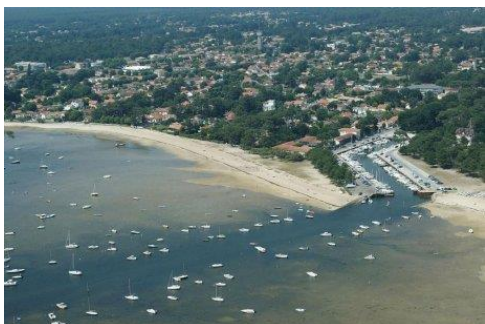


Urbanisme : les dossiers noirs du bassin d'Arcachon

À l'instar de la côte atlantique, le bassin d'Arcachon, site classé et fragile, subit l'expansion immobilière. Les tentations sont fortes



Le bassin d'Arcachon est-il un cas d'école ? Oui, il catalyse des enjeux rencontrés sur l'ensemble du littoral atlantique. Celui-ci subit une **pression démographique** importante. De quoi exciter les appétits des investisseurs, auxquels les élus peinent à résister. Pouvoirs publics et collectivités sont face à une équation périlleuse. Faire en sorte que l'aubaine économique ne se transforme pas en désastre environnemental. Le Bassin justement vient de plancher sur un schéma de cohérence territoriale (Scot) : ce dernier prévoit que, **d'ici à 2030, 70 000 nouvelles personnes se seront installées sur un territoire contraint qui compte déjà 130 000 habitants permanents et 400 000 en été**. Des chiffres qui révèlent l'ampleur du défi.

Le mot n'est pas de trop, il renvoie à la collection de décisions d'urbanisme annulées ces dernières années par le tribunal administratif !

La station balnéaire d'Andernos-les-Bains est une illustration de ce phénomène. Il faut dire qu'à la place de la nature environnant son agglomération, dont une grande partie est classée, le maire Philippe Pérusat nourrit de grands projets. Un peu trop grands, vu les contraintes environnementales en vigueur dans sa commune, et bien loin des impératifs imposés par la [loi littoral](#), a estimé le tribunal administratif de Bordeaux. Le document d'urbanisme a donc été retoqué en bloc. Fait rarissime, le préfet de Gironde s'est joint à la procédure initiée par des associations, faute d'avoir pu raisonner l' élu.

250 villas et un golf

Il y avait ainsi dans les cartons de la mairie d'Andernos la construction d'un « aérovillage », la création d'un golf, l'extension d'un port, la construction d'une maison de retraite, ainsi que de 250 villas d'habitation, ou encore des logements à vocation hôtelière. De quoi redessiner durablement la commune mais aussi l'équilibre de son environnement fragile.

Ainsi, le tribunal a jugé par exemple que l'étude présentée par la mairie n'apporte pas la preuve que la préfecture a eu tort de classer en « **zone de submersion marine à risque élevé** » le terrain sur lequel Philippe Pérusat veut construire une maison de retraite. Ce qui, dans le langage châtié de la justice administrative, équivaut à « une erreur manifeste d'appréciation » du maire. De même, le tribunal a estimé qu'un parcours de golf, fût-il verdoyant, ne peut se substituer à un espace naturel (dont une grande partie en forêt) constituant une « coupure d'urbanisation ». Pas plus que les constructions aux alentours. Pour asseoir sa décision, le tribunal a, en outre, considéré que la projection des besoins en logements supplémentaires justifiant l'extension urbaine « n'était pas suffisamment étayée et probablement surestimée ». D'autant que le maire n'a présenté « aucune estimation des logements vacants déjà disponibles ».

Sollicité à plusieurs reprises par la rédaction de « Sud Ouest », le cabinet du maire n'a pas donné suite, se bornant à indiquer qu'Andernos fait appel de la décision des juges. Preuve que la ville tient à ses projets. En tout cas, cet énième dossier conforte un peu plus le bassin d'Arcachon dans son statut de bon fournisseur d'affaires pour le tribunal administratif de Bordeaux !

Un territoire à « 90 % classé »

« Nous sommes une région attractive. Il faut bien sûr être vigilant. Mais nous avons aussi un empilement de règles. Parfois, même les promoteurs ont du mal à s'y retrouver. Le rôle du maire est de garantir un équilibre dans **un territoire qui est à 90 % classé** », plaide Jean-Jacques Eroles, le président de la Communauté urbaine du bassin d'Arcachon Sud et maire de La Teste-de-Buch. Pourtant, les annulations, soulignant des manquements aux règles environnementales ou urbanistiques, se multiplient : à l'instar d'Andernos, son voisin de Lège-Cap-Ferret a lui aussi été prié de revoir sa copie de plan local d'urbanisme (PLU). D'autres dossiers seront prochainement examinés. Cette rafale de contentieux illustre également en creux **la pression immobilière qui sévit sur le Bassin**. Un élan difficile à maîtriser, malgré les injonctions des pouvoirs publics ou même de la justice !

Ainsi, au Cap-Ferret, pour avoir procédé à des travaux d'agrandissement sur des maisons en faisant fi de leur classement en zone rouge, plusieurs propriétaires de la presqu'île ont récemment été renvoyés devant le tribunal correctionnel.

À La Teste-de-Buch, ce sont deux espaces forestiers sur lesquels couraient des projets de lotissements qui ont récemment été déclarés inconstructibles par le Conseil d'État, sans que cela n'apparaisse sur le PLU de la commune : « Au moment de l'élaboration du document, il y avait déjà deux décisions du tribunal administratif et de la cour d'appel qui indiquaient que ce n'était pas une bonne idée de bâtir ici. **Mais ça n'a pas suffi à la municipalité pour classer les parcelles, il a fallu épuiser tous les degrés de la juridiction** », regrette Jacques Storelli, avocat et président de l'Association de défense du Pyla (ADPPM). Au terme de ce bras de fer, lesdits terrains devraient être sanctuarisés dans le prochain document d'urbanisme.

Plus étonnant encore, et toujours à La Teste-de-Buch, c'est **l'autorisation d'ouverture d'un Leclerc de 6 000 mètres carrés** qui vient d'être annulée par le Conseil d'État. Motif : l'absence de travaux de voirie pour fluidifier l'accès à l'hypermarché. Une décision qui n'empêche pas l'enseigne de poursuivre les travaux et de remplir les rayons, laissant entendre que l'ouverture se fera bien le 5 novembre, comme prévu ! « Ce n'est pas moi qui déciderai d'ouvrir ou pas, mais c'est difficile, je suis face à des investisseurs, ce sont des emplois, de l'humain... », plaide Jean-Jacques Eroles. Le maire compte budgéter 5,4 millions d'euros pour réaliser au plus vite le tunnel et la voirie exigés. Une question reste en suspens : l'hypermarché attendra-t-il jusque-là pour ouvrir ?

« Même les décisions de justice ressemblent parfois à des coups d'épée dans l'eau. Comme dans beaucoup de sites à forts enjeux, tous ces dossiers d'urbanisme sont de véritables poudrières », sourit Me Jean-Pierre Hounieu, l'un des avocats tombeurs du PLU d'Andernos.