

GAZETTE DU PYLA DE DECEMBRE 2002

Editorial

Au cours de l'année 2002, notre association s'est investie avec la plus grande détermination sur des dossiers de plus en plus nombreux et complexes.

Ils vous ont été exposés dans le détail lors de notre assemblée générale ordinaire du 9 août 2002 en présence de notre député, Marie-Hélène DES ESGAULX et notre maire Monsieur, ACOT-MIRANDE.

Notre assemblée fut marquée par le vote unanime de nos 300 participants en faveur de la création d'une ZPPAUP afin de contrer au Pyla les effets de la loi SRU, c'est-à-dire la surdensification et la suppression des arbres.

La création d'un périmètre d'étude dans le secteur du Laurey-Pissens (forêt située entre La Teste ville et le Pyla) mérite également une attention soutenue puisqu'il s'agit d'éviter la construction de plusieurs centaines de lots tout en favorisant l'extension du golf.

Ces différents éléments, ZPPAUP et périmètre d'étude, s'intègrent dans la révision du PLU à laquelle participe l'A.D.P.P.M..

L'année 2002 a également été marquée par l'élection d'un nouveau Bureau en date du 2 novembre 2002.

Jacques BONIS, dont il faut louer le grand dévouement et l'exceptionnelle pugnacité, a bien voulu accepter de devenir notre président d'honneur.

Jacques RIGAUD nous a fait l'amitié, malgré la multitude de ses engagements, de rester aussi proche que possible de notre activité en sa qualité de premier vice-président, le second étant Hugues LEGRIX de La SALLE, architecte bordelais.

André MALBREIL, ingénieur général (2ème section) de l'armement, ancien responsable de l'ADECLAL, a été élu secrétaire général, secondé par Raymond BRAVARD, directeur de banque à la retraite.

Max CROS, cadre navigant de l'Aviation civile, ancien élu de La Teste, a été nommé trésorier.

Vous trouverez dans cette vingtième édition de la Gazette l'essentiel des objectifs que nous nous sommes assignés.

La tâche est aussi immense que passionnante !

Au nom du nouveau Bureau et du Conseil d'administration, je vous présente mes meilleurs vœux pour l'année 2003.

Jacques STORELLI

URBANISME

La Z.P.P.A.U.P.

Comme annoncé par Monsieur Le Maire lors de l'Assemblée générale ordinaire une réunion de concertation sur la création d'une ZPPAUP au Pyla fut organisée le 9 octobre 2002.

Monsieur WAGON, architecte de la Mairie a précisé que la loi organisant la ZPPAUP ne comporte que quelques paragraphes, ce qui permet souplesse, inventivité et adaptation.

Ce fut notamment le cas à Saint-Martin-en-Ré, à La Flotte-en-Ré, à Biarritz, ainsi que dans plusieurs centaines de localités qui ont connu un fort développement malgré la mise en place d'une ZPPAUP dont les effets ne se sont donc absolument pas montrés sclérosants.

Toujours selon Monsieur WAGON, la ZPPAUP de Biarritz a été mise en œuvre dès avant le vote de la loi SRU, ce qui a permis de préserver l'homogénéité de certains quartiers.

Le POS, devenu PLU, se rapporte au droit du sol, alors que la ZPPAUP régit le patrimoine paysagé, c'est-à-dire tout ce qui vient se greffer sur le sol : clôtures, arbres, coloris...

L'évolution des choses montre que la ZPPAUP relève davantage de la gestion locale que d'une prérogative étatique, même s'il s'agit d'un outil juridique relevant par définition d'une compétence partagée.

Les dernières réformes de l'urbanisme, et notamment le vote de la loi SRU, ont déclenché un mouvement général dans la France entière vers l'adoption de plus en plus fréquente de ZPPAUP destinées à contrer la surdensification des zones déjà bâties.

Contrairement à ce qui est souvent prétendu, il ne s'agit que d'une servitude qui constitue l'une des composantes du PLU.

En ce qui concerne le Pyla, l'analogie est flagrante avec les sites de l'Ile de Ré et de Biarritz.

Il s'agit d'un site exceptionnel par son tracé, par son urbanisme, par son caractère linéaire, par la disposition des clôtures.

Il s'agit de préserver les bandes boisées le long des voies et à l'arrière du bâti.

Le PLU seul ne peut légalement maintenir l'unité parcellaire, sauf à s'exposer à la censure du Tribunal administratif.

Qui plus est, un PLU peut très facilement être révisé au gré des changements de majorités politiques.

En revanche, lorsqu'une ZPPAUP est mise en place dans le cadre d'un consensus suffisant, l'urbanisme est à l'abri des modifications intempestives du PLU, ce qui n'exclut pas la possibilité d'une modification à moyen terme.

La note de présentation rédigée par Monsieur WAGON précisait:

" Compenser les effets de la loi SRU au Pyla. "

La loi SRU fait du PLU un outil de densification. Le minimum parcellaire, ni une dimension parcellaire, ne peuvent être imposés. Seule la ZPPAUP peut mettre en évidence l'intérêt paysager pour imposer le maintien, même fictif, du partage de l'espace ".

Monsieur WAGON a fait état de l'étude déjà réalisée à la requête de l'A.D.P.P.M. et de la municipalité en 1989.

Malgré la nécessité d'y intégrer les règlements de lotissements et d'établir un partage entre recommandations et règlements, ce n'est pas un délai de cinq ans et demi (délai de réalisation moyen tel que soutenu par l'association J'aime Pyla) que nécessiterait la création d'une ZPPAUP, mais seulement six mois aux dires de Monsieur WAGON, à la condition bien entendu que la volonté de la municipalité soit entière.

On pourrait envisager la création d'un guide architectural tel que celui qui est librement distribué dans toute l'Ile de Ré.

Ce document synthétiserait les recommandations définies en relation avec les associations concernées qui viendraient compléter la réglementation définie par la ZPPAUP.

Les documents de ZPPAUP, toujours selon Monsieur WAGON, peuvent être définis quartier par quartier, assurant à chacun sa cohérence.

A cet égard, il conviendrait bien entendu pour le Pyla, de prévoir une obligation de maintenir une bande boisée devant et derrière chaque lot.

La révision du P.L.U. et le périmètre d'étude

On s'étonne que de si longs mois se soient écoulés à la suite d'une première réunion alors que bien des P.L.U. autour du Bassin sont déjà révisés.

On peut déplorer le même retard pour ce qui concerne le périmètre d'étude du Laurey, dossier dans lequel aucun architecte n'était officiellement nommé début décembre 2002, alors que les propriétaires menacent judiciairement la municipalité pour refus de délivrance de permis de lotir.

Le Projet d'agglomération

Dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région, la COBAS, qui a remplacé le District, met en place un Projet d'agglomération et crée à cet effet un Conseil de développement. L'A.D.P.P.M fait acte de candidature pour être élue au sein du Conseil.

FONCTIONNEMENT

La Sous-Préfecture

La ville de La Teste postule pour l'implantation des locaux de la sous-préfecture sur 400 m² et abritant une vingtaine de personnes.

On doit se féliciter de cette prochaine proximité des services de l'Etat.

Le bureau de La Poste

L'A.D.P.P.M a fait connaître ses préoccupations à la Direction Départementale de La Poste dès le mois de mai 2002.

Une pétition de l'A.D.P.P.M a circulé.

Pourtant, aucune réponse constructive n'est apportée alors que la ville d'Arcachon dispose de bureaux postaux efficaces jusqu'au Moulleau.

Madame DES ESGAULX, député, a assuré notre association de son soutien sur cette question, pour que les horaires habituels soient rétablis pour l'ensemble des opérations courantes.

Le code postal 33115

Cette question considérée comme réglée ne l'est toujours pas puisque l'annuaire électronique n'a pas enregistré le boulevard d'Arcachon, les rues d'Armandy et Fustel de Coulanges sous la rubrique 33115 PYLA.

La Poste exige une demande écrite du Maire, lequel nous a promis d'intervenir sans délai.

L'harmonisation du Code postal Pyla 33115 est donc imminente

La création d'une zone police

Les gendarmes devant rejoindre Gujan-Mestras au mois de mars 2003, aucune assurance n'est encore fournie par le Ministère de l'Intérieur sur la date de création de la zone police ainsi que sur les moyens en hommes et en matériels qui y seront affectés.

L'A.D.P.P.M. s'élève contre le sort qui est fait à la question de la sécurité à La Teste et demande l'intervention des élus auprès du Ministère pour que la zone police soit activée dès le mois de mars à l'aide de moyens renforcés et appropriés.

Néanmoins, l'A.D.P.P.M. est intervenue auprès du Ministre de l'Intérieur et auprès de Madame DES ESGAULX sur cette question.

La nouvelle déchetterie

Monsieur Le Maire a confirmé avoir demandé à ses services d'aménager un rideau d'arbres masquant au mieux la déchetterie, située route de Biscarrosse, qui par ailleurs, donne satisfaction au plus grand nombre.

EQUIPEMENT

La piste cyclable rond-point de la Dune - caserne des pompiers

Malgré un retard évident (cf. PV AGO A.D.P.P.M 9 août 2002), on a pu constater le début de travaux sommaires en vue d'une exécution complète de la piste et de ses aménagements en janvier et février 2003.

Afin d'éviter des stationnements sauvages et des cheminements piétons sur la chaussée, il est nécessaire de faire également aménager le trottoir opposé, comme nous l'avions déjà signalé à la COBAS.

L'A.D.P.P.M demande à Monsieur Le Maire de saisir Monsieur DELUGA, président de la COBAS, sur ce point particulier.

La Piste cyclable place Meller - Hôpital Jean Hameau

Sur ce point, l'A.D.P.P.M déplore, comme Monsieur Le Maire l'a fait lors de notre AGO, l'absence de vote du budget, pourtant précédemment annoncé en 2001 par le Conseil Général.

Nous demandons à nos élus de nous confirmer que ce budget est désormais voté et que l'exécution pourra être effective en 2003.

La Place Meller et la pompe Shell

La Mairie souhaite préempter afin d'éviter la venue de commerces ou autres activités inadaptées à la porte d'entrée du Pyla et au projet de réhabilitation de la place Meller-Sémaphore.

Si quelque chose devait y être construit, cela pourrait être, dans un style basque ou landais, une maison du tourisme ou un syndicat d'initiative.

En attendant, il s'agit d'exiger le démontage complet des derniers éléments de la pompe qui défigurent l'entrée du Pyla et d'organiser une concertation dans le cadre de la révision du PLU pour que cette parcelle s'intègre harmonieusement au projet de réaménagement Meller-Sémaphore.

La signalisation de directions et de jalonnements

L'absence patente de dispositifs efficaces nécessite l'aménagement de panneaux de direction et d'entrées/sorties pour les principaux quartiers du Pyla, notamment pour ceux du Domaine de la Forêt et du Laurey. Monsieur le Maire vient de s'engager à faire exécuter ces aménagements.

Par ailleurs, on doit saluer la nouvelle disposition de panneaux PYLA SUR MER (Commune de La Teste).

Les trottoirs et voies de circulation

Max CROS, trésorier de l'association, accompagnera prochainement Monsieur le Maire, adjoint spécial du Pyla, dans certaines parties du Pyla qui méritent très certainement que l'on s'y intéresse en vue de travaux ou d'aménagements urgents.

L'A.D.P.P.M. est fort soucieuse de la politique d'aménagement des trottoirs, qui jusque là n'a pas pris en considération les problèmes d'évacuation des eaux de pluie.

La Dune

L'A.D.P.P.M. a pris note du dépôt du rapport d'enquête publique en janvier 2003 et a fait part de sa désapprobation face à la multiplication d'événements ou d'activités sur la Dune ou dans ses environs immédiats (congrès de biologistes, 4x4, ski, appareils télécommandés, ailes volantes ou autres...).

L'A.D.P.P.M souhaite qu'une réglementation précise soit édictée et qu'elle fasse l'objet d'un affichage approprié et d'une documentation remise à chaque visiteur de manière à ce que chacun prenne ses responsabilités pour préserver le site qui est fort sensible.

Tout ceci n'exclut pas bien entendu la présence de grandes manifestations à La Teste, souhaitées par le plus grand nombre, notamment un jamboree en mars prochain, à condition que la Dune ne fasse pas office de lieu événementiel, parfois préparé et aplani à l'aide d'engins lourds.

L'accélération du recul du trait de côte

L'impact de ce phénomène sur l'activité des restaurants de la Lagune, sur les pistes cyclables ou autres parkings, démontre s'il en était besoin qu'il s'agit de repenser dans son ensemble l'organisation du site dans le cadre de la révision du PLU.

L'A.D.P.P.M entend s'opposer à toute éventuelle reconstruction provisoire avant que les documents d'urbanisme ne soient établis à la lumière du PPR et de la loi littoral.

Il conviendrait également que l'aire de stationnement des camping-cars fasse l'objet de contrôles plus efficaces pour que les stationnements ne dépassent pas 24 heures et que les difficultés rencontrées l'été dernier ne se renouvellent pas.

Les travaux de dragage du Bassin

Le Chenal du Courbey et le Chenal d'Arès font l'objet d'un dragage qui devrait se terminer au plus tard le 1er mars 2002.

Le Grand Projet d'ensablement

L'apport massif de sable destiné à protéger les perrés et le trait de côte est prévu pour le premier trimestre 2003.

La question de l'entretien ne serait toujours pas réglée et ferait l'objet de pourparlers entre la municipalité et les riverains de l'Association syndicale autorisée.

LES DOSSIERS QUI " FACHENT "

La décharge de matériaux située en front de mer avenue Louis Gaume

Le procès-verbal dressé par la Mairie le 7 août 2002 vise : " L'édification en bordure de plage, d'une plate-forme constituée de remblai ainsi que de décombres de démolitions diverses, constituant un exhaussement du sol d'une superficie de 2500 m² se terminant vers la plage.

Cette élévation, d'une dizaine de mètres de hauteur par rapport au niveau du perré, constitue un apport d'environ 12 500 m³.

Cet exhaussement du sol se trouve en violation de l'article UE 2 du PLU, de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L 480-1 de ce même Code. "

Bien que mis en demeure par la municipalité, le propriétaire du terrain s'est jusqu'à présent abstenu de redonner au terrain son profil initial.

L'A.D.P.P.M. demande solennellement à la municipalité de saisir la juridiction compétente afin qu'une mesure sous astreinte soit ordonnée, en tout état de cause avant la saison estivale 2003.

Le terrain de l' "ex thalasso"

S'il est permis de s'estimer très satisfait de l'abandon du projet de thalassothérapie et de l'annulation de la préemption, il reste que le permis actuel a été délivré pour quatre maisons sur le profil modifié du terrain par Five Investissement, ce qui a été constaté par Maître BERGES, huissier.

Il n'existe aucune ambiguïté sur l'existence et la nature de la modification du profil naturel et l'A.D.P.P.M. est à la disposition de Monsieur TAILLADE pour lui fournir tous renseignements utiles.

L'A.D.P.P.M. redoute un précédent fâcheux eu égard notamment à la situation du terrain GAUME .

Il convient d'alerter Monsieur WAGON, architecte, sur ces aspects dont il ne fut pas informé initialement et de modifier le permis en conséquence.

Le lotissement " les cottages de la Fontaine Saint Jean "

Compte tenu d'une forte présomption d'irrégularités, l'A.D.P.P.M. et l'association Bassin d'Arcachon Ecologie ont déposé une plainte entre les mains du Doyen des Juges d'instruction du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux qui a fixé la consignation à hauteur de 6.000 Euro ; sur appel, la Chambre de l'Instruction a réduit ce montant à 450 euro.

Cette procédure permettra de connaître les conditions dans lesquelles un chemin aurait disparu de certains documents d'urbanisme, outre la modification de limites qui aurait permis au lotissement de s'étendre pour partie sur le site classé.

Le Privé de l'Ermitage

L'A.D.P.P.M. ; déplore que la mise en conformité par rapport au permis de construire de 1995 ne soit pas à ce jour effective alors que l'exploitation perdure.

Il est pris acte des démarches de la municipalité pour que les astreintes soient payées et si possible encaissées par les contribuables testeurs.

Il s'agit également d'un précédent fâcheux que nous demandons à la municipalité de faire cesser.

Les panneaux publicitaires

L'A.D.P.P.M. qui s'est engagée dans le sens d'une très forte réduction du nombre de panneaux publicitaires, entend remercier la municipalité d'avoir pu faire voter une délibération sur ce point.

L'Affichage des permis de construire

Il n'est pas contestable qu'à La Teste, des panneaux sont souvent renseignés avec de l'encre délébile, ou sont placés de manière à ne pouvoir être lus (derrière de la végétation ou des palettes de matériaux entreposés pendant toute la durée du chantier).

Monsieur le Maire a demandé à Monsieur TAILLADE, chef des services, de trouver rapidement une solution sur le plan réglementaire et technique.