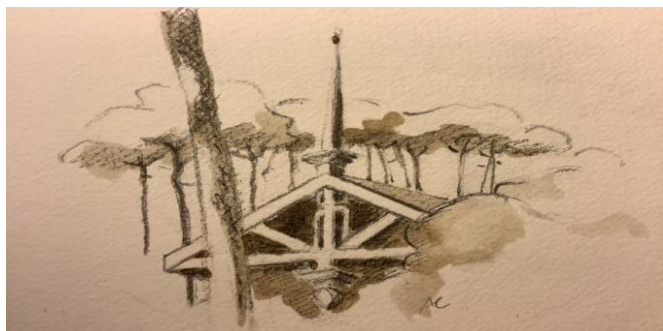


La lettre de l'ASSA.



N° 31 Avril 2026

ÉDITO

Depuis le début de l'année, l'activité de notre organisation fut intense.

Notre plaidoirie devant la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux fut entendue puisque le permis de démolir l'ensemble du Musée-Aquarium et de la Station marine délivré par la Préfecture à l'Université fut annulé.

“Peyneau” est ainsi sauvé, et la Société Scientifique d'Arcachon, reconnue d'Utilité Publique, déploie toute son énergie pour que son œuvre, initiée en 1863, perdure sous une forme rénovée dans l'intérêt des universitaires spécialistes en biologie marine, et des Arcachonnais historiquement si attachés à leur Aquarium et à leur Musée, visités depuis plus d'un siècle par les familles et autres passionnés de tous horizons.

L'ASSA se félicite que les vellétés municipales de faire édifier par un promoteur un hôtel 5 étoiles aux lieu et place de “Peyneau”, doivent céder le pas face à la décision des juges qui ont courageusement opté pour une protection des “Éléments Remarquables du Bâti” (ERB) du Musée-Aquarium figurant au PLU.

L'ASSA a également pu convaincre le Tribunal administratif de l'irrégularité complète du permis de construire de l'hôtel “Les Vagues”.

Ainsi que nous l'avions soutenu dès le départ, cette édification n'est pas conforme au PLU en termes de hauteur et de positionnement, ni même au Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion

Marine.

Un délai de quatre mois a été consenti par le Tribunal à la commune et au pétitionnaire pour tenter de régulariser la situation, ce qui semble particulièrement critique.

La Cour est saisie, en appel, de la question de la fraude, que nous avons identifiée comme fil conducteur de l'opération de démolition sans droit, puis de reconstruction, sans respect des règles du PLU.

Cet hôtel, qui n'a jamais eu 5 étoiles, serait à vendre, ce qui, en la circonstance, semble compliqué.

L'Assa saisira prochainement le Tribunal administratif d'une action indemnitaire contre la commune pour n'avoir pas fait interrompre la démolition complète non autorisée de l'ancien bâtiment.

Se pose également la question des suites pénales relatives au fait d'avoir démoli sans autorisation.

Dans cette profondeur de champ, il est permis de soutenir que le dossier de l'Hôtel “Les Vagues” n'en est qu'à son début.

La Villa Salesse, tristement disparue à jamais, et remplacée par une construction contemporaine à étage et divisée par la verticale, est revenue sur le devant de la scène à l'occasion de la campagne municipale, dans des conditions qu'il n'appartient pas à l'ASSA de commenter.

Si de nombreux aspects de ces différents contentieux apparaissent comme très techniques, ils sont les

seuls à pouvoir fonder une action collective efficace pour que le Bien commun des Arcachonnais ne soit pas utilisé ou dilapidé par certains à leur profit, et pour que le front de mer et l'ensemble de notre patrimoine architectural d'exception soit préservé et embelli, pour que nous puissions, sans rougir, le transmettre enrichi aux générations futures.

Jacques STORELLI
Président

PATRIMOINE et ENJEUX TERRITORIAUX

Musée Aquarium d'Arcachon : la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux confirme l'illégalité du permis de démolir



La cour juge que la démolition des bâtiments du site, répertoriés comme des éléments remarquables du patrimoine arcachonnais, est contraire aux règles d'urbanisme en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti. Par un arrêté du 20 février 2018, le préfet de la Gironde a autorisé la démolition des bâtiments de la station marine d'Arcachon, inaugurée en 1867, qui abrite également un aquarium et un musée, et appartient à l'université de Bordeaux. A la demande d'un riverain, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé ce permis de démolir par un jugement du 22 mars 2023.

Saisie en appel par l'État, la cour relève d'abord que ces bâtiments sont, pour l'essentiel, répertoriés dans la charte architecturale annexée au plan local d'urbanisme de la commune d'Arcachon comme des « éléments remarquables du bâti », en tant qu'« édifice d'inspiration classique reprenant les codes du style arcachonnais ».

La cour constate ensuite que, alors même que les bâtiments de la station marine seraient vétustes ou en état de dégradation avancée, il n'est pas prévu de les recréer à l'identique, contrairement à ce que prévoit la charte architecturale.

La cour en déduit que l'autorisation de démolir

ces bâtiments, délivrée par l'État, méconnaît les règles d'urbanisme en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Enfin, la cour considère que le permis, qui prévoit la démolition de la quasi-totalité des bâtiments, ne peut faire l'objet d'une régularisation sans entraîner un bouleversement tel qu'il conduirait à changer la nature même du projet. Le permis de démolir étant donc entaché d'une illégalité qui n'est pas susceptible d'être régularisée par un permis modificatif, la cour confirme l'annulation totale de ce permis, prononcée par le tribunal administratif de Bordeaux.

Lire l'arrêt 23BX01428 dans sa version simplifiée : <https://bordeaux.cour-administrative-appel.fr/decisions-de-justice/dernieres-decisions/musee-aquarium-d-arcachon-la-cour-confirme-l-illegalite-du-permis-de-demolir>

Dossier Hôtel « Les Vagues » : Extraits du jugement du Tribunal administratif de Bordeaux du 20 janvier 2026

Il ressort des pièces du dossier, en particulier de la notice descriptive du projet, que la construction projetée est implantée sur la même emprise au sol que l'ancien hôtel démolit. Or, il ressort de la carte graphique du règlement du plan local d'urbanisme que l'emprise de la construction est traversée par la limite de retrait des 15 mètres par rapport au bassin tracée au plan de zonage, de sorte qu'en tant que construction nouvelle, le projet litigieux aurait dû s'implanter soit sur cette limite, soit en retrait de 2 mètres par rapport à celle-ci. En l'état, le projet autorisé N°2300474 7 par le permis litigieux méconnaît l'article UF6 du règlement du plan local d'urbanisme d'Arcachon.

Il ressort des plans contenus dans le dossier de demande de permis que la construction projetée n'est pas implantée à une distance au moins égale à 4,50 mètres en recul de la limite de la parcelle A69. Dans ces conditions, le permis de construire litigieux méconnaît l'article UF7 du règlement du plan local d'urbanisme d'Arcachon.

Il ressort des pièces du dossier que les parcelles assiettes du projet sont d'une surface totale de 956 m². Or, il ressort du plan de masse 2.2 RDC que la construction autorisée est d'une emprise de 295,8 m² au sol, excédant ainsi 30 % de la surface des deux parcelles sur lesquelles elle est érigée. Dans ces conditions, le moyen tiré de la

méconnaissance de l'article UF9 du règlement du plan local d'urbanisme doit être accueilli.

Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire, notamment du plan façade sud de l'hôtel, que la construction sera établie en R+6 avec une toiture terrasse culminant à 22,10 mètres de hauteur au faîtage, dépassant ainsi la hauteur maximale autorisée de 11,50 mètres au faîtage. Ainsi, le permis de construire en litige méconnaît les règles de hauteur maximales fixées par les dispositions de l'article UF10 du règlement du plan local d'urbanisme d'Arcachon.

Il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet prévoit la réalisation d'espaces verts à hauteur de 30% de la superficie de l'unité foncière, ainsi qu'exigé par les dispositions précitées de l'article UF13. Par suite, le vice tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être retenu.

Les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, destinées notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés aux risques en cause et valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire. Il incombe à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme de vérifier que le projet respecte les prescriptions édictées par le plan de prévention et, le cas échéant, de préciser dans l'autorisation les conditions de leur application. .../...

Il ressort de la carte annexée au PPRSM que la construction autorisée par le permis en litige telle que positionnée sur les parcelles se trouve soumise aux cotes de seuil de 4,20 mètres et de 4,05 mètres. Or, il ressort des plans fournis à l'appui de la demande de permis en litige, en particulier le plan Façade Sud ainsi que le plan RDC, que le niveau du premier plancher au rez-de-chaussée, lequel abritera notamment une tisanerie, une salle de sport et un SPA, est situé à une cote de seuil de 3,20, soit inférieure aux prescriptions imposées par le PPRSM. Dans ces conditions, l'association requérante est fondée à soutenir que le permis en litige est contraire aux prescriptions du PPRSM.

DE C I D E :


Article 1er : Il est sursis à statuer sur la requête de l'Association de sauvegarde du site d'Arcachon jusqu'à l'expiration du délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement, impartie à la SARL Les Vagues et à la commune d'Arcachon pour notifier au tribunal une mesure de régularisation.

La Villa Salesse, disparue à jamais...

(Pour se souvenir, lire ou relire l'article de Dominique Dussol « La villa Salesse, 1854, Arcachon », Le Festin, 2022, 121, pp.136-137)



Les Éléments Remarquables du Bâti (ERB) de la Villa Salesse :

<p>Section AL, parcelle 30</p>

<p>Nom de la villa : SALESSE 131 boulevard de la Plage</p>
<p>Note historique : Cette villa accueillit le peintre Salvador Dali et son épouse. Date de construction : 1851</p> <p>Eléments significatifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Vaste villa de plain-pied d'inspiration coloniale.- Galerie ceinturant la villa sur trois façades, supportée par des colonnettes en bois et décorée de lambrequins.- La toiture est surmontée par un belvédère. <p>Eléments négatifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- La clôture opaque n'est pas en harmonie avec la construction.

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