime du village subit les mouvements sédimentaires générant des apports de sable qui imposent un entretien permanent.

Des terre-pleins situés devant deux habitations ont été attribués en cultures marines pour du stockage de matériel, sous réserve de laisser un passage suffisant (3m environ) et de le tenir propre, sans coquille.

L'îlot de Piraillan a fait l'objet d'une opération de restructuration par l'unité GEML.

L'attribution des emplacements a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire (AOT) pour les pêcheurs, et des autorisations d'exploitation cultures marines (AECM) pour les terre-pleins ostréicoles.

Orientation de gestion

- **Dans le village hors îlot :**
 - Maintien des espaces publics existants,
 - Les terre-pleins situés sur le pourtour de l'abri côtier pourront être attribués et/ou agrandis en pêche ou cultures marines en suivant l'alignement défini par le nouveau cheminement issu de la reconstruction globale des quais du port de Piraillan et en respectant les modalités évoquées dans les principes généraux. Cette orientation concerne notamment la partie Est de cet abri côtier.
 - Les terre-pleins situés devant les cabanes, au sud du village, pourront être attribués en pêche ou cultures marines pour du stockage de matériel, sous réserve de laisser un passage suffisant (3m environ) et en respectant les modalités évoquées dans les principes généraux,
 - Définir la vocation de l'espace situé à l'extrême sud du village,
 - Gestion et entretien des quais selon les modalités évoquées dans les principes généraux,
 - Des occupations actuellement situées sur les passages seront supprimées afin

de laisser la libre circulation.

– **Sur l'îlot :**

- Au regard des besoins des professionnels, restructuration et reventilation des espaces dédiés à l'ostréiculture et à la pêche (avec l'objectif de désengorger les accès et la circulation au sein du village),
- Maintien de la zone affectée à la mairie.

VILLAGE DE GRAND PIQUEY

Constat

Le village de Grand Piquey est principalement occupé par des habitations, à part équivalente entre les habitations de plaisance (16) et ostréicoles (14).

Des professionnels travaillent néanmoins dans le village.

La zone de terre-pleins située au nord a fait l'objet d'une optimisation.

La régularisation cadastrale des terre-pleins de pêche et ostréicoles a été réalisée.

Les occupants des habitations privatisent les terre-pleins en front de mer.

Orientations de gestion

- Maintien des espaces publics existants,
- Rétablissement de la continuité du cheminement et de la domanialité publique naturelle devant les habitations en front de mer, et des accès à la mer,
- Entretien et gestion des perrés selon les modalités évoquées dans les principes généraux,
- Rétablissement de la domanialité naturelle.

VILLAGE DE PETIT PIQUEY
(grand coin)

Constat

Le village de Petit Piquey est caractérisé par une seule ligne d'habitations peu nombreuses et principalement ostréicoles au nord et le regroupement des entreprises ostréicoles au sud du village. Très étroit, le village n'offre des terre-pleins que dans la partie sud nécessitant une gestion partagée des espaces de circulation.

Les titulaires d'habitation tendent à privatiser l'espace se trouvant en front de mer.

Quelques espaces publics permettent le parking des véhicules. Néanmoins, lors d'un besoin réel et fondé, la priorité sera donnée pour l'attribution d'un espace de travail plutôt qu'un espace de parking.

Orientations de gestion

- Rétablissement de la continuité du cheminement et de la domanialité publique naturelle devant les habitations en front de mer. Délimitation à travailler selon le schéma mentionné sur la carte,
- Entretien et gestion des perrés selon les modalités évoquées dans les principes généraux,
- Suppression de la concession ostréicole située au sud du village,
- Maintien des espaces publics existants.

VILLAGE DES JACQUETS

Constat

Le village des Jacquets est l'un des plus petits de la presqu'île.

Les exploitations ostréicoles occupent la majeure partie du village.

Quelques habitations principalement ostréicoles se trouvent en front de mer à l'entrée du village.

Les principaux terre-pleins se trouvent sur le môle au nord du village. Ils sont sous exploités.

Quelques espaces publics à l'entrée du village permettent le stationnement des véhicules.

Le quai nord du môle est en très mauvais état.

Un accent est porté sur les cheminements au sein du village. Un remblai devra être fait sur la partie ouest, dans le prolongement de la place communale, afin de réaffirmer les axes de circulations en les mettant au même niveau.

La place communale a fait l'objet d'une superposition d'affectation.

Orientations de gestion

- Maintien des espaces publics et renforcement de la circulation (travaux de remblai dans le prolongement de la place communale),
- Concertation avec les professionnels concernés sur le môle pour optimiser l'espace et aménager un passage,
- Réaffirmation et maintien des servitudes de passage pour les tracteurs notamment,
- Rétablissement de la domanialité publique naturelle en front de mer,
- Gestion et entretien des quais selon les modalités évoquées dans les principes généraux,

VILLAGE DU FOUR

Constat

Le village du Four est le village sous gestion communale situé le plus au nord. Il occupe une frange littorale étroite en bordure de dune.

Il a la particularité de disposer d'un môle très important. Une partie du môle du Four est géré dans le cadre de la ZMEL (zone de mouillages et d'équipements légers). De ce fait, sa gestion est différente de celle du village.

- le môle du Four :

Siège notamment d'une activité de pose de corps-morts mais également d'ostréiculture, le môle constitue une réserve de terre-plein importante pour les activités professionnelles.

Il a fait l'objet d'une opération de restructuration par la DDTM. L'attribution de l'emplacement à vocation pêche a été réalisée, via une autorisation d'occupation temporaire (AOT) et l'attribution des terre-pleins ostréicoles a été réalisée via des autorisations d'exploitation cultures marines (AECM).

- au sein du village :

La régularisation cadastrale des terre-pleins de pêche a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire, en maintenant les servitudes de passage.

Deux terre-pleins à vocation pêche ont été identifiés. L'attribution de ces emplacements a été réalisée, via des autorisations d'occupation temporaire.

Des espaces publics permettent le stationnement de véhicules.

Quelques titulaires d'habitation tendent à privatiser l'espace se trouvant en front de mer.

Orientations de gestion

Seul le village fait l'objet d'orientations de gestion, celles prévues sur le môle ayant déjà été mises en œuvre.

- Maintien des espaces publics,
- Rétablissement de la domanialité publique dans la partie ouest du village,
- Définir la vocation de l'espace situé au sud du village,
- Gestion et entretien des quais selon les modalités évoquées dans les principes généraux.

