



Association de Défense

et de Promotion de Pyla-sur-Mer

# Gazette du Pyla

## edito

**D**es développements majeurs viennent de marquer l'avenir de notre cher Pyla.

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) prévoit la constructibilité de 550 hectares en pleine forêt Testérine. Cette "fenêtre océane" constitue une telle anomalie que le Préfet a demandé le retrait de cette partie du SMVM ; pour sa part, par précaution, notre Association a saisi le Conseil d'Etat.

- Par ailleurs, les élus Testérins ont eu le courage de décider de sauvegarder la coupure d'urbanisation de Laurey-Pissens ; la décision de la précédente municipalité de laisser construire 600 lots et le calcul de quelques faux défenseurs du site d'en promouvoir 350 ne sont plus d'actualité, à condition bien sûr que la municipalité aille jusqu'au bout de sa démarche en classant le site, hormis un secteur consacré à l'agrandissement du golf et à la réalisation d'un hôtel de bon niveau, ce, sous réserve d'une décision de justice portant sur le permis de lotir 89 lots accordé à la SARL "Les Hauts du Golf".

- En dépit d'un retard regrettable, la ZPPAUP prend désormais forme puisque le projet de règlement a été transmis à la municipalité par son architecte conseil et que la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites est saisie.

Il est plus qu'urgent de défendre nos arbres et le style architectural du Pyla, trop souvent mis à mal.

- Sous l'impulsion de notre Association, entre autres, les élus et la Préfecture ont également pris leurs responsabilités, en adoptant un arrêté de police destiné à mieux protéger notre magnifique forêt Testérine, qu'elle soit en Site Classé, en Site Inscrit ou qu'elle soit Usagère.

- L'ADPPM a également activement participé à l'action du collectif « Contre les rejets en mer » des boues issues du dragage des ports du Bassin d'Arcachon.

La création d'une Commission Locale d'Information et de Suivi (CLIS) vient d'être décidée par le Préfet et nos élus acceptent d'examiner des solutions alternatives, alors que la crise ostréicole a laissé bien des questions sans réponse, en ce qui concerne la fragilité du milieu marin.

S'il est vrai que la majorité des Pylatais se sent oubliée par notre budget municipal et certains engagements, et s'il reste encore énormément à faire, acceptons de reconnaître que sur des dossiers conditionnant l'avenir même de notre site, nous avons réussi à convaincre.

Du reste en date du 25 novembre 2004, l'ADPPM et deux autres associations ont pu réunir la plupart de nos responsables politiques (Madame la Députée, Monsieur le Président de la COBAS, Monsieur le Maire d'Arcachon, Monsieur le Maire de La Teste...) sur la question de l'urbanisation et de ses excès.

Chacun a pu alors mesurer à quel point nos élus sont conscients des dangers qui menacent le Pays de Buch, si des décisions courageuses ne sont pas prises rapidement afin d'enrayer les effets de la pression immobilière et de certains comportements portant atteinte à l'environnement.

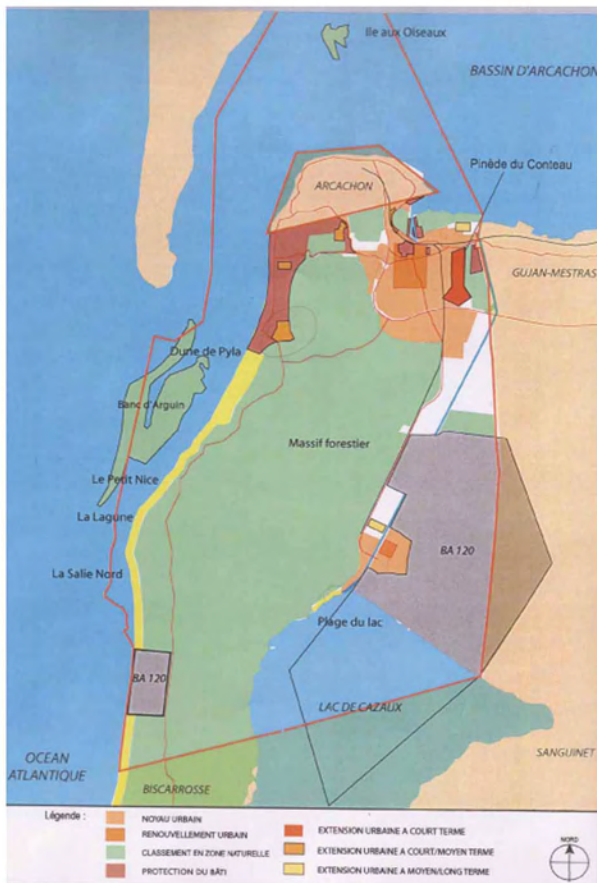
Notre site nous donne beaucoup ; donnons lui en retour en nous engageant encore davantage pour sa protection, ensemble.

Jacques STORELLI  
Président

## SOMMAIRE

2 - Le Secteur Laurey Pissens  
3 - Le SMVM  
4 - La ZPPAUP  
5 - Les Rejets en Mer  
6 à 8 - L'ADPPM propose et s'engage sur 30 dossiers

## La coupure d'urbanisation de Laurey-Pissens 350 lots évités de justesse !



La précédente municipalité avait prévu de sacrifier la totalité de la forêt située entre le Pyla et La Teste centre, alors qu'elle recèle de richesses unanimement reconnues, afin d'y laisser construire 600 maisons.

L'ADPPM a donc attaqué le POS que la nouvelle municipalité a finalement décidé de rétracter.

Un Périmètre d'étude a été créé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) applicable pour 15 ans (cf. plan), préserve la coupure d'urbanisation.

Au travers de toutes ces étapes, l'ADPPM a pu obtenir de la municipalité :

- la préservation de l'ensemble du site, hormis le 5ème de la surface dont le sort dépend de la prochaine décision de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux (contentieux "Les Hauts du Golf"),
- l'affectation d'une surface réservée à l'agrandissement du golf et à la création d'un hôtel de bon niveau souhaité notamment par Monsieur FOULON, maire d'Arcachon,

- la neutralisation de la proposition de création de 350 lots soutenue par l'association J'aime Pyla, par le Club de golf, et différents propriétaires ou professionnels de l'immobilier.

Il s'agit d'une étape décisive pour l'avenir du Pyla dont les équilibres auraient été profondément perturbés si les élus n'avaient pas opté pour la préservation.

La décision prise cet hiver par la municipalité est à ce point pertinente qu'aujourd'hui le secteur Laurey-Pissens est en bonne voie pour être inscrit au nombre des sites Natura 2000.

Saluons la détermination sans faille de la majorité des élus Testerins qui ont su s'engager pour la défense du Pyla. Afin de verrouiller ce dossier pour l'avenir, il est urgent que, dans le droit fil du PADD, le prochain PLU crée un espace boisé à conserver (EBC) et que soient engagées toutes les démarches de nature à faire classer cette forêt, ce qui aurait déjà dû être effectif en 1994.

## Le SMVM - NON aux milliers de logements prévus en front de mer !

L'ADPPM a introduit le 22 février 2005 un recours gracieux contre certaines dispositions du Décret n° 2004-1409 du 23 décembre 2004 portant approbation du Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon (SMVM) paru au Journal Officiel du 26 décembre 2004 dans le contexte suivant.

Contre toute attente figure au SMVM du Bassin d'Arcachon une carte sur laquelle apparaît un périmètre sommaire non qualifié par une légende ou un autre procédé, qui constituerait la localisation d'un « pôle nouveau sur la commune de La Teste » lequel n'a jamais été validé par l'ensemble des

acteurs ayant participé pendant plus de dix années à l'édification de ce document. Compte tenu de l'importance du SMVM dans la hiérarchie des documents d'urbanisme, le risque de voir s'urbaniser une parcelle de 550 ha de forêt devient majeur ;

cela induirait la création d'une desserte routière de Cazaux vers le « pôle nouveau », dénommé « fenêtre océane », ce qui ne manquerait pas de morceler le massif forestier situé en Site Classé, de causer de fortes nuisances et de défigurer notre littoral.



On relève également sur la carte située page 70 du SMVM un espace à urbaniser situé à la Dune, tout aussi vaste que la « fenêtre océane », alors qu'il s'agit d'un Grand Site National Classé !

Pourtant, aucune instance ou collectivité locale n'a bien entendu souhaité que le SMVM reprenne servilement une disposition ancienne et obsolète figurant dans un document « inférieur » selon la hiérarchie des normes, en l'occurrence le Schéma Directeur révisé en 1994.

Lors de la présentation du SMVM le 11 février 2005 par Monsieur GEHIN, Préfet de Région de l'époque, et Monsieur ROGELET, sous-préfet, l'ADPPM a souligné cette anomalie, que tous les acteurs locaux ont du reste dénoncée, notamment par voie de presse, depuis le 23 décembre 2004.

C'est alors que Monsieur le Préfet a annoncé sa décision de « faire rapport » au Minis-

tère concerné pour que toute mention à la création d'un pôle d'urbanisation nouveau à La Teste soit supprimée.

Cette initiative, qu'il convient de saluer, se fonde sur l'avis unanime de tous les acteurs politiques et associatifs du Bassin d'Arcachon qui se sont farouchement élevés contre la reprise particulièrement inopportune par le SMVM d'une disposition obsolète, déjà contestée, figurant dans le Schéma Directeur.

Il reste que l'on ignore si la démarche de Monsieur le Préfet sera couronnée de succès à court terme ; en conséquence la Municipalité de La Teste et diverses associations n'ont pu que formaliser dans le délai requis une demande de modification du SMVM.

Il n'est pas inutile de rappeler quels furent les attermoissements observés au cours de ces dernières années.

En date du 19 juillet 2004 l'ADPPM s'adressait à Monsieur ROGELET, sous-Préfet, dans des termes relatés par le journal Sud-Ouest du 24 juillet (cf. Gazette du Pyla de juillet 2004).

Malgré le vif débat qui s'est instauré lors de l'année 2004 sur le point de savoir où se situe exactement le pôle d'urbanisation nouveau à La Teste (Prés Salés, Laurey-Pissens ou « fenêtre océane »), les Ministères concernés n'ont dit mot et on a laissé au Journal Officiel le soin d'annoncer une bien mauvaise nouvelle le 23 décembre dernier.

La vigilance est donc de mise et l'expérience a montré que l'on a attendu la publication du SMVM pendant de nombreuses années et qu'il a fallu bien des démarches pour savoir si le dossier était enfin transmis (finalement le 17 mai 2004) au Conseil d'Etat et pour connaître le

sens des éventuelles modifications (question orale posée par Madame la Députée, démarches de l'ADPPM auprès du Conseil d'Etat...).

C'est ainsi que l'ADPPM a décidé (correspondance à Monsieur le sous-préfet du 25 janvier 2005 et à Monsieur ACOT-MIRANDE du 7 février 2005) d'introduire un recours gracieux, ce que la Commune et bien d'autres associations ont également été contraintes de faire.

Nonobstant la confiance que chacun doit accorder à la décision de Monsieur le Préfet de vouloir faire rapport dans le sens de la suppression de la « fenêtre océane », il convient de soumettre cette question, ainsi que d'autres dispositions litigieuses du SMVM, à la censure du Conseil d'Etat, à la suite de la décision explicite de rejet en date du 21 avril 2005 qui fut opposée à l'ADPPM.

## La ZPPAUP - Protéger d'urgence le style architectural Pylatais et nos arbres

La création au Pyla d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) destinée à préserver les caractéristiques paysagères et architecturales du Pyla doit être désormais finalisée de toute urgence puisque le Maire indiquait dans le journal municipal de janvier 2004 :

« Le quartier du Pyla, « ville sous la forêt », unique en son genre, présente bien un intérêt architectural et esthétique auquel tous,

résidents ou passants, sont attachés et qu'il faut préserver. En effet, les mutations des usages (aménagements de jardins, piscines, parkings) et des occupants (morcellements, constructions annexes) par le déboisement qu'elle suppose, risquent de modifier radicalement le visage du quartier. De même, l'évolution des matériaux et des modes entraîne des ajouts ou modifications préjudiciables à l'authenticité du quartier... L'ensemble des

associations participe à la mise au point du projet, *qui sera établi dans moins d'un an et soumis ensuite à enquête publique* ».

On rappellera que la Ville d'Arcachon s'est limitée à créer dans la Ville d'Hiver une simple « charte » intégrée au PLU et que certaines associations déplorent qu'une ZPPAUP, plus protectrice, n'ait pas encore été adoptée.

S'il n'existe pas de consen-

sus au Pyla, une très large majorité de Pylatais est favorable, à l'exception d'une minorité qui a cru devoir diaboliser sur fond d'arrière-pensées politiques et économiques le seul instrument existant que bien des sites prestigieux ont adopté (cf. Rép. Min. infra).

Finalement, avec retard, la ZPPAUP prend forme puisque Monsieur l'architecte WAGON a transmis son projet de règlement à la municipalité.



## LA ZPPAUP (suite)

La réponse ministérielle du 27 mai 2004 sur la procédure de création des ZPPAUP illustre à plus d'un titre la pertinence de la décision de la Ville de La Teste pour la protection du Pyla.

Mme Marie-Claude Beau-deau attire l'attention de M. le ministre de la culture et de la communication sur la nécessité de développer mais aussi de simplifier la procédure des ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager). Elle lui demande de lui faire connaître le nombre de ZPPAUP actuellement approuvées administrativement et la répartition par département. Elle lui demande de lui expliquer les raisons de la non-existence de ZPPAUP à Paris où tant de richesses sont à préserver et à valoriser face à la politique irresponsable de certains promoteurs. Elle lui demande également s'il n'estime pas nécessaire de simplifier les procédures d'instruction des ZPPAUP dont les délais moyens portent sur trois ou quatre ans et qui deviennent un obstacle au dépôt d'un dossier de ZPPAUP et conduisent au découragement d'entreprendre des collectivités territoriales.

Ministère de réponse : Culture - Publiée dans le JO Sénat du 27/05/2004 page 1121

La Direction de l'Architecture et du Patrimoine du Ministère de la Culture et de la Communication a effectué un bilan portant sur la création et la répartition des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en France, bilan qui a mis en évidence que 420 ZPPAUP avaient fait l'objet d'une création par arrêté du préfet de région au 31 décembre 2003. Si le nombre de ZPPAUP créées ou encore au stade de la mise à l'étude diffère sensiblement selon les départements, le nombre de ZPPAUP créées se situe généralement en dessous de 10 par département. Certains départements se distinguent toutefois par un nombre plus important de ZPPAUP présentes sur leur territoire. Il s'agit des départements de la Seine-et-Marne (14 ZPPAUP créées), de la Vendée (16 ZPPAUP créées), de la Dordogne (26 ZPPAUP créées) et du Finistère (27 ZPPAUP créées). Si aucune ZPPAUP n'a effectivement été créée à Paris, la présence de deux secteurs sauvegardés dans les quartiers du Marais

et du 7e arrondissement et les servitudes d'abords des monuments historiques permettent d'assurer une protection et une mise en valeur satisfaisante du patrimoine de cette ville.

En outre, il faut souligner que la volonté de la municipalité est impérative pour toute création de ZPPAUP. Les délais relativement longs d'instruction des projets de ZPPAUP découlent, d'une part, de la nécessité d'effectuer au préalable une étude très approfondie du projet de zone et, d'autre part, des conditions de délais inhérentes aux différentes étapes de la procédure de création de ces zones (délai de réunion des conseils municipaux et de la commission régionale du patrimoine et de sites CRPS, délai d'enquête publique...). Il est toutefois prévu, en application du projet de loi habilitant le Gouvernement à simplifier le droit par ordonnance, d'instaurer une procédure de modification des ZPPAUP qui n'existait pas jusque là et qui permettra, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale de la zone, d'adapter certaines règles de la zone dans un délai relativement court (le projet ne serait pas soumis dans ce cas à l'avis de la CRPS).

Par ailleurs, en application de ce même projet de loi, il est également envisagé de transférer la signature de l'arrêté de création de zone au maire (...).

*Cette réponse démontre que la ZPPAUP est un outil retenu par de nombreuses municipalités (420) riches sur un plan architectural et paysager et précise les raisons du récent transfert de compétence au maire en matière de signature d'arrêté de création de ZPPAUP.*

