



edito

e Bassin d'Arcachon serait-il victime de son succès?

Ce pays magnétique, "là où tous nos rêves nous ont conduits", fait l'objet de curieuses campagnes de promotion commerciale et touristique sur les murs de nos grandes villes, alors que tous nos élus disent se plaindre d'une pression immobilière sans précédent et des effets critiques de la surfréquentation estivale.

Au-delà de cette incohérence, la nouvelle fascination pour la "people-isation", ses influences sur la vie de la cité, l'évolution du nombre des permis de construire et la permissivité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) permettent de mesurer les véritables enjeux du moment et d'en tirer toutes conséquences.

A cet égard chaque Pylatais se trouve confronté à la révision actuelle du PLU, dont le projet permet le bétonnage des secteurs Meller, Goélands, Haïtza, Mini Golf, Eskualduna, terrain du casino et Corniche. Les quartiers résidentiels de Meller et Haïtza, ne doivent pas devenir des "Moulleau bis", dont les habitants souffrent déjà de bien des nuisances.

Au nom de quelle logique les Pylatais devraient-ils se laisser imposer un processus irréversible de densification (constructions en continu et d'une hauteur de 11,50m), y compris en front de mer ?! Pour quelle raison nos villas devraient-elles se laisser "écraser" et priver de vue par des bâtiments de plusieurs étages en limite de propriété?

En outre ce projet contredit radicalement l'esprit et l'économie de la Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager (ZPPAUP), projet porté par l'ADPPM, que la municipalité accepte fort pertinemment de créer.

Assemblée générale le 11 août à 10H au Centre Culturel du Pyla



Voici ce que permet le projet de PLU dans toutes le zones UPAc du Pyla : Meller, Goélands, Haïtza, Mini Golf, Eskualduna, terrain du casino et Corniche. Il est urgent et nécessaire que chaque Pylatais s'oppose à un pareil bétonnage en déposant ses observations en Mairie dans le cadre de l'enquête publique organisée entre le 1er et le 31 août 2007 (cf dossier spécial pages 2 et 3).

Il est donc urgent de réagir individuellement et collectivement dans le cadre de l'enquête publique organisée en août, afin que le nouveau PLU n'autorise que la construction de villas pylataisesselon les règles habituelles, et la réhabilitation des

hôtels traditionnels existants, à l'exclusion de toute construction d'immeubles, notamment en front de

L'avenir du Pyla dépend.

Jacques Storelli, Président.

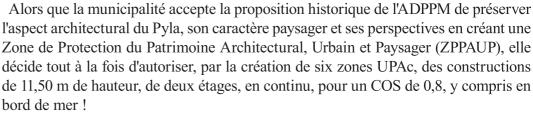
SOMMAIRE

- Dossier spécial : les dangers du projet de PLU
- La course à l'urbanisation :
 - Les principaux contentieux judiciaires en cours
- Construire toujours et davantage
- Le Pyla maltraité
- 7 - La forêt et la biodiversité, les nuisances sonores
- La qualité de vie pylataise

Articles de presse, dossiers à l'étude, gazettes, procès verbaux d'AGO, etc. sont disponibles sur le site www.adppm.fr

Le projet de PLU: dossier spécial





L'analyse documentée de notre vice-président et architecte permettra à chacun de se convaincre de la nécessité de s'opposer à toute création de zones UPAc au Pyla.

Le 1er septembre prochain, il sera trop tard!

Analyse comparative des zones UPAc et UPAa







	UPAc (immeubles)	UPAa (constructions traditionnelles)		
Hauteur	- Cas général : 11,50 m au faîtage - Cas particuliers : 1. En cas d'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur réglementaire (11,50 m), la hauteur de l'extension sera équivalente au bâtiment existant 2. Terrain à l'angle de l'avenue de la Forêt et de l'avenue Eskualduna : Hauteur : *11,50 m sur 1/3 de l'emprise bâtie *8,50 m sur 2/3 de l'emprise bâtie	-Cas général : 8,50 m au faî- tage -Aucun cas particulier		
Emprise au sol	50 % du terrain	20 % du terrain		
Coefficient d'occupation du sol	0,80 pour activité et hôtellerie 0,20 pour autres constructions	0,15		
Implantation sur voies Continu ou semi continu		Discontinu		



Définition des futures zones UPAc

Une densification importante va se traduire par la possibilité de construire des immeubles R+2 sur 50 % de la surface du terrain et implantés en continu sur les voies, ce qui aura pour conséquence de réaliser un front bâti sur voie d'une limite latérale à l'autre. Cette volumétrie sera en totale opposition avec les villas avoisinantes, implantées en discontinu afin de préserver le couvert végétal. Cette critique est encore plus flagrante pour l'ancien terrain du casino en front de mer.

En ce qui concerne l'hôtel Haïtza existant, dont la hauteur est de 3 à 4 étages, cette densification va également se produire par une extension à hauteur équivalente et en continu sur voies. Là encore cette volumétrie sera en totale opposition avec celle des villas sous la forêt avoisinantes.

Quant au quartier des Goélands, les villas et notamment celles des Brisants vont se trouver également "écrasées" par des immeubles de plusieurs étages situés de part et d'autre du boulevard.

En dépit de règles particulières, les constructions prévues sur la parcelle du garage Eskualduna risquent bien de produire les mêmes effets et d'occulter la vue de bon nombre de villas.

La Corniche, elle, qui se trouve déjà sur un point haut, va pouvoir s'élever à hauteur de 11,50m! La défiguration de notre site vu du Bassin et du Cap Ferret est garantie.

Ces règles sont donc beaucoup trop permissives et généreront une volumétrie de bâtiments en contradiction avec la notion de "villas sous la forêt" et avec les objectifs de la ZPPAUP.

Voici ce qui pourra être construit dans les zones UPAc visées *supra*. Pour quelle raison les promoteurs n'obtiendraient-ils pas lors d'une ultérieure révision du PLU les mêmes droits à construire pour l'ensemble du front de mer et du boulevard de l'océan ?

La décharge sauvée par le PLU!

Voici plusieurs années que l'ADPPM dénonce la décharge d'environ 12.000 m3 de matériaux de démolition, non dépollués, sur le terrain du casino.

La police municipale a dressé un procès verbal en date du 7 août 2002. Malgré cela le propriétaire s'est abstenu de redonner au terrain son profil initial, lequel bénéficie donc de fait d'une constructibilité et d'un surplomb inespérés. Non seulement aucune procédure n'a été introduite, mais le projet de PLU accorde sans conditions la possibilité de construire un immeuble en continu de 11,50m de hauteur en front de mer.

Voici bientôt 40 ans que l'ADPPM s'élève contre tout bétonnage au Pyla, et pour qu'aucun immeuble ne vienne défigurer notre littoral de Biscarrosse à Arcachon.

Quelle peut être la logique d'un pareil projet et quels en sont les bénéficiaires ? Les Pylatais ont-ils été consultés ? Qu'en pensent les Ferretcapiens ? Contrairement à certains idéologues, l'ADPPM estime que le tapissage de notre front de mer d'appartements cabine sur plusieurs étages constitue l'arrêt de mort de notre site.



Extension possible de l'hôtel Haltas Construction à l'alignement, bautour similaire à fauistant (fluis)



La course à l'urbanisation

Notre Pyla se trouve assailli d'atteintes en tous genres, tout particulièrement cette année, car certains semblent redouter la création de la ZPPAUP, et réalisent précipitamment toutes sortes de travaux dans des conditions souvent contestables ; les abattages, l'emploi de couleurs ou de matériaux avilissants et les hauteurs de clôtures ne sont guère contrôlés et chacun se plait à défendre son petit intérêt particulier ; davantage, des constructions ou des démolitions ont lieu sans permis au mépris des droits des tiers; à ce rythme, l'authentique Pyla, remarquable par son architecture, ses perspectives et son patrimoine paysager ne sera plus qu'un souvenir ; enfin les autorisations de lotir ou de construire sont trop nombreuses ; certaines donnent lieu à des contentieux judiciaires.

Ceux qui se souviennent du bel Arcachon d'antan peuvent témoigner (l'ASSA entre autres) ; que de regrets d'avoir laissé les immeubles venir se substituer à la tradition !

Les principaux contentieux judiciaires en cours

L'allée du vieux Pilat

En dépit du recours précontentieux de l'ADPPM en date du 23 octobre 2006, l'entreprise Gaume (SGSFO) a décidé de bitumer l'allée du vieux Pilat à l'occasion de la construction de six logements pour une SHON de 588.13 m².

Or, conformément à ce qu'indiquait l'ADPPM, il apparaît que l'entreprise Gaume n'est pas en mesure de justifier de son droit de propriété sur l'allée, ce que vient de confirmer l'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 19 juin 2007.

Les riverains, qui ont décidé de maîtriser foncièrement l'allée au travers d'une association syndicale, examinent la possibilité d'exiger la remise en état de l'allée sous sa forme initiale naturelle, et le versement de justes dommages et intérêts.

Avant



Après ...



Le dossier « Risque Tout »

Par décision du 22 mai 2007, le TGI de Bordeaux jugea que les ventes consenties aux actuels propriétaires sont régulières et repoussa toutes demandes en démolition et en dommages et intérêts. L'un des voisins immédiats des deux lots litigieux a déjà fait appel de la décision, laquelle pose question, dans la mesure où les juges estiment qu'il n'y a pas eu infraction aux dispositions du cahier des charges.

Les co-lotis et riverains soutenaient que les lots initiaux ne pouvaient être modifiés sans l'accord des colotis et qu'un seul lot pouvait être édifié en front de mer.

L'ADPPM fera valoir son argumentation en appel, en sa qualité d'intervenante volontaire, dès lors que tous les co-lotis et riverains auront tous décidé de faire appel.

L'instruction pénale concernant le lotissement Les cottages de la fontaine Saint Jean.

L'instruction ouverte sur plainte pour faux en écritures publiques, délivrance et obtention frauduleuse de documents administratifs, prise illégale d'intérêts, création irrégulière de parcelle cadastrale, destruction d'espaces remarquables du littoral, de sites classés et inscrits, appropriation d'un chemin public... est en cours.

S'agissant de pratiques relevées antérieurement à l'élection municipale de 2001, et concernant la création d'un lotissement, les mises en examen sont à l'ordre du jour.

L'ADPPM demande au juge d'instruction de faire toute la lumière sur les mouvements de fonds susceptibles d'avoir été observés dans cette affaire.

Un chemin public officiellement répertorié aurait "disparu", et des parcelles nouvelles auraient été "créées", empiétant sur le site classé, ce qui aurait permis le lotissement de parcelles, en toute illégalité (cf. Gazette du Pyla n°27).

27 logements prévus en Site Inscrit

L'ADPPM a soumis au Tribunal Administratif de Bordeaux le projet de construction de plusieurs immeubles en Site Inscrit non loin de la caserne des pompiers du Pyla. Le propriétaire a demandé en date du 3 avril 2006 l'annulation du permis de construire n°3352904-1162 qui lui avait été accordé, ce qui fut acté par arrêté du Maire du 5 mai 2006. Puis un nouveau permis a été délivré et un recours a été déposé.

L'aménagement de l'ancien château d'eau de la Dune

Le permis de construire délivré le 13 novembre 2006 a fait l'objet d'une décision de suspension par décision du juge des référés du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 24 mai 2007.

Cette décision obtenue par les riverains correspond à la position prise par l'ADPPM dans son recours précontentieux :

- -l'affichage n'est pas régulier
- -les travaux autorisés sur une édification de plus de 11m de hauteur ne sont pas conformes au Plan Local d'Urbanisme
- -l'aménagement projeté porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le lotissement les hauts du golf

L'autorisation du 14 septembre 2006 de lotir une superficie de 192 229 m² sous la forme de 90 lots dans la forêt du Laurey fait l'objet d'un recours de l'ADPPM devant le TA de Bordeaux (cf Gazette du Pyla n°27, p.3). L'urbanisation d'une vingtaine d'hectares dans le secteur de Laurey-Pissens porterait une atteinte irréversible à la coupure d'urbanisation située entre La Teste centre et le Pyla.

On sait que le lotissement serait desservi par la seule allée des Dauphins, étroite et pentue, et que cela accroîtrait encore les difficultés de circulation sur le boulevard d'Arcachon.

De plus, on observe dans cette coupure d'urbanisation incluse dans le périmètre Natura 2000 une biodiversité particulièrement intéressante.

Il est essentiel de la préserver.



Construire toujours et davantage

Un nouveau lotissement au Becquet

Une demande de permis de lotir 24714 m² de SHON au sud de l'hippodrome a été déposée.

A ce rythme, la commune de La Teste ressemblera rapidement à l'une ou l'autre des agglomérations de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux).

Les forêts de Laurey et de Pissens : un zonage inapproprié

Les zonages NP et NL figurant dans le projet de PLU permettront des édifications dans les domaines du sport et des loisirs, ce qui portera un coup fatal à la forêt. L'ADPPM demande l'adoption d'un zonage "Espace Boisé à Conserver" (EBC) sur l'ensemble du secteur, ce qui serait beaucoup plus cohérent puisque la municipalité s'est prononcée en faveur d'un classement pur et simple. C'est du reste ce que vient de voter la Commision des sites.

Des constructions autorisées à La Palue

Dans ce secteur qui abrite de nombreuses espèces, il est prévu une « zone naturelle d'habitat dispersé et/ou agricole où sont autorisés : les constructions à usage d'habitation dispersées, les constructions agricoles, les équipements, installations et ouvrages publics » (zonage NH).

La fenêtre Océane

Si le projet de PLU exclut toute possibilité d'urbaniser les centaines d'hectares de la "fenêtre océane", rien n'est acquis puisque la disposition figurant dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), permettant la construction de plusieurs centaines de lots au sud de la Dune, n'a toujours pas été supprimée, ni annulée par le Conseil d'Etat, et ce dans l'attente du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui devrait être adopté à l'horizon 2010.

Le Pyla maltraité

La Dune clôturée

En date du 31 mai 2007, l'un des adhérents de l'association écrivait : « J'ai fait le week-end dernier une balade habituelle à l'extrémité sud de la dune. J'ai pris le chemin qui se trouve après le Pyla Camping. Surprise : à la fin du chemin qui doit vous faire découvrir une des plus belles vues du bassin et du banc, une nouvelle clôture de ce camping qui empiète largement sur le chemin habituel. Pourriez-vous me confirmer la légalité de cette prise de possession ? Quelle que soit votre réponse : quelle honte! » Une manisfestation des associations de défense de l'environnement s'en est suivie, alors que chacun découvrait que la Commision des sites venait d'autoriser la dite clôture...

Chaque année, de nouveaux aménagements sont réalisés à coups de bulldozers, ce qui nous vaut d'apercevoir du Bassin, chaque année, de plus en plus de mobil-homes, tentes, caravanes ou escaliers alors qu'il s'agit d'un grand site national classé, mondialement connu.

Une prochaine "charte" de gestion de la dune devrait rappeler aux propriétaires leurs droits et obligations : loi littoral, site classé, ZPENS, plan de prévention des risques. Il conviendra de donner force réglementaire à ce cadre juridique.







La municipalité a annoncé

la création d'un service

dédié au nettoyage des tags.

Or les tags sont rarement

nettoyés contrairement à ce

qui ce passe dans d'autres

municipalités, grandes ou

petites. Pourquoi?

Un mauvais entretien récurrent

Les riverains de la dune se plaignent à juste titre du mauvais entretien de la clôture séparant la dune (propriété Gaume) des habitations (numérotation paire) de l'avenue Louis Gaume et de la partie de l'avenue de l'Observatoire en impasse. Cela permet bien des passages intempestifs vers la dune et autres stationnements anarchiques. On observe également des dépôts sauvages de branchages, gravats ou terre au droit de l'ancienne entrée.

Un grand site national classé, son image et les Pylatais eux-mêmes ne méritent-ils pas plus d'égard et de vigilance ?

L'affichage Les tags des permis de construire

Chacun peut observer le peu de clarté des panneaux d'affichage de permis de construire, lorsqu'ils sont visibles et lorsqu'ils existent... L'utilisation de l'encre sympathique semble être devenue la règle. Cet usage déplorable prive chacun du droit de s'enquérir de la nature d'une autorisation de construire et d'introduire un recours, au besoin.



L'école du Pyla

Un exemple d'architecture somme toute bien peu pylataise...







La forêt et la biodiversité

Natura 2000

Les institutions européennes ont validé le site de 5207 ha (G27), ce qui va constituer un rempart efficace contre la course à l'urbanisation. L'ADPPM s'assurera que le "Docob" (document d'objectifs) dispense de toute servitude les secteurs urbanisés figurant à l'intérieur du périmètre Natura 2000.

L'arrêté de police pour la protection de la forêt en site classé et inscrit, ou soumise aux droits d'usage

L'arrêté de novembre 2005, régulièrement publié, a fait l'objet de recours devant le TA de Bordeaux. L'ADPPM propose quelques correctifs dans le but d'éviter une possible annulation du texte initial, sans que cela n'altère l'économie générale de ce texte négocié en 2005 par toutes les administrations et associations concernées.

La convention Ramsar

L'ADPPM poursuit ses démarches pour que les zones humides du Bassin d'Arcachon bénéficient des dispositions protectrices prévues par la convention Ramsar. www.ramsar.org/indexfr.htm

Nuisances sonores

La création d'une charte environnementale

Madame Marie-Hélène des Esgaulx, députée de la 8e circonscription et maire de Gujan-Mestras, a décidé d'engager sa ville dans une démarche environnementale, en vue d'actions concrètes (diagnostic, vote d'un budget, balises solaires, éoliennes, lutte contre le bruit, etc.).

L'ADPPM demande à la municipalité de La Teste de s'engager dans la même démarche en y intégrant la question des nuisances sonores, soit une charte "antibruit" intégrant recommandations et contraintes concernant les travaux dans les maisons, dans les jardins, sur le domaine public, et l'exploitation des établissements de nuit.





La création d'un Observatoire du Bassin d'Arcachon

Sous l'impulsion de Monsieur le sous-préfet Ramon, et de Monsieur Michel Sammarcelli, maire de Lège Cap Ferret et président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), et sur proposition des associations de défense de l'environnement, a été créé un Observatoire du Bassin d'Arcachon, véritable point de convergence de l'information pour un meilleur suivi de la qualité de l'eau. L'ADPPM a participé à la mise en place de cette nouvelle structure.

Les quads

La préfecture a demandé à chaque municipalité de proposer un cheminement dédié à la circulation des quads. L'ADPPM a fait part de sa vive inquiétude sur ce thème et a demandé l'organisation d'une réunion de concertation dans les plus brefs délais.

De nouvelles règles de survol

L'ADPPM, qui est membre de la commission consultative de l'environnement de l'aérodrome de Villemarie, a proposé un déplacement vers le sud de la dune du cheminement des avions décollant vers l'ouest, dans le but d'éloigner la zone de bruit.

Le président de la COBAS, Monsieur Deluga, et le Colonel Steininger, commandant de la base aérienne 120 (son successeur, le Colonel Duvert, ayant pris ses fonctions le 19 juillet 2007), ont examiné favorablement cette demande dans le cadre de la mise en œuvre progressive et opérationnelle d'une procédure d'atterrissage aux instruments (IFR) sur la plate-forme de Villemarie. L'ADPPM avait également demandé une altération de cap pour les décollages à l'est afin d'éloigner la zone de bruit du golf de Gujan.

Qualité de vie

Les transports au Pyla

Les nouveaux transports



Les pistes cyclables



L'ADPPM a fait part de sa satisfaction à la COBAS pour la mise en œuvre des nouveaux transports Baïa. Chaque Pylatais est invité à faire connaître ses suggestions pour l'utilisation de ces nouveaux moyens de transport (horaires, transports à la demande, ticket unique, transport de deux roues, correspondances avec la SNCF...).

En dépit d'un engagement municipal de réaliser une piste cyclable en site propre en deux tranches sur le boulevard de l'Océan avant le printemps 2008, on observe une simple reprise d'une partie de l'enrobé du boulevard et le rafraîchissement du marquage faisant office de piste cyclable. L'ADPPM demande à la municipalité de tenir son

engagement tout en associant en amont l'ADPPM à l'étude d'implantation d'un site propre et des aménagements paysagers destinés à casser la vitesse sur le boulevard, et à permettre le tourne à gauche vers le Super Pyla.

Sécurité et prévention

La délinquance

De nombreuses maisons sont visitées ou squattées sans que cela ne conduise les autorités à déployer de nouveaux moyens, puisque officiellement les statistiques seraient moins mauvaises en Gironde qu'ailleurs.

Doit-on se soumettre à cette fatalité ? Le conseil d'administration de l'ADPPM ne le pense pas, et demande une nouvelle fois aux autorités compétentes d'affecter au Pyla les moyens appropriés de surveillance et de contrôle, allant au-delà de la création d'un commissariat de secteur à La Teste en date du ler mars 2007.

La surveillance des plages

L'ADPPM demande que la municipalité dédie un personnel spécial à la surveillance des plages du Pyla. Cela permettrait de prévenir bon nombre de comportements et d'actes dangereux ou nuisants.



Les boues portuaires

L'essai "Géotube" réalisé dans la port d'Arcachon ne semble pas techniquement satisfaisant et s'avère coûteux.

L'ADPPM poursuit ses démarches pour que le Schéma Directeur de Traitement des Vases Portuaires (SDTVP, voir www.cg33.fr/partenaires/dragage) préconise rapidement des mesures de dépollution des boues portuaires, à l'exclusion de tout clapage en mer de matières toxiques.

Energies nouvelles

L'ADPPM a sollicité les autorités compétentes pour la mise en place dans le port d'Arcachon de bornes gaz et électricité dans le cadre de partenariats appropriés (EDF, GDF, etc.).

Elections municipales 2008

Le pouvoir des urnes ne doit pas être négligé. Pour s'inscrire, il suffit de justifier d'une inscription au rôle des impôts locaux depuis plus de cinq ans, au plus tard le 31 décembre 2007.

(Code électoral: articles L9 à L15-1, L30 à L35, R1 à R5)



Qualité des eaux

Un récent rapport de l'Ifremer mesure l'impact des engrais et des insecticides sur les eaux du Bassin d'Arcachon, dont on sait que la qualité conditionne bien des activités dont la pêche et l'ostréiculture.

Ce rapport est disponible sur www.ifremer.fr, et sur www.adppm.fr.

Composition du	ı bureau		n de Défense et de Promotion de	•
		Association	n agréée pour la défense de l'enviro	onnement par
Président J	. Storelli		arrêté préfectoral du 25 janvier 199	95
1er Vice Président J	. Rigaud		Dinatana da la mahitantian a I	·
2eme Vice Président I	H. Legrix de	La Salle	Directeur de la publication : J	acques Storelli
Secrétaire Général	A. Malbreil		Téléphone / Fax :	05 56 22 79 48
Secr. Gén. Adjoint F	R. Bravard		Adresse e-mail: adppm	@hotmail.com
Trésorier M	M. Cros		Site Intern	et: adppm.fr

Pour accroître et garantir notre efficacité, nous avons besoin de votre adhésion.

Pour adhérer à l'ADPPM, envoyez votre cotisation* à

ADPPM / BP35 / 33115 Pyla-sur-Mer *membre actif : 27€ *membre associé (demeurant au foyer d'un membre actif) : 4€

onseil d'Administration

Conseil a Auministration							
J. Rigaud	JP. Volmer	A. Malbreil	L. Lemaire	J. Trombert			
H. Legrix de la Salle	PA. Bonnet	P. Loustallot	R. Bravard	P. Bérillon			
N.Gusdorf	C. Brondes	J. M. Cothier	H. Donat	P. Lepert			
M. Cros	P. Steinmetz	J. Storelli	H. le Moniès de Sagazan				
L							