

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

Commission Locale N° 5 du 13 octobre 2017

PROCES-VERBAL de la cinquième Commission Locale, tenue le 13 octobre 2017 à la mairie de Soorts-Hossegor.

Présents à la réunion :

Monsieur GAUDIO, maire
Mme BENETRIX, élue
Mme MONTAUT, élue
Mr MESSANGES, élu
Mr GELEZ, élu
Mr LAROCHE, chercheur
Mr SORIANO, architecte conseil
Mme POCORULL, Architecte des Bâtiments de France
M. EYMARD, représentante de la DRAC
Mr LOSTE, personne qualifiée, retraité géomètre expert
Mme BOIS, DGS
Mr ARASPIN, DST
Mr RAFFESTIN, urbaniste de la CC MACS
Mme DURO, urbaniste de la commune

Excusés:

Mr SERVARY, élu
M. VILLEGGER, élu
Mr MINVIELLE, élu
Mme PUCHEU, représentante de la DREAL
Mme VANEL-DULUC, urbaniste-conseil de la commune
Mr LAVIGNE, architecte chargé d'études
Mme ROI, architecte chargée d'études

Ordre du jour:

- Arrêt du projet
- Bilan de concertation

Pièces jointes:

- Règlement et plans du projet AVAP
- Bilan de concertation

I°) Finalisation du projet

Une relecture rapide des différentes règles par zone a été réalisée.
Aucune remarque à ce stade.

II°) Bilan de concertation

8 remarques ont été enregistrées sur le registre de la concertation publique

1. La SPSH (Société de Propriétaires à Soorts-Hossegor) reprend la requête d'un de ses membres, Mme Hartmann, concernant la règle limitant l'extension d'un bâtiment intéressant de 20% par rapport à l'emprise au sol du bâti d'origine. Elle présente plusieurs exemples d'extensions de maisons anciennes « plutôt réussies, au regard de l'architecture d'origine ». En ce sens, elle préconise de maintenir la capacité d'extension du bâti intéressant à 20 % de l'emprise au sol de la parcelle et non au regard du bâti d'origine, et d'appliquer la même règle pour le bâti remarquable

Cette remarque est reprise dans deux autres courriers : Famille DEILLER et M. et Mme LETESSIER - HARTMANN

Réponse de la CLAVAP :

M. Loste rappelle que la SPSH regroupe 350 membres et cette règle a été évoquée et critiquée lors de leur dernière assemblée.

Le cas de Mme HARTMANN est débattu : parcelle de 2114m² - emprise au sol existante : environ 220m² - emprise au sol possible avec les règles du PLU 20% du terrain : 422.80m² soit une extension possible d'environ 200m² - extension possible la règle de l'AVAP (20% de l'emprise au sol de bâti) : soit 44m².

Au vu des remarques, il est proposé de supprimer cette règle pour le bâti intéressant.

Vote : 7 Pour et 2 abstentions : M. Laroche et M. Eymard

Refus unanime des membres de la CLAVAP pour supprimer cette règle pour le bâti remarquable.

2. La SPSH propose que le bâti remarquable puisse également être surélevé comme le bâti intéressant.

De plus, la SPSH propose de modifier la règle d'implantation des extensions et des annexes qui se limite en façade arrière, mineure, secondaire ou en fond de parcelle. Elle prend pour exemple le cas d'une maison avec deux façades visibles depuis le domaine public. Elle propose de se limiter à la qualité architecturale.

Réponse de la CLAVAP :

On compte plus de 90 maisons repérées en bâti remarquable. Ces édifices ont été construits par des architectes de renoms et dans le style basco-landais. La hauteur de ces bâtiments aujourd'hui respecte la règles du PLU (7m à l'égout et 10m au faitage).

Ainsi il est proposé de ne pas modifier la règle n'autorisant que l'extension du bâti remarquable.

Vote : 9 Pour

Concernant les annexes, la CLAVAP décide de modifier la règle, afin de ne pas pénaliser les propriétaires de parcelle ayant deux façades donnant sur l'espace public (ex : avenue du tour du lac et la promenade du lac)

La règle modifiée est la suivante : « Implantation : annexe isolée en fond de parcelle ou de façon à éviter d'altérer la perception des façades principales. »

Vote : 9 Pour

3. Dernière remarque de la SPSH : Si la surface du terrain le permet, peut-on implanter un nouveau bâti à côté de bâtis remarquable ou intéressant en respectant les règles du PLU (emprise, distance entre bâtiments, reculs sur limites...) ?

Réponse unanime de la CLAVAP : il est possible de construire un second bâtiment en respectant les règles du PLU et les règles du bâti neuf de l'AVAP

4. Une note de M. Jean-Claude LOSTE portant sur plusieurs éléments liés à l'élaboration de l'AVAP :

La première proposition concerne les divisions de propriétés. Un rappel des articles L.123-10-1 devenu article L.151-21 du code de l'urbanisme et de l'article Ud2 du PLU de Soorts-Hossegor précisent que l'ensemble des règles liées à la division foncière s'appliquent à chaque parcelle issue de la division. Après avoir démontré à travers un cas concret l'effet d'une division sur une propriété déjà bâtie, il alerte sur les risques que peut engendrer la multiplication de ce type de procédé sur le caractère paysager et la qualité architecturale du site. Il propose ainsi dans le cadre de l'AVAP (article 2b-3-1-s) de répondre à l'exigence de densification en limitant les atteintes au boisement existant. Par ailleurs, il propose de supprimer le dernier alinéa de l'article Ud2 du PLU et de laisser s'appliquer pleinement l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Réponse de la CLAVAP : Cet alinéa sera supprimé dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU votée au prochain conseil communautaire.

La seconde proposition concerne la conservation des espaces boisés. Cette préservation est amplement préconisée par le règlement de l'AVAP. Par exemple en page 18, il est précisé que

l'objectif est bien de *préserver la dominance de ce couvert végétal. Un ensemble de règles adaptées préconise les conditions de la conservation, de la mise en valeur et de l'adaptation.*

En page 92, en secteur 2b, l'objectif de l'AVAP est de *promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, ainsi que le caractère naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager, qu'environnemental.* L'article 2b-5-1-s précise que *le couvert boisé de pins est maintenu et complété en tant que de besoin.*

Un rappel est fait concernant les articles L.151-19 et L421-4 du code de l'urbanisme concernant les éléments de paysage à protéger. Il propose ainsi de considérer l'ensemble de la zone Ud du PLU comme un élément de paysage à protéger (trame spécifique à la trame verte de l'AVAP). Il propose également de fixer des règles de protection (abattages interdits sauf mauvais état sanitaire ou implantation d'une construction, obligation de replanter...)

La troisième proposition vise à reconnaître le caractère particulier du secteur de la forêt de protection dite « Lette » située au nord-ouest de la commune entre le littoral et la forêt de pins.

Réponse de la CLAVAP : Tout le couvert forestier lié aux maisons et la forêt seront classés en espace boisé à protéger dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

5. Une lettre de Mme Brigitte et M. Daniel HUART, propriétaires d'un appartement à la résidence La Paloumère au 875 route des Lacs.

Elle propose de protéger l'ensemble de l'immeuble en tant qu'ancien hôtel. Sa qualité architecturale régionaliste légitimerait son classement en bâti intéressant.

6. Une lettre de M. Tristan de la Broise, propriétaire de la maison Mendiska au 129 avenue des Fauvettes.

Elle propose le classement de cette maison. Claude Laroche dans son ouvrage sur Hossegor relève cette maison, construite en 1930 et étant une des rares réalisations de l'architecte Joseph Hiriart sur la commune.

Réponse de la CLAVAP : Les deux bâtiments seront repérés en bâti intéressant.

Vote : 9 Pour

7. Une lettre de Mme et M. Bonnin, propriétaire au 56 avenue des Cigales.

Elle informe la collectivité de la nécessité de modifier le zonage et de classer leur propriété en zone 2B afin que cette dernière relève « d'un secteur d'urbanisme récent ».

Réponse de la CLAVAP : 9 votes Contre le changement de zonage

8. Un mail de M. MARCUS Luc, informe la collectivité qu'il est difficile à l'heure du numérique d'empêcher les habitants d'avoir une antenne ou une parabole sur le toit nécessairement visible.

Réponse de la CLAVAP : Il est proposé de modifier la règle telle que présentée : « Les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique. »

Vote : 9 pour

Après analyse, la CLAVAP **émet un avis FAVORABLE** sous réserve de modifier les 5 remarques suivantes :

- Dans le bâti intéressant, supprimer la règle : « dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant »,
- Modifier la règle d'implantation des annexes,
- Repérer la maison de M. et Mme HUART en bâti intéressant,
- Repérer la maison de M. De la Broise en bâti intéressant,
- Modifier la règle des antennes et des paraboles non visibles.

III°) Planning prévisionnel

Monsieur GAUDIO rappelle le planning prévisionnel :

- Modification du règlement et du zonage avant l'arrêt du projet.
- Arrêt du projet en Conseil communautaire le 19 octobre 2017
- L'avis des PPA peut se dérouler du mois de novembre à janvier (3 mois de délai)
- CRPA prévue le 28 novembre 2017
- Proposer l'enquête publique pour les vacances de février.

Levée de la séance :

La séance est levée à 15h15.