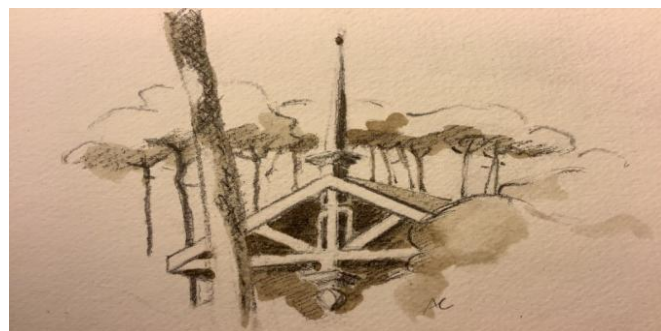


La lettre de l'ASSA.



N° 33 Octobre 2026

ÉDITO

Chers adhérents,
Chers amis,

En ces temps tourmentés, notre Pays du Bassin d'Arcachon nous garde de bien des phénomènes ... Alors redoublons d'efforts et d'imagination pour le préserver de plus fort !

Cet impérieux devoir de donner à ce morceau de France qui nous apporte tant ne peut se concrétiser que par l'Action, à l'exclusion de tout ressentiment, frustrations, plaintes et amertume ... qui ne servent à rien.

Cette règle de vie citoyenne et associative détermine le fonctionnement et le positionnement du Conseil d'administration de l'ASSA qui s'efforce d'œuvrer sans compter pour que nous puissions conserver dans l'état où nous l'avons "reçu" le Bien commun d'Arcachon, son Arrondissement, son Bassin, son architecture, son Patrimoine et sa Culture.

Il est vrai que les éléments sont parfois contre nous.

On se souvient de 45 jours de pluie sans discontinuer, du débordement des égouts dans le Bassin, de la pollution du milieu aquatique, des canicules, de la sécheresse, des incendies, de la mortalité des huîtres, de la disparition d'une grande partie du banc d'Arguin, de quelques convulsions politico-locales... et maintenant, de mouvements sociaux...

Autant dire que cela n'est pas le moment de fléchir ! L'ASSA redouble d'énergie pour que l'Hôtel des Vagues régularise sa situation à la suite de l'annulation, suivie d'une demande de régularisation, de son permis de construire par le Tribunal

administratif.

Il en va de même pour la nouvelle construction du 131 Boulevard de la Plage se substituant à la Villa Salesse qui a été démolie ; le Tribunal est saisi par l'ASSA d'une demande d'annulation du permis modificatif n° 2 venant tenter de régulariser un chantier qui n'a plus rien à voir avec la rénovation autorisée à l'origine ; les plaintes pénales sont en cours et l'ASSA sera vigilante sur leur instruction par l'autorité judiciaire.

L'annulation par la Cour Administrative d'Appel du permis de démolir délivré par la Préfecture à l'Université offre de solides possibilités à la Société Scientifique d'Arcachon de redonner vie au Musée-Aquarium et aux universitaires de continuer de travailler sur ce site emblématique, lequel date de la seconde moitié du 19ème siècle !

Enfin, différents permis de construire ont été soumis par notre organisation au Tribunal administratif pour être contrares au PLU ou au Cahier des Charges du Lotissement du Parc Pereire.

L'action est donc bien au centre de notre vie associative et nous avons plus que jamais besoin de votre soutien généreux.

Bel automne en Gironde.

Jacques STORELLI
Président

PATRIMOINE et ENJEUX TERRITORIAUX

La nouvelle construction se substituant à l'ancienne Villa Salesse : un second permis modificatif délivré par la Commune au maire et à son frère

Monsieur Foulon et Monsieur Padois ont obtenu le 7 juillet 2026 un permis de construire modificatif n°2 (PCM n°2) qui est en réalité un permis de régularisation de la nouvelle construction réalisée

(après démolition quasi intégrale...) qui prévoit la dépose des 27 colonnes du Rdc (protégées), et leur remplacement, alors que cela n'était pas autorisé initialement...

Ce permis modifiait un permis de construire de RÉNOVATION délivré le 10 septembre 2021 portant sur la démolition d'une dépendance, l'extension en rez-de-chaussée et la surélévation partielle en R+1 de la villa existante, avec création de 310 m² de surface de plancher.

Ce projet portait sur la Villa Salesse située 131 Boulevard de la Plage et identifiée ERB (« Éléments Remarquables du Bâti ») dans la Charte architecturale du Plan local d'urbanisme d'Arcachon de la manière suivante :

« Note historique : Cette villa accueillit le peintre Salvador Dali et son épouse.

Date de construction : 1851

Éléments significatifs : - - - 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.

Éléments négatifs : - - La clôture opaque n'est pas en harmonie avec la construction ».

Un PCM n°1 avait été délivré le 15 avril 2022 portant sur des compléments au PC initial et sur des précisions sur les démolitions partielles, sans modification de la surface créée déclarée.

L'objet du PCM n°2 du 7 juillet 2026 tel que déclaré est :

Modification de quelques ouvertures et des petits bois, légère rehausse de la toiture, modification de deux petites toitures en RDC, décalage des poteaux périphériques, modification de la clôture sur rue.

Pourtant ce PCM n°2 prévoit désormais (cf. Cerfa) de supprimer une surface existante de 206,3 m², au lieu de 30 m² dans le permis initial et de créer 533,65 m² de nouvelles surfaces au lieu de 310 m² dans le permis initial. La démolition est quasi-totale, ce qui contredit radicalement l'intitulé officiel du permis.

Passer de 89 % à 19 % de conservation du bâti existant semble bien constituer un changement de nature de l'opération, dès lors notamment que cette démolition quasi intégrale porte sur un bâtiment protégé.

Par ailleurs, ce PCM n°2 prévoit une démolition totale des 27 colonnes du rez-de-chaussée (protégées), non autorisée par les permis antérieurs.

Du reste, le PC initial et le PCM n°1 prévoyaient leur conservation.

Enfin, le dossier comporte des incohérences et

imprécisions, puisque la demande de permis déclare : « emprise avant travaux 399,5 m², emprise créée 452,8 m², emprise supprimée 323,03 m². »

Le solde arithmétique s'établit donc à 529,27 m², soit 35,2 % d'un terrain de 1 502 m², soit très au-delà du plafond de 30 % de l'article 9 UF du PLU.

Pour ces différentes raisons, et bien d'autres, l'ASSA a introduit un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Bordeaux pour faire annuler cette tentative de régularisation a posteriori d'une nouvelle construction après démolition, qui est en l'état non conforme à plus d'un titre.

Jacques STORELLI

Président

Un pin parasol vient de tomber sans raison apparente sur la promenade du front de mer

Une expertise de l'état racinaire est en cours. Tous les autres pins vont être vérifiés.

Des marques bleues signalent les pins à observer en priorité.

Déjà, un pin était tombé il y a deux ans sur la promenade du Boulevard Gounouilhou.

Après expertise, il avait été constaté qu'un champignon était en cause.

D'autres facteurs peuvent jouer : le changement climatique, les tempêtes, les sécheresses, les infiltrations d'eau salée, les travaux avoisinants, l'âge...

La municipalité a pris rendez-vous avec l'INRAE à ce sujet.

La relance de l'action patrimoniale

Pourquoi nous relancer dans cette voie ?

C'est d'abord un agrément majeur de notre cadre de vie; mais aussi un élément majeur de l'attractivité touristique d'Arcachon. Qui plus est, de manière générale, on peut déplorer une gestion assez médiocre du patrimoine bâti.

Quels sont les objets de nos soins ?

Évidemment, d'abord, les villas et les autres immeubles remarquables, pris individuellement.

Mais plus encore les ensembles urbains, voire les « quartiers » : c'est évidemment le cas de la Ville d'Hiver...Mais aussi des rues du centre-ville, auxquelles on prête bien peu d'attention.

De manière plus fine, les immeubles, bien sûr...mais pas seulement l'extérieur : les décorations et aménagements intérieurs méritent aussi toute notre attention. Tout comme, à l'extérieur, les jardins et parcs,

les clôtures...

Et enfin, la structure même des quartiers et de l'espace public, trop souvent brouillée.

Situation actuelle de la protection du domaine bâti

On ne part pas de rien...et de loin.

Commençons par les 112 ha de la Ville d'Hiver :

- Parc Mauresque et abords protégés depuis 1943
- Site inscrit depuis 1985
- 3 villas classées « monuments historiques » (Teresa 1980, Alexandre Dumas 2022, Sylvabelle 2025) - bien d'autres mériteraient de l'être, parmi les quelque 300 villas « historiques » (soit à peu près la moitié)

Ensuite le reste du territoire communal

Un dispositif assez nouveau et méconnu vient de faire sensation, l'inventaire des « éléments remarquables du bâti » (ERB).

Cette règle de protection a été introduite dans le PLU de 2016 via le chapitre « Charte architecturale » - une analyse remarquable, élaborée par les architectes François Gauthier et Michel Marty, ce dernier ancien ABF et ancien architecte-conseil de la ville pour le patrimoine.

Ils ont identifié une très large gamme d'ERB à préserver, y compris des éléments structurels des villas et pas seulement décoratifs.

Mais...il y a un mais : cette règle n'était pas nécessairement ni bien appliquée (compétence ?) ni respectée...jusqu'à la décision récente du 12 février 2026 de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, obtenue avec les interventions de l'ASSA et de la SSA (Société scientifique d'Arcachon) à propos du Musée Aquarium, qui en fait un instrument de haut niveau (règles applicables pleinement opposables)

Mais encore... aucune villa de la Ville d'Hiver n'en fait partie, celle-ci est donc renvoyée à un autre régime de protection.

Et encore : rien sur le foncier.

Est-il pertinent d'évoquer une extension des périmètres protégés hors de la Ville d'Hiver ? Le Moulleau par exemple ?

Et maintenant... la Ville d'Hiver

On peut approfondir la protection par des biais divers : Extension du classement de villas en monuments historiques (bilan coûts/avantages à analyser par les propriétaires) ; 2 ou 3 dizaines facilement identifiables.

On peut aussi s'appuyer sur les « Périmètres délimités des abords » -PDA -, démarche qui a remplacé la règle de co-visibilité : dispositif intéressant, qui a la cote auprès de la DRAC.

Et puis on peut- ON DOIT- une bonne fois engager la

création d'un « SPR » (Site patrimonial remarquable – depuis 2016, ex secteur sauvegardé)

Pourquoi ?

- Approche globale et complète
- Diagnostic et stratégie préalables très complets et partagés (services de l'État, services communaux)
- Intervention systématique des ABF de l'État

À noter les stations du littoral qui ont un SPR :

- St Jean de Luz
- Tarnos
- Hossegor
- Soulac

Mais pas Biarritz.

À noter aussi que les services des DRAC sont appauvris en personnel et réticents à créer et gérer de nouveaux SPR...sauf la Ville d'Hiver d'Arcachon.

Jean MARIEU

Réflexions libres sur l'eau

Le volume total d'eau sur Terre est d'environ 1,4 milliard de kilomètres cubes ($1,4 \times 10^9 \text{ km}^3$), mais l'eau douce ne représente que 2,8 % de ce total (soit environ 35 à 39 millions de km^3), et l'eau douce réellement accessible et disponible pour la consommation humaine ne représente que 0,7 % de cette eau douce.

Répartition des réserves mondiales en eau

- Eau salée : 97,2 % (océans et mers)
- Eau douce totale : 2,8 %, répartie ainsi :
 - o Glaciers et calottes glaciaires : ~2,15 % (sous forme de glace, peu accessible directement)
 - o Eaux souterraines (nappes) : ~0,63 %
 - o Eaux de surface (lacs, rivières, torrents) : ~0,019 %
 - o Atmosphère (vapeur d'eau) : ~0,001 %

Chiffres clés de l'eau douce renouvelable

- Ressource en eau douce renouvelable : Estimée à environ 37 000 km^3 par an à l'échelle mondiale.
- Accès et traitement : Environ 62 % de l'eau potable provient des eaux souterraines et 38 % des eaux de surface, nécessitant le plus souvent un traitement de potabilisation avant d'être distribuée.

Une goutte de 58 km de diamètre ?! (Le Lac Baïkal = 20 % !...)

Cette image est aussi réelle qu'exacte.

Elle provient d'une célèbre modélisation visuelle réalisée par l'institut géologique américain, l'USGS (United States Geological Survey).

Bien que la Terre soit surnommée la « planète bleue » car l'eau recouvre 71 % de sa surface, cette eau ne

représente qu'une pellicule extrêmement mince par rapport au volume total de la Terre.

Pour mieux visualiser cette fragilité, les scientifiques ont représenté l'eau sous forme de bulles :

Toute l'eau de la Terre correspond à un diamètre de sphère imaginaire de ~1 385 km comprenant absolument tout : les océans salés, les calottes glaciaires, l'eau souterraine, l'atmosphère et même l'eau des êtres vivants.

Toute l'eau douce correspond à un diamètre de sphère imaginaire de ~273 km correspondant à environ 2,5 % du total, la grande majorité étant malheureusement inaccessible (piégée dans les glaciers des pôles).

L'eau douce liquide disponible correspond à un diamètre de sphère imaginaire de ~56 à 58 km, représentant l'eau des lacs, rivières et nappes phréatiques superficielles. C'est la fameuse « goutte » de 58 km de diamètre qui fait vivre l'humanité et la majorité des écosystèmes.

Si l'on posait cette minuscule bille de 58 km de diamètre à côté de la Terre (qui mesure plus de 12 700 km de diamètre), elle paraîtrait dérisoire, semblable à un petit grain de sable. C'est un rappel puissant de la rareté et de la vulnérabilité de l'eau douce immédiatement exploitable par l'homme.

En France, il n'existe aucune réforme récente du Code civil modifiant spécifiquement le statut de l'eau potable. Le Code civil régit historiquement le droit de propriété des eaux non courantes (sources privées, eaux de pluie) via ses articles 640 à 643, mais le statut de l'eau potable relève du Code de la santé publique, du Code de l'environnement et du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Toutefois, le droit de l'eau potable a connu d'importantes évolutions législatives ces dernières années :

1. Le droit fondamental d'accès à l'eau potable pour tous (2022)

Transposant la directive européenne 2020/2184, l'ordonnance du 22 décembre 2022 a inscrit le droit d'accès à l'eau potable dans la loi française.

- Garantie minimale : Le cadre juridique impose l'objectif de fournir entre 50 et 100 litres d'eau potable par personne et par jour au lieu de vie.

- Obligation pour les collectivités : Les communes et métropoles doivent recenser les populations vulnérables ou non raccordées (sans-abri, habitats informels) et installer des équipements publics (fontaines, bornes) pour garantir un accès quotidien.

2. L'assouplissement de la gestion de l'eau (Loi du 11 avril 2025)

La loi n° 2025-327 du 11 avril 2025 est venue

réformer l'organisation territoriale des compétences « eau » et « assainissement » :

- Fin du transfert obligatoire : Elle a mis fin à l'obligation stricte d'intercommunalisation au profit des Communautés de communes, redonnant de la souplesse aux communes pour gérer leur réseau.

- Principe de solidarité : Elle introduit l'article L. 2224-7-1-1 du CGCT permettant à un maire, en cas de rupture de son réseau, d'obtenir de l'eau potable gratuitement auprès d'une commune voisine disposant de réserves excédentaires.

3. Nouvelles exigences de qualité et de redevances (2024-2026)

- Contrôle sanitaire (2026) : De nouvelles normes européennes durcissent la surveillance des polluants (comme les PFAS, le bisphénol A ou les microcystines) du captage jusqu'au robinet de l'utilisateur.

- Réforme des redevances : Entrée en vigueur début 2026, une réforme fiscale modifie les taxes perçues par les agences de l'eau, introduisant de nouvelles modalités sur la performance des réseaux d'eau potable afin de limiter les fuites.

S'agit-il du droit de propriété d'une source sur un terrain privé (Code civil), des normes sanitaires de potabilité (Code de la santé publique) ou des règles sur la récupération des eaux de pluie ?

Quelques observations

La zone Nord Bassin (COBAN) souffre de nombreux dépassements des seuils autorisés de prélèvements d'eau potable ; la CEBA envisage d'introduire une action pénale.

La jurisprudence administrative admet que l'on doive refuser un PC s'il apparaît que l'eau douce potable en quantité suffisante fait défaut.

On se souvient de tankers à eau douce venant du Sud de la France acheminant de l'eau douce en quantité vers la région de Barcelone ; aujourd'hui, un pipe fonctionne ; la France vend donc de l'eau qu'elle n'a peut-être pas ; de quel droit ?

Les glaciers fondent ce qui cause des dégâts considérables.

Sainte-Soline vient d'être régularisée.

La désalinisation pose des problèmes bien connus (sort des saumures et besoin en énergie) ; mais certains pays font évoluer les choses et la fusion nucléaire à l'horizon d'une trentaine d'année, permettra possiblement d'utiliser cette technologie dans de nombreux pays.

L'Europe a été obligée de se déjuger dans de nombreux cas, comme la Hollande...(cf. Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une

politique communautaire dans le domaine de l'eau)

L'État approuve benoîtement le projet Pure Salmon, à la suite d'un échec dans le Nord de la France, et contrevient ainsi à notre politique actuelle sur l'eau, ce dans l'intérêt d'un groupe asiatique, entre autres.

La quasi-totalité des cours d'eau sont pollués (Pfas, Pcb, pesticides, herbicides, plastiques, hap, médicaments, etc...) ; les interdictions de pêche sont légion.

Le rapport Emergent'sea démontre que tous nos milieux marins métropolitains sont gravement pollués par des molécules provenant généralement des cours d'eaux, outre certains usages en zone littorale.

Nous parlons d'Or bleu, et la guerre qui s'y attache a déjà commencé, il y a longtemps.

La problématique actuelle

La question d'une nécessaire réforme du statut juridique de l'eau est aujourd'hui au cœur des débats environnementaux, politiques et philosophiques. Face au changement climatique, aux sécheresses répétées et à la pollution, le cadre légal traditionnel de l'eau montre ses limites.

1. Le statut juridique actuel

Dans la plupart des systèmes juridiques occidentaux (comme en France), l'eau bénéficie d'un statut hybride:

- Un "bien commun" théorique : L'article L. 210-1 du Code de l'environnement stipule que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ».
- Une gestion marchande en pratique : Ce statut de "patrimoine" n'empêche pas l'attribution de droits d'usage privatifs (pour l'agriculture intensive, l'industrie ou l'eau en bouteille). L'eau est souvent traitée comme une ressource économique appropriable et quantifiable, plutôt que comme un écosystème à préserver.

2. Les axes majeurs de la réforme

Pour adapter le droit aux crises écologiques, les juristes et les associations proposent plusieurs transformations radicales :

A. Accorder la personnalité juridique aux cours d'eau
Inspirée des droits autochtones (comme pour le fleuve Whanganui en Nouvelle-Zélande ou le Magpie au Canada), cette approche consiste à faire de la nature un sujet de droit.

- Le principe : Le fleuve ou la nappe phréatique possède des droits propres (droit d'exister, de couler, de ne pas être pollué).
- L'impact : Des tuteurs légaux (citoyens, associations) peuvent attaquer en justice les pollueurs ou l'État au nom du fleuve lui-même, et non plus seulement pour réparer un préjudice humain. En France, des initiatives locales (comme l'Assemblée

populaire du Tavignano en Corse) tentent d'imposer ce modèle.

B. Consacrer constitutionnellement le "Droit à l'eau"

Bien que reconnu par l'ONU en 2010, le droit fondamental à l'eau potable et à l'assainissement n'est pas toujours gravé dans les Constitutions.

- L'objectif : Inscrire ce droit au plus haut sommet de la hiérarchie des normes pour garantir à chaque citoyen un accès minimal vital gratuit ou à bas coût.

- La priorité des usages : Inscrire dans la loi que l'usage vital (boire, se laver) prime absolument sur les usages économiques (golfs, piscines, industries, méga-bassines) en cas de pénurie.

C. Redéfinir l'eau comme un "Bien Commun" mondial ou national

Cette réforme vise à extraire l'eau des règles du marché et des traités de libre-échange.

- La non-marchandisation : Interdire la privatisation des services d'eau et la spéculation financière sur les droits d'eau (comme c'est le cas à la bourse de Chicago).

- La gouvernance partagée : Mettre en place des "Parlements de l'eau" locaux où citoyens, agriculteurs, scientifiques et industriels décident ensemble des quotas de prélèvement, sous le contrôle de l'intérêt général.

Il s'agit donc d'édifier un droit "écocentré"

La réforme du statut de l'eau exige de passer d'un droit *anthropocentré* (l'eau est une ressource au service de l'homme) à un droit *écocentré* (l'homme fait partie d'un écosystème dont il doit préserver les cycles vitaux).

Le cas particulier des retenues collinaires et autres bassines.

Les retenues collinaires et les méga-bassines posent plusieurs problèmes environnementaux majeurs qui perturbent le cycle de l'eau et les écosystèmes :

- Pression sur les ressources et les nappes : Contrairement à l'idée reçue qu'elles ne stockent que de l'eau de pluie, elles nécessitent souvent un pompage hivernal dans les nappes phréatiques ou les cours d'eau, accentuant le stress hydrique et empêchant la bonne reconstitution des réserves souterraines.
- Perturbation des écosystèmes et de la biodiversité : En retenant l'eau qui aurait dû s'infiltrer dans les sols ou alimenter les rivières, elles privent les zones humides et les milieux naturels d'un apport vital pendant la saison froide.
- Rupture de la continuité écologique : Les barrages et ouvrages associés bloquent le passage des espèces animales (comme les poissons migrateurs) et

assèchent les cours d'eau situés en aval.

- Évaporation et perte de la ressource : L'eau stockée à l'air libre se transforme en eau stagnante soumise à une forte évaporation sous l'effet des fortes chaleurs estivales, aggravée par le changement climatique.

Il s'agit de construire la réforme en tenant compte de ces effets et de ces risques ; il faut inventer, innover et s'appuyer l'ingénierie et les scientifiques.

Ces équipements, outre les aqueducs et autres pompes et canalisations de transfert, peuvent changer la donne et préserver de manière pérenne les besoins des populations et de ceux qui les nourrissent, à l'heure des canicules et sécheresses à répétition.

En dépit des apparences, la question de la ressource en eau potable en Aquitaine est préoccupante.

Nous aurons prochainement l'occasion de communiquer sur les problématiques concernant la qualité des eaux en général et sur la ressource en eau potable en particulier.

Jacques STORELLI
Président

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