

**AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SOORTS-HOSSEGOR**

PROCES-VERBAL de la seconde Commission Locale, tenue le jeudi 12 janvier 2017 à la mairie de Soorts-Hossegor.

Etaient présents :

Monsieur GAUDIO, maire
Mme BENETRIX, élue
Mr MESSANGES, élu
Mr GELEZ, élu
Mr SERVARY, élu
Mr LAROCHE, chercheur
Mr SORIANO, architecte conseil
Mr ARNOLD, Architecte des Bâtiments de France
Mr LOSTE, Retraité géomètre expert, personne qualifiée
Mr EYMARD, représentant de la DRAC
Mme PUCHEU, représentante de la DREAL
Mr LAVIGNE, architecte chargé d'études
Mme DURO, urbaniste de la commune
Mr ARASPIN, DST de la commune
Mr BILLARD, urbaniste de la commune

Excusés:

Mr TIRQUIT
Mme BEGUE
Mme MONTAUT, élue
Mme ROI, architecte chargée d'études
Mme BOIS, DGS de la commune
Mme VANEL-DULUC, urbaniste-conseil de la commune
Mr RAFFESTIN, urbaniste de la CC MACS

Les membres présents à l'ouverture formant quorum, l'assemblée est déclarée régulièrement constituée.

Monsieur GAUDIO, maire de SOORTS-HOSSEGOR et représentant de la Communauté des Communes Maremne Adour Côte Sud, préside l'assemblée.

Ordre du jour:

- Validation du Compte-rendu de la Commission Locale N°2
- Présentation de la deuxième phase « Projet » AVAP
- Planning prévisionnel

I. Validation du Compte-rendu de la Commission Locale N°2

L'ensemble des membres de la Commission Locale ont reçu par mail le 23 mai 2016 à 16h09 le Compte Rendu de la deuxième Commission Locale qui s'est tenue le 20 mai 2016.

Le contenu du Compte-Rendu est rappelé lors de la séance.

L'assemblée valide à l'unanimité le Compte-Rendu de la Commission Locale N°2.

II. Présentation de la deuxième phase « Projet » AVAP

Monsieur LAVIGNE rappelle que la procédure d'étude pour établir le projet et le dossier AVAP est composée de trois phases : diagnostic, projet, rédaction du dossier.

❖ Enjeux

Est présenté à l'assemblée la synthèse des questions et des thématiques qui ont permis d'élaborer le projet.

Un support visuel accompagne la présentation.

8 grandes lignes directives structurent le projet d'AVAP :

- Le bourg d'Hossegor : conforter, structurer et prolonger la composition urbaine,
- Le front de mer « urbain » (la ZPPAUP) : promouvoir la forme urbaine existante selon ses principes originels,
- Le bourg de Soorts : mettre en valeur les équipements publics comme « points d'articulation » du bourg, préserver le patrimoine architectural,
- Le canal, le lac, leurs rives : réaffirmer le rôle de centralité de ces espaces dans la ville,
- Le Golf et ses abords, ses équipements : confronter le statut de « clairière » à dominante non bâtie, accueillant à ses abords villas et équipements,
- Les lotissements sous les pins : promouvoir la logique paysagère dominante (l'échelle des maisons individuelles sous leur couvert végétal), conserver ce couvert végétal,
- Les barthes : préserver un paysage ouvert, conforter le dialogue avec le bourg de Soorts,
- La forêt : préserver l'équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis, conserver la dominante de la forêt landaise.

Qui ont permis de dégager sur la commune 3 séquences majeures :

- La forêt – le village – les barthes : conserver le lien visuel et l'équilibre entre le bourg et ses espaces « complémentaires »

- De l'arrière pays à l'Océan : organiser la séquence entre les différentes entités d'Hossegor, conforter le lien majeur entre golf et océan, faire évoluer les franges dans une logique d'ensemble,

- Le lac, le canal et leurs rives : promouvoir un entretien respectueux de l'environnement, promouvoir la conservation – l'entretien et la mise en œuvre des ouvrages d'art, assurer la qualité urbaine et paysagère des rives par séquences.

❖ Projet

➤ La délimitation

Le projet de l'AVAP présenté englobe 80 % du territoire communal. Sont exclus du zonage la partie conservatoire du littoral et les secteurs à l'Est de Soorts (lotissements, zone pédebert). Le choix de l'étendue de ce zonage se justifie au regard de l'objectif prédominant de protection du paysage de la commune.

➤ Le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de :

▪ Quatre zones :

- Zone 1 : secteur urbain

- 1a : Bourg d'Hossegor

- 1b : Bourg Soorts

- 1c : Front de mer (actuelle ZPPAUP)

- Zone 2 : espaces villas sous les pins, forêt urbanisée

- 2a : concentration de maisons de caractère et séquence de maisons intéressantes

- 2b : conservation du couvert forestier avec quelques maisons repérées

- 2c : zone pavillonnaire avec conservation des pins

- Zone 3 : les barthes

- Zone 4 : la forêt : conservation des pins et de l'habitat de loisirs

M. Le Maire s'interroge sur la pertinence de classer le sud de l'actuelle ZPPAUP en zone 2a. Après discussion il est décidé de déclasser cette zone en 2b.

▪ Trois secteurs de projets avec des objectifs et des règles particuliers :

- avenue Rosny : valoriser le rapport au parc, épaisseur jardinée à maintenir,

- place pasteur et place des pins tranquilles : un espace urbain à créer, alignements bâtis, une perspective à promouvoir,

- place de la concorde, avenues de la Paix et du Golf : valoriser les rez-de-chaussée commerciaux à arcades, promouvoir leur dégagement et leur création dans des projets nouveaux

➤ Les catégories et le règlement

Entre sept à neuf catégories sont proposées par zone, qui renvoient à un chapitre du règlement :

- les monuments historiques protégés au titre du code du patrimoine
- le bâti remarquable : bâti proche de la protection des monuments historiques pour leur exemplarité, leur qualité constructive ou leur particularité
- le bâti intéressant : bâti caractéristique de l'architecture régionaliste ou marqueur indéniable d'une époque. Leur qualité constructive ou leur rôle dans le paysage du quartier ne permet pas leur démolition
- le bâti courant : bâti sans obligation de conservation mais participant au paysage urbain, devant être entretenu, amélioré ou remplacé suivant des règles d'intégration urbaine et architecturales
- le bâti neuf
- les clôtures intéressantes
- les clôtures
- les espaces libres en secteur urbain
- le couvert forestier lié aux maisons
- l'espace public et les alignements plantés

Chaque règlement de secteur est décomposé en 3 parties :

- Les objectifs : ils rappellent les valeurs patrimoniales d'intérêt général au service desquelles sont mises en œuvre des règles
- Les règles strictes : leur application est absolue et sans nuance
- Les dispositions cadres : leur application fait appel à l'appréciation dont elles donnent le cadre selon la nature de l'édifice ou le cadre urbain par exemple.

M. LOSTE a exprimé son inquiétude sur la maîtrise des divisions de terrain. M. Lavigne a répondu que l'AVAP est une servitude qui s'impose au PLU. Elle impose des critères d'implantation, de gabarit. M. le Maire rappelle que des élus participent aux commissions techniques PLUI et ne manquent pas de rappeler les objectifs de la commune.

III. Planning prévisionnel

Janvier – Février 2017 : rédaction du rapport de présentation et finalisation du plan et du règlement

17 février 2017 : réunion publique 2 et début de l'exposition

Février 2017 : Dossier envoyé à la DREAL pour étude au cas par cas – Délai d'instruction 2 mois

8 mars 2017 à 14h00 : Commission Technique 10

30 mars 2017 à 14h00 : CLAVAP 4

Mars – Avril 2017 :- Délibération du conseil communautaire qui tire le bilan de concertation et l'arrêt du projet

Avril – Mai 2017 : passage en CRPS ? en attente d'un courrier de M. Eymard

Juillet – Aout 2017 : enquête publique

Levée de la séance:

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à dix-sept heures.

Le service Urbanisme de Soorts-Hossegor,
Le 20 janvier 2017