

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DE DEFENSE ET DE PROMOTION DE PYLA SUR MER DU 7 AOÛT 1999 TENUE AU CENTRE CULTUREL DE PYLA-SUR-MER

Le Président, Monsieur Jean-Paul JAUFFRET ouvre la séance à 10 heures en remerciant chaleureusement Monsieur Claude ESPIED, maire de La Teste, d'avoir accepté, au nom de la commune, de mettre à disposition de l'A.D.P.P.M. la salle du centre culturel du Pyla pour lui permettre de tenir son assemblée générale annuelle.

Le Président donne lecture de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire.

1 - Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 août 1998.

Le procès-verbal, connu de chaque adhérent pour avoir été annexé à la convocation de la présente AGO, n'a fait l'objet d'aucun commentaire particulier et est approuvé à l'unanimité par vote à main levée.

2 - Renouvellement du tiers des membres du Conseil d'administration.

Le tiers des administrateurs sortant est composé de Monsieur Jacques RIGAUD, Monsieur Jacques TROMBERT, Monsieur Max ESPARZA, Monsieur Max CROS et Monsieur Philippe-Adrien BONNET lesquels souhaitent tous se représenter.

Par votre à main levée, ils sont réélus à l'unanimité pour une durée de trois années.

3 - Rapport financier et approbation des comptes.

Le président charge Madame Annie SUDER, trésorier, d'exposer les comptes de l'exercice 1998.

Le compte d'exploitation fait apparaître 73.180 Frs de produits constitués uniquement par les cotisations.

Les charges s'élèvent à 94.095,21 Frs.

La Gazette du Pyla a coûté 34.673,70 Frs.

Les frais postaux, de secrétariat et de photocopies s'élèvent à 9.114,71 Frs.

Au 31.12.1998, l'A.D.P.P.M. disposait de 104.711,86 Frs qui se décomposent en 19.737,86 Frs de liquidités et une réserve de 84.974 Frs.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité par votre à main levée.

4 - Le rapport moral du président.

En préambule, le président remercie de leur présence Monsieur le Maire, de nombreux adjoints et fonctionnaires municipaux, ainsi que Monsieur le Conseiller général de La Teste.

Le président remercie également de leur présence les présidents d'autres associations pylataises ou testerines.

Il salue enfin les efforts développés par les services techniques de la municipalité pour que la salle de la mairie annexe du Pyla puisse recevoir dans de très bonnes conditions les adhérents venus nombreux à l'assemblée.

Le président rappelle alors que s'il a été élu par le Conseil d'administration de l'A.D.P.P.M., c'est essentiellement dans le but de renouer le dialogue entre l'association et la municipalité.

La présence de Monsieur le Maire atteste du fait que cette mission s'accomplit pour le mieux.

Compte tenu de ses obligations à la municipalité de Bordeaux, le président indique qu'il a délégué la plupart de ses pouvoirs à Monsieur Jacques BONIS, président-adjoint, et à Monsieur Max ESPARZA, secrétaire général adjoint.

Le président en profite pour les remercier ainsi que Madame Annie SUDER, trésorier, et Monsieur Jacques STORELLI, secrétaire général.

Depuis douze mois, l'activité de l'association fut la suivante.

a. L'ensablement des plages

L'ensablement des plages a été satisfaisant en 1999.

Monsieur le Maire de La Teste pense, en sa qualité de président du SIBA, pouvoir faire encore davantage à l'avenir, notamment dans le sud du Pyla par l'apport du sable du banc de Bernet dont la granulométrie est adéquate.

b. L'assainissement.

A la fin de l'année, le réseau du tout à l'égout du Pyla sera achevé.

c. Les jet-skis.

A la suite de la pétition que l'A.D.P.P.M. a fait circuler contre la mise à l'eau anarchique des jet-skis sur les plages du Pyla, des panneaux d'interdiction ont été disposés et des procès-verbaux ont été dressés, ce qui semble avoir eu un certain effet dissuasif sur les contrevenants, et notamment sur ceux qui avaient l'habitude de faire irruption sur les plages à bord de leur véhicule 4x4.

d. Le goudronnage des rues.

Il convient de saluer les efforts de l'adjoint spécial du Pyla, Monsieur TARI, dans le sens de la réfection rapide des rues du Pyla, dont certaines se trouvent dans un état alarmant.

e. Le contentieux concernant le « Pyla Café ».

En date du 25 juin 1998, le Tribunal Administratif de Bordeaux a annulé la décision du 18 janvier 1995 autorisant le transfert d'une licence IV.

Au terme de bien des démarches effectuées par le bureau de l'association auprès des autorités préfectorales, le Pyla Café a enfin fermé ses portes, ce qui a soulagé le voisinage qui a subi des nuisances caractérisées depuis plusieurs années.

f. Le bar « LE PARADISO ».

Rappelant le caractère récurant en zone urbaine du conflit d'intérêts entre ceux qui légitimement souhaitent pouvoir se divertir la nuit et ceux qui, tout aussi légitimement, ne souhaitent pas subir de nuisances nocturnes, le président souligne que ceux qui entreprennent d'ouvrir des bars de nuit dans des zones à dominante résidentielle prennent un grand risque, celui de troubler l'ordre public (on connaît l'attitude malheureusement fréquente de ceux qui se rendent dans les bars de nuit ; à cet égard, l'exploitation pendant quelques années du PYLA CAFE en apporte une preuve tristement éclatante).

Chacun sait que les plaintes pour tapage nocturne restent bien peu efficaces et qu'avant qu'une procédure aboutisse concrètement, il faut que le voisinage patiente pendant des années.

En ce qui concerne l'ouverture du PARADISO, la réaction du voisinage fut vive ; une réunion de quartier fut organisée ; une pétition circula ; la presse se fit l'écho de la réaction des riverains.

C'est dans ces conditions que l'exploitant du PARADISO, conscient de la difficulté, s'attacha à limiter les nuisances sonores, tout en renonçant à exploiter une piste de danse du type PYLA CAFE.

Il convient de rester attentif et d'observer au cours des semaines qui viennent si la vigilance du voisinage et les efforts de l'exploitant sont réellement efficaces.

g. Le bar « Le SHAKER ».

Situé non loin du PARADISO sur le boulevard, ce bar a sollicité l'autorisation d'exploiter jusqu'à 5 heures du matin.

Malgré l'avis défavorable de la mairie qui estime qu'une fermeture à 3 heures du matin est souhaitable, une autorisation provisoire a été délivrée par la Préfecture pour exploiter jusqu'à 5 heures du matin.

h. La gestion municipale des corps-morts.

Selon les affirmations de Monsieur TARI, adjoint spécial du PYLA, cette question n'est pas à l'ordre du jour ; au cas où le Conseil municipal de la ville de La Teste viendrait à délibérer sur cette question, ce serait très certainement après avoir recueilli l'avis de différentes associations et notamment de l'A.D.P.P.M.

i. Aménagement de la place Daniel Meller.

Monsieur le Maire a décidé de faire étudier les différents projets qui ont été soumis, et notamment ceux de l'A.D.P.P.M. par la D.D.E.

j. Aménagement du boulevard Lignon.

L'A.D.P.P.M. se félicite de la décision de Monsieur le Maire d'aménager les trottoirs du boulevard Lignon, dont l'aménagement jusqu'à ce jour n'était pas digne d'un des principaux accès de la station balnéaire de Pyla sur Mer.

Le président remercie Monsieur le Maire d'avoir accepté, sur la demande de l'Association, qu'une piste cyclable soit intégrée dans les travaux de réaménagement du boulevard Lignon (applaudissements).

k. Révision du POS.

Les pylatais ont été surpris de constater que le projet de révision du POS ne semble pas aller dans le sens de l'histoire, c'est-à-dire protéger encore davantage et au maximum l'environnement de notre station.

Monsieur COURTOT, directeur du service municipal de l'urbanisme, présent dans la salle, est disposé à répondre aux interrogations des adhérents à la suite de l'exposé préparé par Monsieur Nicolas GUSDORF, membre du Conseil d'administration de l'A.D.P.P.M.

Le président termine son propos en émettant le vœu que ne perdure aucun ostracisme entre les pylatais et les testerins, et que le dialogue se renforce au besoin par la création d'une commission consultative formée d'élus, de fonctionnaires des services techniques et de membres des associations.

Monsieur Nicolas GUSDORF exprime alors à l'assemblée les positions prises par le Conseil d'administration de l'A.D.P.P.M. sur le projet de révision du POS, telles qu'elles ont été rapportées dans la Gazette du Pyla parue en juillet 1999.

Le propos de Monsieur GUSDORF concerne le projet de lotissement de 400 lots à la place du Bois du Laurey, la disparition corrélative d'une bande boisée située au nord de la route départementale 217 pourtant classée en zone IV ND, la surface minimale des lots constructibles en continu ou en semi-continu, l'aménagement d'une sortie, l'incidence sur l'extension du golf, l'incidence sur l'écosystème, les problèmes de circulation...etc

Monsieur GUSDORF souligne également l'inquiétude des adhérents face aux nouvelles possibilités offertes par le POS révisé permettant de construire aux environs de la place Meller à des hauteurs de 11,50 m, sans distance avec les trottoirs.

Monsieur GUSDORF termine son exposé sur l'incidence de nouveau POS permettant une construction nouvelle sur le terrain « ESKUALDUNA » permettant une construction de 31,78 m NGF soit 9 m au-dessus du niveau du carrefour.

Monsieur le Maire prend alors la parole :

« Les élus ne peuvent pas se passer des associations et doivent travailler avec elles dès lors que ce travail se fait sans arrière pensée et sans polémique. »

« Du reste, une première réunion a eu lieu en novembre 1998 au cours de laquelle il a été discuté du nouveau POS de La Teste. Je n'y étais pas présent mais le Colonel TARI m'a transmis un compte-rendu qui fait état d'une entente. »

« Il y a lieu de nous réunir à nouveau pour gommer certaines aspérités figurant dans la Gazette de manière à ce que ce qui est traduit dans la Gazette soit l'émanation de ce qui a été décidé lors de ces réunions. »

« Je souhaite non pas guérir mais calmer vos inquiétudes. »

« Je réponds point par point dans l'ordre figurant dans l'article de la Gazette du Pyla : »

-

« l'enquête publique pourrait avoir lieu à Pâques 2000 »

- (Alors que l'Assemblée manifeste le souhait qu'elle ait lieu au cours de l'été 2000, Monsieur le Maire répond) : « Cela fait très tard... mais on peut en discuter »

-

« En ce qui concerne la disparition d'une bande boisée de 100 mètres en IV ND située à droite en allant vers le Pyla, ce qui serait en contradiction avec le SDAU, je réponds que si nous avons appliqué ce même SDAU dans son intégralité, nous aurions supprimé toute surface boisée dans ce secteur puisque de ce côté-là du boulevard Louis Lignon, c'est une surface urbanisée qui prévaut. Donc, de ce côté-là, heureusement que nous ne sommes pas en conformité avec le SDAU »

- « S'agissant de cette bande, les planches du POS démontrent que les superficies boisées à conserver prévues dans le nouveau POS sont plus importantes que celles qui étaient prévues dans le POS non révisé : 3 hectares et des poussières de plus. Alors, certes, la protection n'est peut-être pas régulière, mais il a été décidé avec les services de l'Etat de conserver les zones boisées les plus intéressantes, notamment celles en chênes et d'éviter que les maisons ne se construisent dans les pentes, ce qui aboutit à une zone de protection ciblée, c'est-à-dire ni massive et ni régulière, ce qui a été proposé et retenu par les services de l'Etat. En ce qui concerne les zones boisées à conserver, soyez donc sans inquiétude car je viens de vous expliquer pourquoi cette zone n'est pas uniforme ».

- « En ce qui concerne le practice de golf, je vous rappelle qu'il a été aménagé en toute illégalité puisque situé sur une zone boisée à conserver alors qu'il a été défriché. Nous ne pouvons pas conserver ce practice dans une zone boisée et à conserver car des recours pourraient survenir. Ce practice est situé sur une zone 2NA dont je vous rappelle qu'elle n'est pas urbanisable et en ne l'inscrivant pas dans une zone boisée à conserver, nous avons voulu protéger ce practice ».

- « En ce qui concerne les surfaces constructibles, il y a une erreur ; le POS est parfaitement d'accord avec ce qu'avaient indiqué les élus. Sur le versant ouest, nous passons de 1000 m² à 1500 m², sur le versant est, de 1000 m² à 1200 m² jusqu'à la limite du golf ; et ce qui majore la surface des terrains, c'est que le COS passe de 0,25 à 0,15 ».

- « Les constructions en continu et en discontinu datent de 1983, ce qui a été reconduit en 1988, en 1989 et enfin en 1993. A la demande des associations, et notamment de la vôtre, nous avons supprimé dans le secteur de la Corniche ces constructions en continu et en semi-continu. Voilà pour ce qui est du continu et du semi-continu. »

- « Vous vous êtes inquiétés de la suppression de la sortie 59 (sortie qui doit permettre aux lotissements de déboucher sur le boulevard Louis Lignon). Cette emprise réservée existait au sud et existait au nord ; elle était à cheval sur la route départementale. Vous vous êtes inquiétés qu'elle disparaisse au nord. L'explication est très simple ; si nous mettons une emprise réservée au nord, c'est la mairie qui est tenue d'acheter et de réaliser la sortie ; il existe une technique qui nous a été conseillée par la DDE qui consiste à ne pas mettre d'emprise réservée mais de mettre un rond-point avec des liaisons permettant les sorties dans différents secteurs du lotissement. Ce point est extrêmement important car il oblige à sortir sur la départementale, mais il n'oblige pas la mairie à payer les travaux. Voilà la seule raison du remplacement de cette emprise réservée au nord par ce rond-point. Pourquoi avons-nous mis une emprise réservée au sud alors que nous sommes en espace protégé ? Nous allons essayer de demander au service de l'Etat de dégager un secteur au sud pour axer le rond-point car si l'Etat ne nous permet pas d'installer à cheval sur la route départementale un rond-point, le rond-point ne pourra s'effectuer que dans le lotissement, c'est-à-dire excentré par rapport à la direction de la départementale. C'est un argument technique que l'on peut donc expliquer lors d'une réunion de concertation ; ce n'est pas un piège. C'est pour que la commune soit dégagée du paiement de ce rond-point ».

- « C'est vrai Monsieur le Président, je m'étais engagé à ne modifier le POS que si les associations étaient d'accord ; sinon, je devais conserver ce POS. La ZAC, bien entendu, permettait de passer outre le POS. Lors de la réunion de concertation, il avait été acté qu'en ce qui concerne ESKUALDUNA, que nous pourrions construire un bâtiment de 31,78 mètres NGF (nivellement général pour la France). Il avait été décidé qu'à la jonction de l'avenue des Chênes (?) (il s'agit sans doute de l'avenue de la forêt) et de l'avenue Eskualduna, ce bâtiment ne dépasserait de pas plus de 9 mètres le niveau du carrefour. Ainsi, même la maison qui est face à ce carrefour passe au-dessus de ce bâtiment. Beaucoup de maisons sont au-dessus de 31,78 mètres ; ces maisons sont largement au-dessus de cette norme. Tout dépend de la masse de ce bâtiment ; faut-il laisser ce trou ainsi ? la question est posée. »

- (Sur question d'un adhérent, le maire précise) : « Pour le moment, nous n'en sommes pas au cahier des charges ; je ne saurais vous répondre sur la nature exacte du futur bâtiment ESKUALDUNA. C'est la municipalité qui fixe le contenu de la ZAC et qui indiquera ce qu'elle désire voir édifier à cet endroit. »

- (Puis sur une nouvelle question, le maire passe la parole à Monsieur COURTOT) : « le recul est différent si la hauteur est de 8 mètres (recul général

au Pyla) ou de 15 mètres (recul que l'on a sur le boulevard). Si on construit à plus de 8 m, mais à moins de 15 m, on ne peut pas monter aussi haut. Il s'agit donc d'une bonification pour ceux qui construiraient éloigné, c'est-à-dire au fond du trou, ce qui constitue une proposition qui a été faite par un membre de votre association lors de la réunion de concertation. On a donc encouragé le recul à 15 m au lieu de 8 m, ce qui était le cas jusque-là. Dans le cas où on est à plus de 15 m, on est à 31,78 m NGF. Le carrefour est placé à 22,78 m NGF. Si le bâtiment est à plus de 15 m, le bâtiment pourrait être à 9 m au-dessus du carrefour, ce qui a été décidé lors de la réunion. »

- (Une question est posée par un habitant de l'avenue Eskualduna portant sur les risques liés au « saucissonnage » d'un important complexe immobilier et de son impact sur l'environnement (plage, équipement, circulation, venue d'autres constructions...) (applaudissements). (Une autre question est posée par une personne résidant à Tokyo soulignant le risque de gâcher un paysage exceptionnel). (Max ESPARZA précise que des dérogations seraient possibles uniquement sur un ensemble immobilier défini à l'exclusion de toute modification brutale du POS. Si l'intégration est possible au regard du voisinage et de l'esthétique, des dérogations peuvent être envisagées, sinon, nous sommes pour un COS de 0,20. Le maire précise alors) : « qu'il n'y a qu'un terrain qui est concerné. La ZAC est extrêmement précise. Il n'y aura pas de constructions qui puissent fleurir autour d'ESKUALDUNA. Lors des présentations architecturales et de destination, nous soumettrons ce dossier aux associations. »

-

(Sur question de Max ESPARZA sur la zone 1NAL et 1NAP, Monsieur COURTOT précise) : « Je vous montre le lieu exact du cordon dunaire. Un cheminement cyclo-piéton est prévu. On a également protégé cette zone qui est une zone de promenade qui sort du golf. »

- (Jean-Pierre VOLMER interroge Monsieur le Maire : « Pourquoi enlever la forêt à cet endroit-là et supprimer la bande de 100 m ? ». Le Maire répond) : « ces zones ont toujours été destinées à l'urbanisation ; la bande des 100 m n'est pas supprimée ; nous avons déterminé des espaces verts en fonction de certaines essences et en fonction de la topographie ; nous avons augmenté de 3 hectares ces espaces verts par rapport à l'ancien POS. Je vous invite à venir au service de l'Urbanisme rencontrer Monsieur COURTOT qui vous mettra carte sur table ce que je viens de vous dire. Tout est vendu dans cette zone. Il n'est pas raisonnable de vouloir avoir un parc végétal autour de vos habitations, ce qui n'est pas conforme avec le plan développement d'une commune. »

- (Une adhérente souhaite le maintien pur et simple de la forêt. Monsieur Max ESPARZA indique que l'on ne comprend pas pour quelle raison la place du Sémaphore est passée en zone constructible avec des hauteurs de 11,50 m en continu alors qu'il s'agit d'espaces verts. Monsieur COURTOT répond) : « Il n'y a pas de lien entre un espace vert et son classement au POS à une seule exception, de le baisser (espace boisé à conserver). En zone 1NA, on pouvait déjà construire ; il suffisait qu'un projet soit présenté, n'importe laquelle de ces places aurait pu être construite. Le passage de 1NA en UE évite que, s'il y a un procès dessus, on se retrouve avec un POS cassé car le zonage était illégal car on est bien dans une zone urbaine desservie par les réseaux et au

sens du Conseil d'Etat, il s'agit bien d'une zone urbaine que l'on ne peut classer en 1NA. On a réparti l'ancienne zone 1NA en deux zones, les terrains privés devenus UEP et la place Meller a été rattachée comme le rond-point du Figuier dans la même zone. »

- (Sur question de Monsieur GUSDORF au maire : « Prenez-vous l'engagement de maintenir la place Meller dans son état actuel ? ». Réponse du Maire) : « Oui, bien entendu, la place Daniel Meller ne sera pas touchée. Sémaphore pardon. Oui la place du Sémaphore et Daniel Meller. Ce que je vous propose, dit le maire, c'est d'envoyer quelques représentants de l'association au service de l'Urbanisme ».

- (Sur question de Monsieur VOLMER : « Pourquoi la Mairie envisage-t-elle d'autoriser un lotissement de grande ampleur à la place d'une forêt sans laquelle le Pyla perdrait une partie de son caractère exceptionnel ». Réponse du Maire) : « Pourquoi a-t-on mis des lotissements à l'endroit où vous habitez, Monsieur ? Ce sont des zones qui sont prévues pour être urbanisées. La bande des 100 m n'est pas supprimée. Réponse de Monsieur VOLMER : « Rendre inconstructible des terrains qui ne sont pas vendables (en raison de la déclivité) n'est pas idiot... ». Réponse de Monsieur le Maire : « Tout est vendu ». Réponse de Monsieur VOLMER : « Nous voulons préserver l'aspect forestier du Pyla ». Réponse du Maire : « Toute la zone sud du Pyla comporte une forêt protégée ». Observation d'une adhérente : « Contrairement à ce que vous venez de dire, Monsieur le Maire, je souhaite que l'on maintienne un cheminement forestier entre La Teste et le Pyla (applaudissements).

Sur questions de certains adhérents, Monsieur le Maire apporte un certain nombre de précisions sur l'aménagement d'une piste cyclable et de places de parking boulevard Lignon, sur la sécurité boulevard de l'Océan (chicanes et aménagement urbain) et sur l'ensablement.

Le président donne alors la parole à Monsieur LEMAIRE, président du Syndicat des Riverains, qui expose en détail les paramètres du grand projet.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne souhaitant plus prendre la parole, le président a levé la séance à 12 H 30.

Fait au Pyla, le 7 août 1999