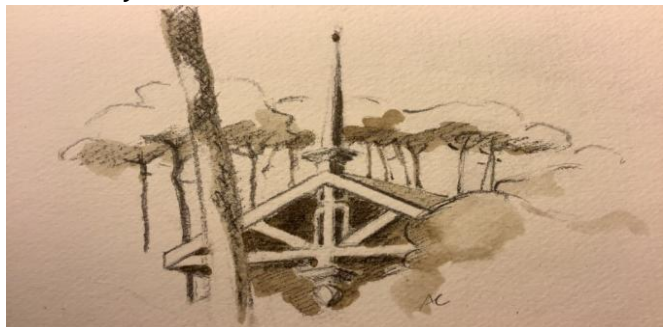


La lettre de l'A.S.S.A.

N° 29 Juillet 2025



ÉDITO

Dans la perspective de notre prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui aura lieu le vendredi 25 juillet 2025 à 9 heures 30, Salle des Réservoirs, 8 Allée José Maria de Heredia, Arcachon, nous avons le plaisir de vous adresser notre *Lettre* n° 29 relatant de quelques sujets d'urbanisme et de gestion du territoire.

Il y a tant à faire pour que nos conditions de vie puissent rester du meilleur niveau au cours des prochaines décennies.

Nous aurons le plaisir de pouvoir en débattre avec vous lors de notre AGO du 25 juillet.

Fidèlement.

Jacques STORELLI, président

PATRIMOINE et ENJEUX TERRITORIAUX

L'Hôtel « Les Vagues », billet d'humeur

Le 26 mai dernier paraissait dans SUD OUEST un article relatant l'inauguration de l'hôtel Les Vagues dont le chapeau était : « Après « un long chemin de croix » le premier hôtel cinq étoiles a été inauguré à Arcachon ».

Il se terminait par : « Toutes ces péripéties auront entraîné un retard d'ouverture de trois ans et triplé les investissements les portant à un total de 23

millions d'euros. Cela valait bien une inauguration ».

Que dire du « long chemin de croix » de la trentaine de pensionnaires de la maison de retraite Saint Joseph réveillés par le fracas de l'effondrement du mur est de l'hôtel sur leur toit, évacués à 7h du matin par un glacial lundi de décembre, en robe de chambre, sans leurs lunettes, leurs appareils auditifs, leurs dentiers, sans rien, effrayés et effarés d'avoir réchappé d'une catastrophe. Ils ne reviendront jamais dans ce lieu qui était le peu d'intimité qui leur restait.

Que dire du « long chemin de croix » du personnel

de la maison de retraite privé d'emploi pour être finalement licencié.

Que dire du « long chemin de croix » des propriétaires de la maison mitoyenne par l'ouest, elle aussi fracassée par la chute d'un mur de l'hôtel dix jours plus tard, privés jusqu'à ce jour de leur maison familiale, contraints à ester en justice et batailler pour obtenir réparation.

Que dire du « long chemin de croix » des riverains de l'hôtel privés d'électricité et de chauffage pendant trois jours suite à l'effondrement du mur est, subissant une invasion de rats suite au démantèlement des cuisines de l'hôtel et de la maison de retraite, subissant des dégâts des eaux à répétition dus à la laine de verre des toitures déconstruites venue se poser dans leurs chenaux et les bouchant, subissant d'importantes vibrations dans leurs maisons dues à la pose de la structure métallique de l'hôtel, subissant des nuisances sonores tout au long de cette période, y compris les dimanches.

Que dire ? C'est dit.

Marie Pierre PRAT

L'Hôtel « Les Vagues », un droit de réponse nécessaire

Dans les colonnes du journal SUD OUEST du 26 mai 2025, il était écrit :

« Il (le chantier) a aussi été chahuté par des contentieux juridiques, menés par l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon (Assa), à la fois au Conseil d'État et au tribunal administratif. Le promoteur a fini par obtenir gain de cause sur le référé suspension du permis, mais les recours perdurent sur le fond du dossier. Toutes ces péripéties auront entraîné un retard d'ouverture de trois ans et triplé les investissements, les portant à un total de 23 millions d'euros. Cela valait bien une inauguration. »

Sans délai, l'ASSA a demandé au journal SO de publier ceci :

« Par ailleurs, l'ASSA (Association de sauvegarde du site d'Arcachon) nous demande de préciser que le contentieux au fond concernant la rénovation de cet hôtel ne fait que commencer.

Comme nous l'indiquions, le groupe BHC a bien eu gain de cause en justice, mais seulement sur le référé suspension du permis. En revanche, sur le

fond du dossier, l'Assa va plaider sous quelques mois l'annulation du permis de rénover, et le Procureur ou le Juge d'instruction ont également à instruire l'infraction de « démolition sans permis ». « Les actions judiciaires de l'Assa n'en sont qu'à leur début, administratives et pénales », indique son président Jacques Storelli. »

Nous ne sommes pas en présence de « péripéties », mais d'une réalité assez déplorable :

Une démolition complète a eu lieu sans autorisation du maire, lequel n'a pas opposé d'arrêté interruptif de travaux, se contentant d'adresser un constat au Parquet.

Cette carence, que l'on peut qualifier de fautive, a permis au promoteur de reconstruire en se gardant bien de respecter les dispositions du PLU actuel (hauteur et distances séparatives limitées).

La justice administrative aura à juger du volet indemnitaire correspondant à la carence fautive dont il s'agit, et du cas d'une reconstruction d'un immeuble n'ayant juridiquement pas été démoli... sans respect des règles du PLU actuel.

A suivre.

Jacques STORELLI

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).

Le précédent projet de SCoT du Bassin d'Arcachon fut approuvé le 24 juin 2013, puis modifié par délibération du 9 décembre 2013 ; sur requête des associations, il fut annulé par décision judiciaire du 18 juin 2015, confirmée par arrêt de la CAA le 28 décembre 2017.

C'est ainsi que l'Arrondissement fut soumis au régime des dérogations en matière d'urbanisme.

Pour autant, la démographie ne cessa d'augmenter dans des conditions fort significatives, soit plus de 30000 habitants en dix ans, ainsi que les usages qui s'y associent, la densité des mobilités, la fréquentation nautique, les activités de loisirs, l'artificialisation, le volume des rejets et des déchets, la pollution....

L'Arrondissement a connu des sécheresses et canicules récurrentes, des épisodes de fortes précipitations, des phénomènes d'inondations et de submersions, une perte de 45 % de la surface de la RNN du Banc d'Arguin à la suite des tempêtes de 2023, une contraction du territoire utile du fait de l'érosion, des incendies de format historique, et des épisodes non ponctuels de pollutions du

milieu aquatique et naturel et d'intoxications de masse, par l'effet de débordements incontrôlés des Eaux usées et pluviales, conduisant le Parquet de Bordeaux à ouvrir une enquête pour Écocide et à faire droit aux demandes des associations dans le cadre d'un référé pénal environnemental.

La perte de milliers d'hectares de forêts, situées en Forêt Usagère ou non, a cruellement marqué le territoire, tout comme la venue des scolytes attirés par les bois affaiblis par les incendies et les bois sains des zones résidentielles. La perte à des degrés divers des cinq campings situés au pourtour de la Dune du Pilat fut suivie d'autorisations d'aménagement pour leur reconstruction dans des conditions tout à fait exorbitantes, compte tenu du cortège d'infractions précédemment constatées par les services de l'État dans le rapport « Clément », et nouvellement apparues, ce qui a justifié la pose de scellés sur 3 des 5 campings...

La juridiction administrative est saisie de deux demandes d'annulation, lesquelles seront suivies d'une troisième concernant le Camping de La Forêt ; cf. Rapport du 29 février 2024 sur la candidature au label Grand Site de France de la Dune du Pilat : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/015391-01_rapport_public_cle58bc1f.pdf

Ce rapport retenu durant de longs mois, signe les conditions déplorables dont le Site Classé de la Dune du Pilat a été traité ... par bétonnisation-artificialisation-saturation d'emplacements et autres logements qui ne disent pas leur nom...en toute covisibilité de la Dune.

La juridiction administrative fut également saisie pour défaut d'adoption d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) à Lège - Cap Ferret, le Tribunal impartissant à l'État un délai de six mois pour régulariser ; les associations mènent la même action en ce qui concerne les six autres communes défaillantes, sachant que l'absence de PPRIF n'est pas sans lien avec le départ de l'incendie de 2022, sa gravité et ses conséquences.

Les prélèvements d'eau potable sont systématiquement dépassés dans certains secteurs de la COBAN.

Ces éléments de contexte, parmi d'autres, démontrent combien la situation a drastiquement changé depuis une dizaine d'années.

La Cour des Comptes et la Chambre Régionale des Comptes, n'ont pas manqué de s'interroger sur la délocalisation des campings de la Dune, sur les effets de l'érosion et du repli, et sur la capacité de l'État à mieux anticiper sur les effets du changement climatique.

Du reste, dans sa contribution à l'enquête publique sur le projet de SCoT, l'ASSA a entendu affirmer de la manière la plus claire combien le milieu naturel n'est plus en mesure de supporter davantage que ce qui lui fut imposé depuis 50 ans (effondrement des coupures vertes, des surfaces des espaces naturels et de la biodiversité).

L'ASSA a également souligné combien la nouvelle donne

climatique conditionne directement la faisabilité du projet de SCoT, lequel repose manifestement sur d'anciens critères devenus obsolètes.

Le plus saillant peut-être, réside dans le fait que, à l'aune de la Note d'enjeux du SRADDET, du changement climatique et du droit positif, les services de l'État ont émis un avis particulièrement réservé sur le projet de SCoT de 2023, ce qui avait déjà été le cas en 2013 sur le projet précédent, le SCoT du 6 juin 2024 ne changeant la donne que de manière marginale.

C'est dans ce contexte que les associations Bassin d'Arcachon Écologie (BAE) et la CEBA ont demandé au Tribunal administratif d'annuler le SCoT.

Affaire à suivre également.

Jacques STORELLI

Des nouvelles du SCoT

Le SCOT est attaqué mais applicable depuis presque un an et les communes ont trois ans pour mettre à jour leur PLU en fonction des objectifs retenus qui rappellent le, ont pour intérêt premier de gérer une augmentation de population et toutes les conséquences qui en découlent pour normalement les 20 ans qui suivent.

Notre SCOT a pris des années de retard et son échéance à 2040 paraît bien proche pour accueillir 40.000 résidents permanents supplémentaires. L'une des conséquences majeures est la réalisation de 30.000 logements. Pour répondre à cet objectif, les communes doivent évidemment s'entendre entre elles pour intégrer celui-ci dans leur PLU respectif au prorata de leur population.

Le SCOT a constaté une situation, a formulé des objectifs mais n'a pas échafaudé de solutions ; c'est donc de la responsabilité des 17 communes du SYBARVAL de réfléchir et de proposer des scénarios crédibles en fonction des objectifs qu'elles se sont fixés. Pour le moment seul le Val de l'Eyre est muni d'un PLUI, c'est-à-dire un PLU à l'échelle de plusieurs communes permettant de fédérer les objectifs fixés, ce qui est un bon début.

En dehors de la question de fond suivante : que seront ces 30.000 logements ? des maisons individuelles ? C'est peu probable compte tenu des surfaces de terrain allouées (environ 900 hectares voirie comprise, soit 300 m² par logement), des maisons urbaines, du collectif, social, intermédiaire, marché libre ? Une autre question fondamentale se pose : où faire ces logements ? Au Pyla, au Cap, à Marcheprime, à Mios ? Les différences de marché et du coût du foncier sont telles que la stratégie politique, économique, environnementale n'est pas près de se dessiner. Pendant ce temps, le préfet gèle les extensions urbaines, à juste titre, puisque les communes n'ont pas mis à jour leur PLU, et le calcul de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) s'en trouve de fait amputé.

En effet, le calcul des surfaces naturelles à urbaniser se

base sur un pourcentage de 50% des surfaces consommées entre 2010 et 2020, puis entre 2020 et 2030, cela jusqu'en 2050. Si aucune extension des zones urbaines n'est autorisée entre 2020 et 2030, le calcul des zones à urbaniser entre 2030 et 2040 sera amputé d'autant. Le SCOT attaqué a donc deux inconvénients majeurs : la réalité des objectifs est incertaine et les conditions d'une négociation sereine entre les communes sont compromises. La difficulté de mise au point et surtout le temps d'approbation définitive du SCOT est tel que l'avenir du Bassin est loin d'être réglé.

Philippe BOURGEOIS

VIE PRATIQUE

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

TOIT
Tuiles (réfection de toiture) : DP
Auvent, préau
• < 5 m² : aucune formalité
• < 20 m² : DP
• > 20 m² : PC
Aménagement des combles ou tout autre aménagement en espace d'habitation
• < 5 m² : aucune formalité si pas de modification de l'aspect extérieur du bâti
• < 20 m² : DP

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX :
DP

FAÇADE, RAVALEMENT : DP

CREATION FENÊTRE ET CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTÉRIEURES : DP

TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN PIED (BÉTON OU BOIS)
• Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité
• Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou < 5 m² : aucune formalité
• Surélevée et/ou avec fondations profondes < 20 m² : DP
• Surélevée et/ou avec fondations profondes > 20 m² : PC

GARAGE
• < 5 m² : aucune formalité
• < 20 m² : DP
• > 20 m² : PC
• Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP

PISCINE
• < 10 m², non couverte restant moins de 3 mois : aucune formalité
• < 100 m² ouverte : DP
• < 100 m² avec couverture < 1,80 m de haut : DP
• > 100 m² et/ou de haut et/ou local technique > 20 m² : PC

MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE
DP

PORTAIL
DP

CABANE BOIS OU BÉTON
• < 5 m² : aucune formalité
• < 20 m² : DP
• > 20 m² : PC

VÉRANDA, TERRASSES COUVERTES
• < 5 m² : aucune formalité
• < 40 m² : DP
• > 40 m² : PC

DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :
• Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m².
• Pour une extension supérieure à 20 m² il en est de même, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant fait dépasser les 150 m².
Attention : il existe des cas particuliers où le recours à l'architecte est toujours obligatoire.

Services en ligne sur Service-Public.fr

ASSA - Association de Sauvegarde du Site d'Arcachon
MA.AT Esplanade Georges Pompidou 33120 Arcachon Site
Internet : <https://www.sauvegarde-arcachon.org/>
Courriel : contactassa33120@gmail.com