



HOSSEGOR
A.V.A.P.

Commission Locale 3 du 12 janvier 2017

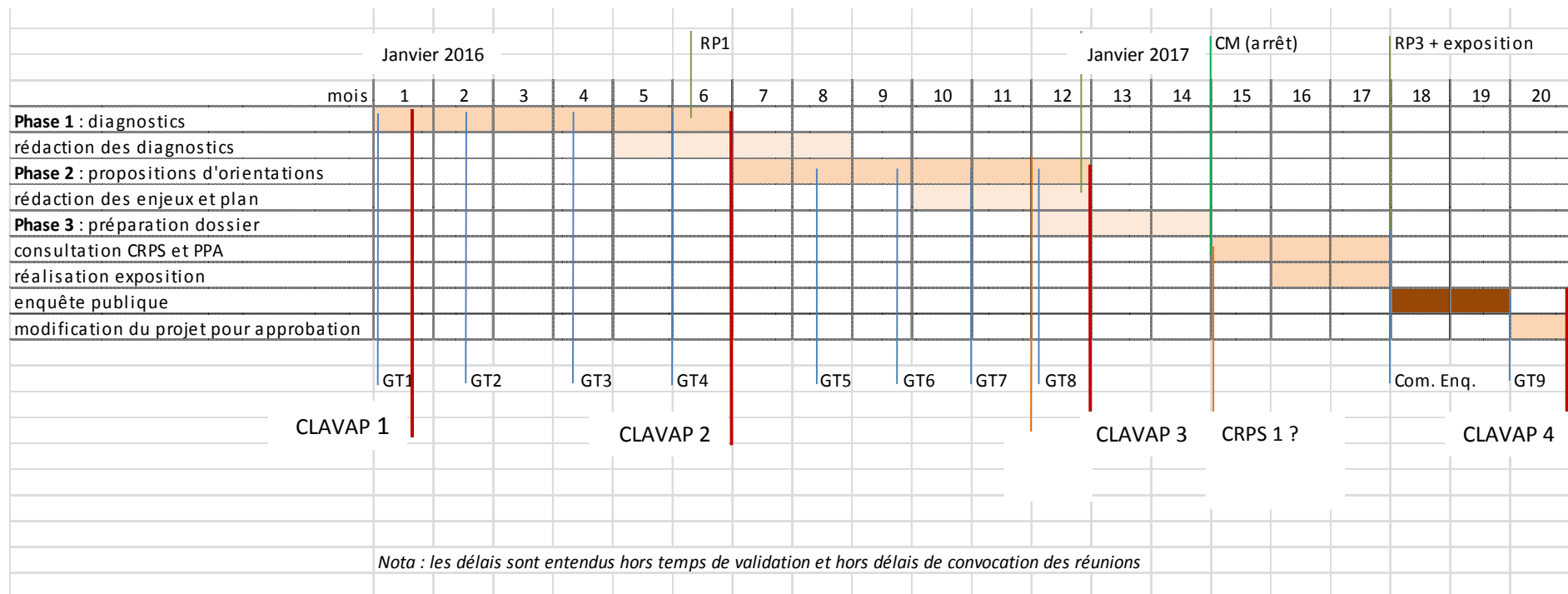
Avancement de l'étude

Rappel : 3 phases d'étude pour établir le projet et le dossier, sur une durée de 14 mois :

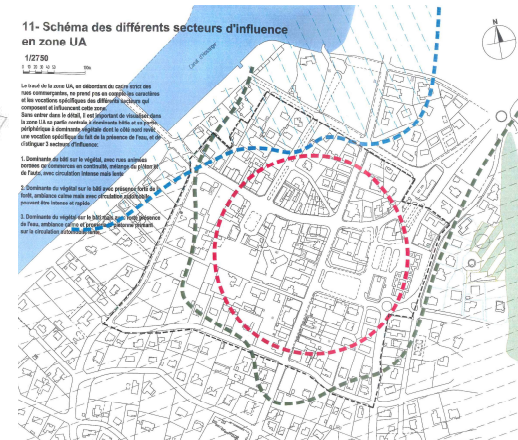
- diagnostic, projet, rédaction du dossier

1 phase administrative et d'accompagnement du dossier, pour la validation du projet

Evolution des réunions dans le calendrier initial



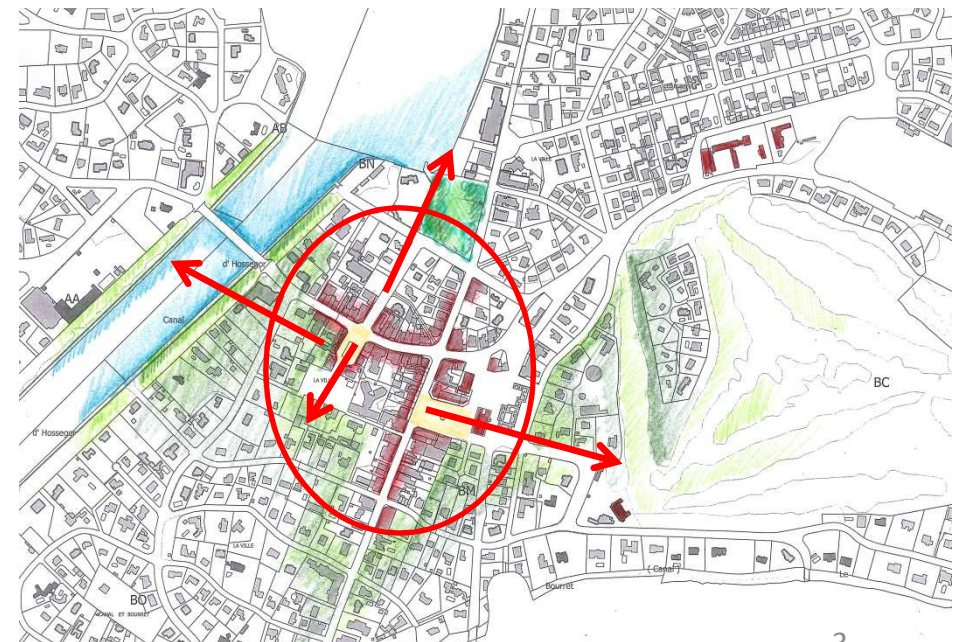
1 - Le bourg d'Hossegor



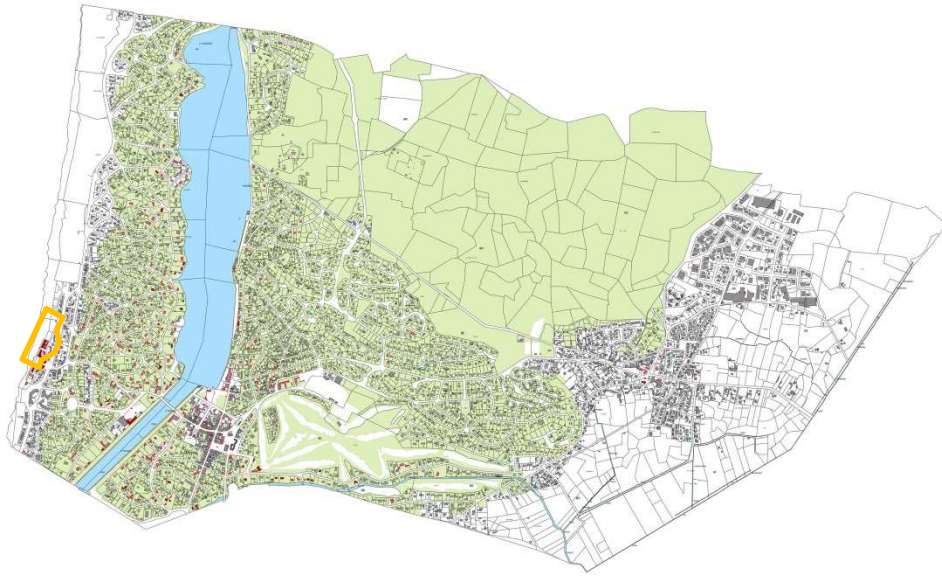
Extrait étude paysagère et d'urbanisme du centre bourg d'Hossegor J. LABRO juin-juillet 1998

Les enjeux pour l'AVAP

- Conforter, structurer et prolonger la composition urbaine: alignements bâtis, places, jardin publics;
- Permettre l'évolution urbaine pour conforter cette polarité,
- Valoriser la présence et le rôle des équipements publics dans la ville.
- Mettre en valeur les façades dans leur composition: gabarits, galeries commerciales formant le lien à l'espace public.
- Promouvoir une conception urbaine nouvelle, par le travail sur les articulations : le bourg et le canal (et le sporting), le bourg et le lac, le bourg et le golf – et sur les espaces publics



2 - le front de mer « urbain » (la ZPPAUP)



Les enjeux pour l'AVAP

- Promouvoir la forme urbaine existante selon ses principes originels: front bâti composé vers l'Océan, façades arrières, structure des espaces publics;
- Favoriser la mise en valeur de l'architecture dans la logique de ses éléments régulateurs;
- Intégrer les enjeux de développement durable en tenant compte de la forte sensibilité paysagère;
- Valoriser les espaces publics : la promenade en promontoire, la place;
- Permettre une extension du site dans le respect du plan de composition.



3 - Le bourg de Soorts



Les enjeux pour l'AVAP

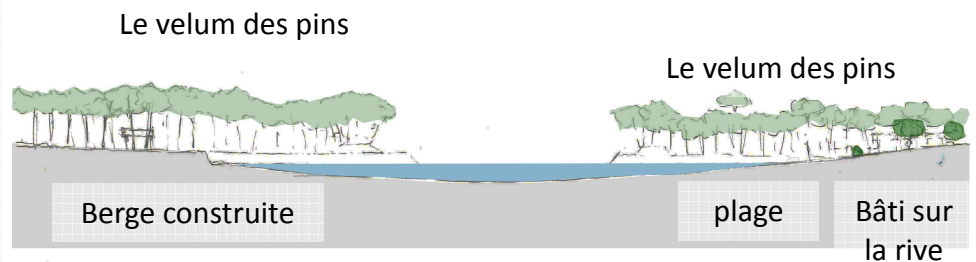
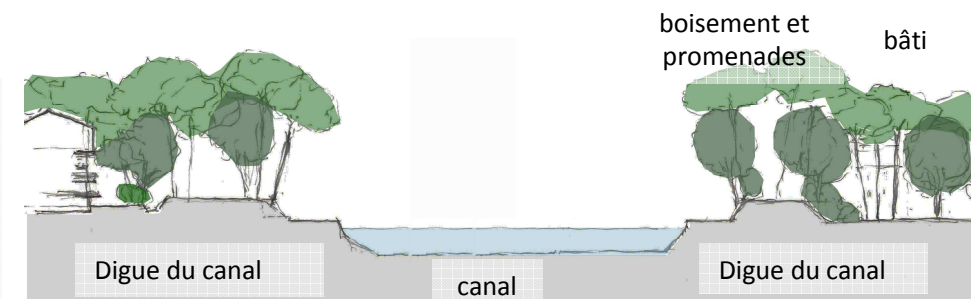
- Mettre en valeur les équipements publics comme « points d'articulation » du bourg,
- Renforcer la nature des espaces publics dans leurs qualités et leur rapport aux équipements: parvis, place plantée, rue, etc...
- Préserver le patrimoine architectural,
- Favoriser une cohérence de l'écriture des clôtures,
- Ordonner le végétal de l'espace public, et son rapport avec les jardins privés.

4 - Le canal, le lac, leurs rives

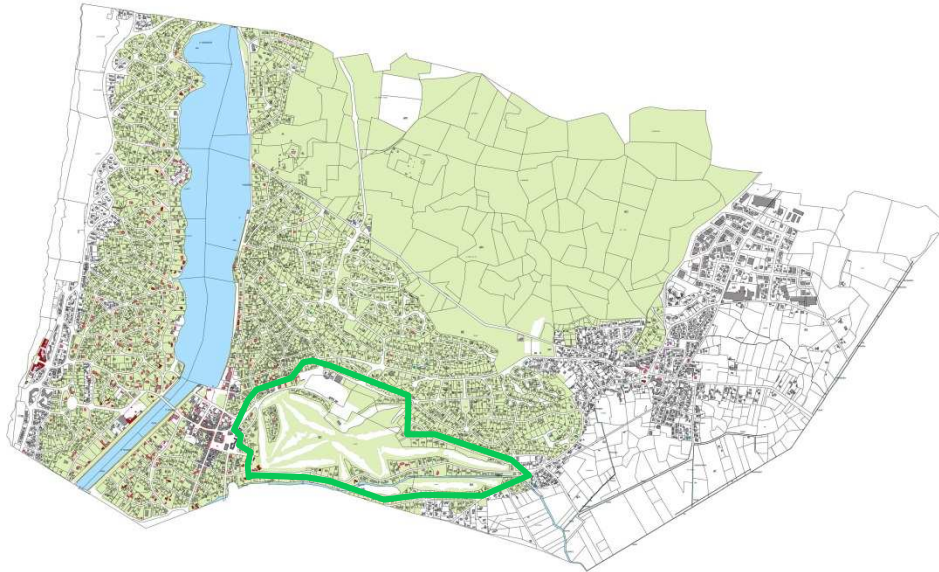


Les enjeux pour l'AVAP

- Réaffirmer le rôle de centralité de ces espaces dans la ville;
- Mettre en valeur le rapport entre les lieux: l'eau, les berges, les abords, les implantations bâties;
- Pour le canal, entretenir les ouvrages d'art dans la logique de leur composition: soutènements, bancs, chemins;
- Pour le lac, valoriser ses plages naturelles,
- Gérer les franges boisées: effet de filtre, percées, vues;
- Promouvoir l'architecture des bords de lac: architecture publique, maisons privées, hôtels.

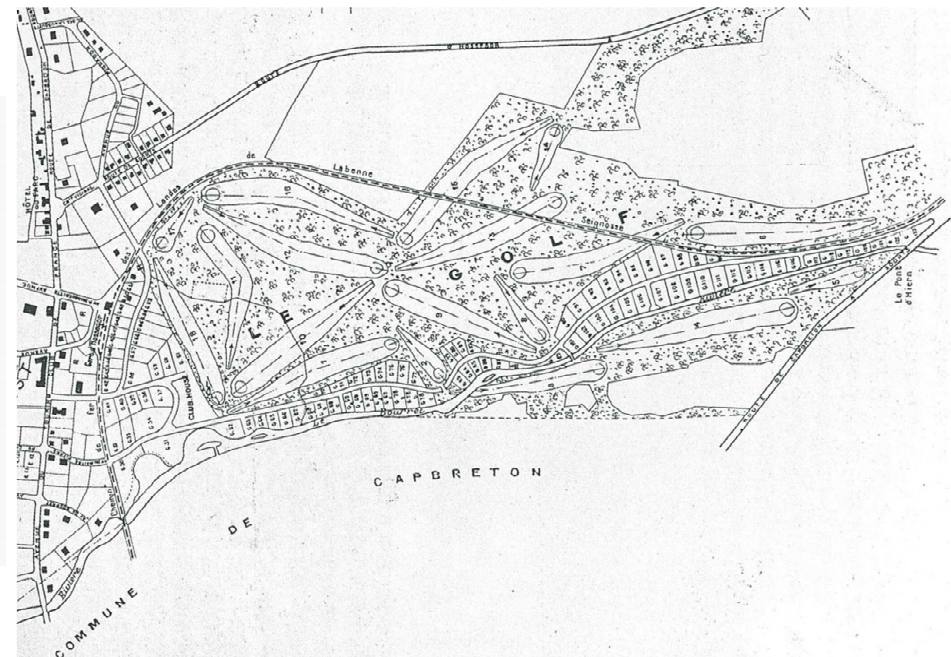


5 - Le Golf et ses abords, ses équipements



Les enjeux pour l'AVAP

- Conforter le statut de « clairière » à dominante non bâtie, accueillant à ses abords villas et équipements;
- Assurer la gestion du lieu, de ses essences plantées,
- Conforter la nature des franges boisées, filtre entre l'espace du Golf et les maisons;
- Valoriser le traitement des limites poreuses (à la vue, au passage) entre golf et voies paysagées.

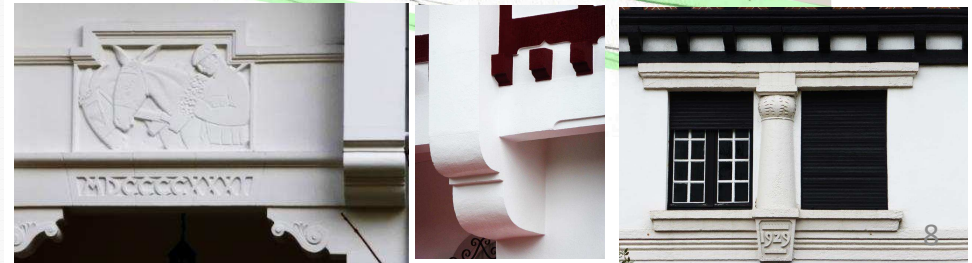
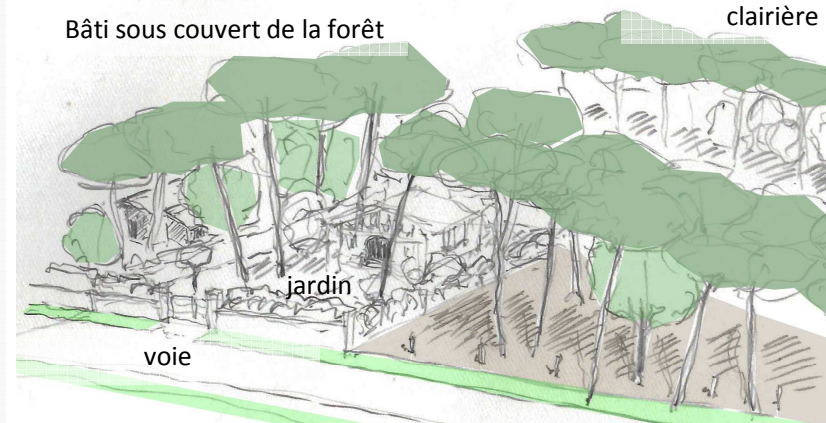


6 - les lotissements sous les pins

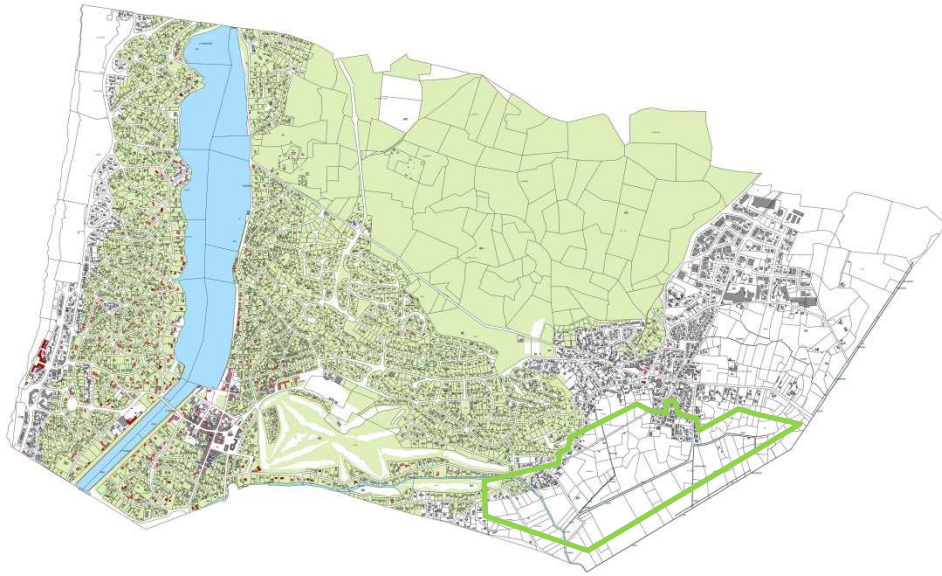


Les enjeux pour l'AVAP

- Promouvoir la logique paysagère dominante: l'échelle des maisons individuelles sous leur couvert végétal;
- Conserver le couvert végétal existant et le restituer lorsqu'il est dégradé;
- Préserver et mettre en valeur les maisons d'intérêt;
- Préserver et mettre les maisons moins intéressantes, mais caractéristiques de l' « ambiance » du lotissement sous les pins. Toutes celles qui ont un « petit quelque chose »
- Conforter les valeurs paysagères de l'espace public: accotements enherbés, nature des intersections, rapport au relief;
- Améliorer et harmoniser le traitement des clôtures;
- Préserver les jardins dans leur rapport au bâti et leur rôle environnemental (perméabilité).



7 - Les barthes



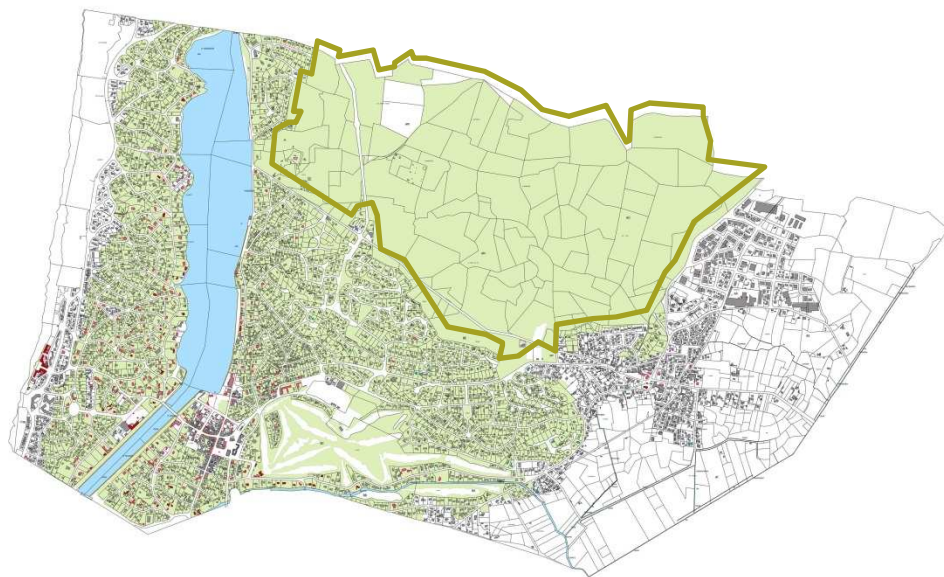
Les enjeux pour l'AVAP

- Préserver un paysage ouvert
- Conforter le dialogue avec le bourg de Soorts



Carte de l'état major, 1820

8 - La forêt



Les enjeux pour l'AVAP

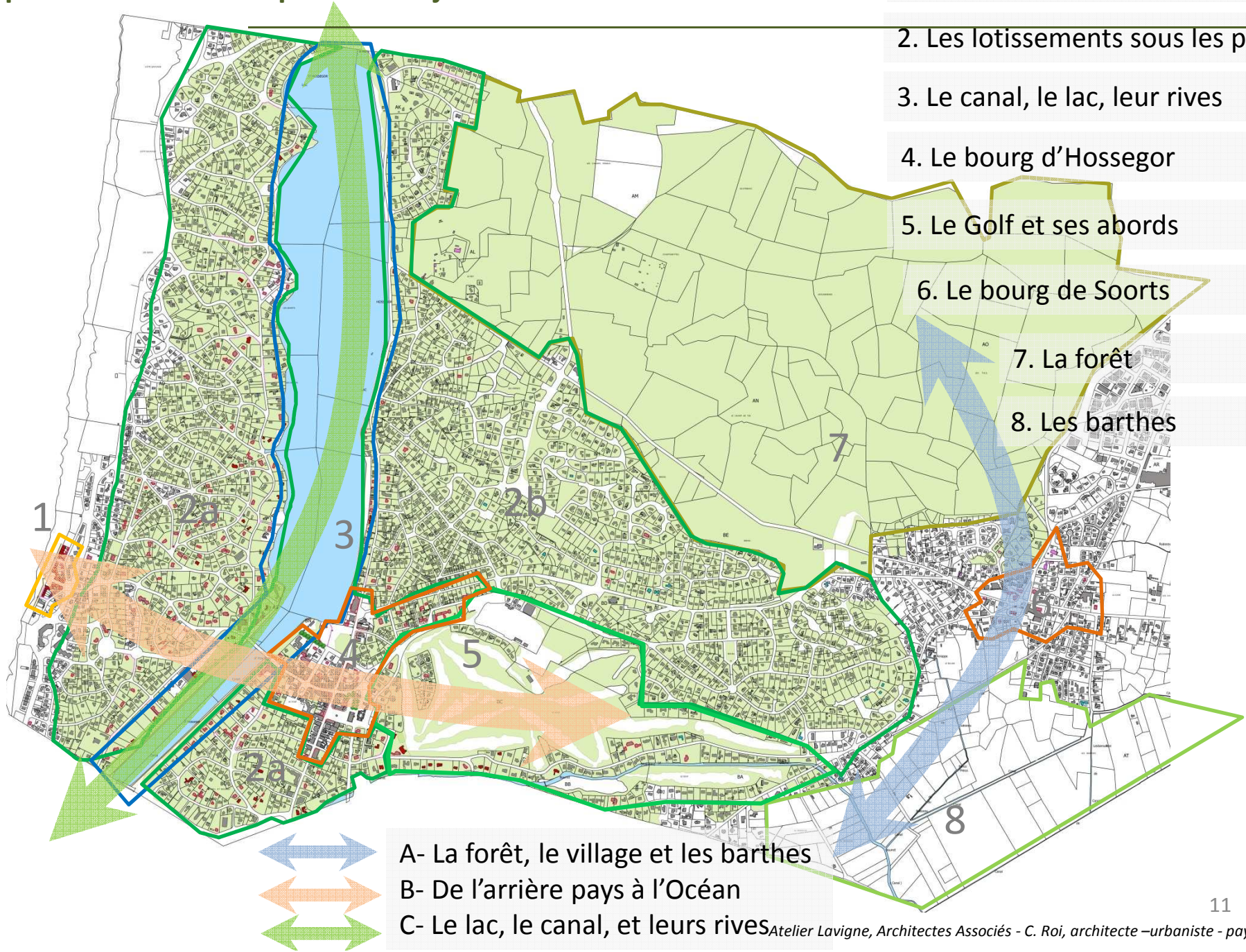
- Préserver l'équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis;
- Conserver la dominante de la forêt landaise, identitaire dans le site.



Carte de l'état major, 1820

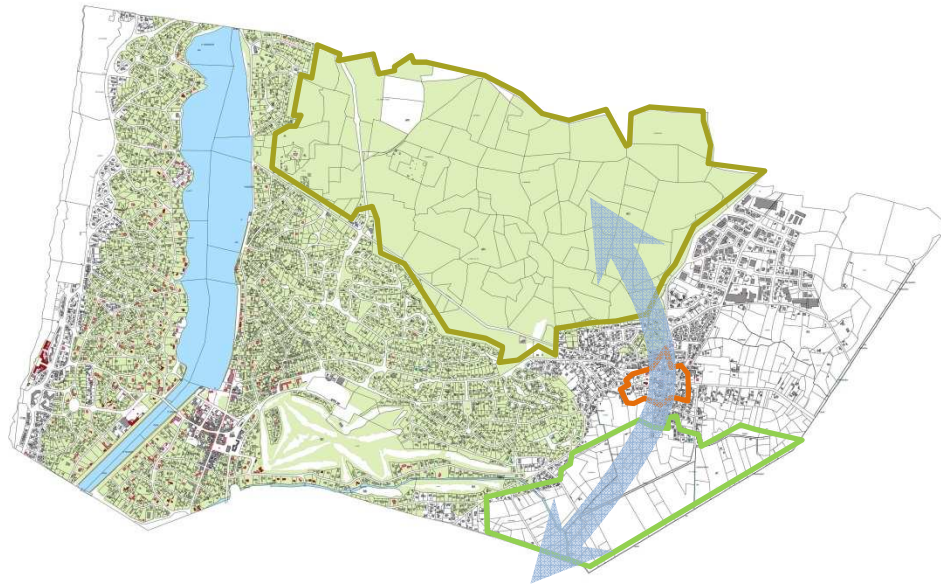
Spatialisation des séquences majeures

- 1. Le front de mer
- 2. Les lotissements sous les pins
- 3. Le canal, le lac, leur rives
- 4. Le bourg d'Hossegor
- 5. Le Golf et ses abords
- 6. Le bourg de Soorts
- 7. La forêt
- 8. Les barthes



A- La forêt, le village et les barthes
B- De l'arrière pays à l'Océan
C- Le lac, le canal, et leurs rives

A- La forêt, le village et les barthes

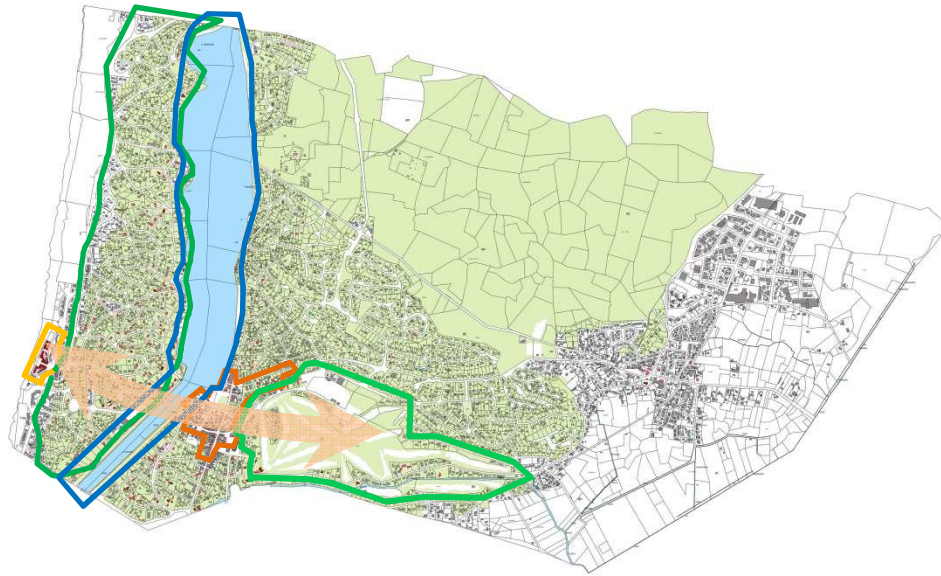


Les enjeux pour l'AVAP

- Tenir compte du lien visuel et de l'équilibre entre le bourg et ses espaces « complémentaires »

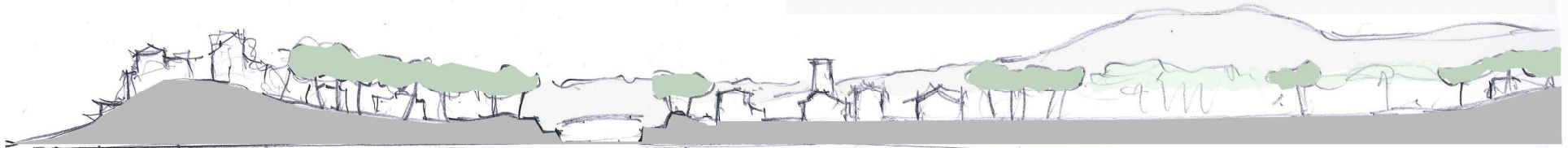


B- De l'arrière pays à l'Océan



Les enjeux pour l'AVAP

- 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.



L'articulation entre front de mer et l'urbanisation de la dune

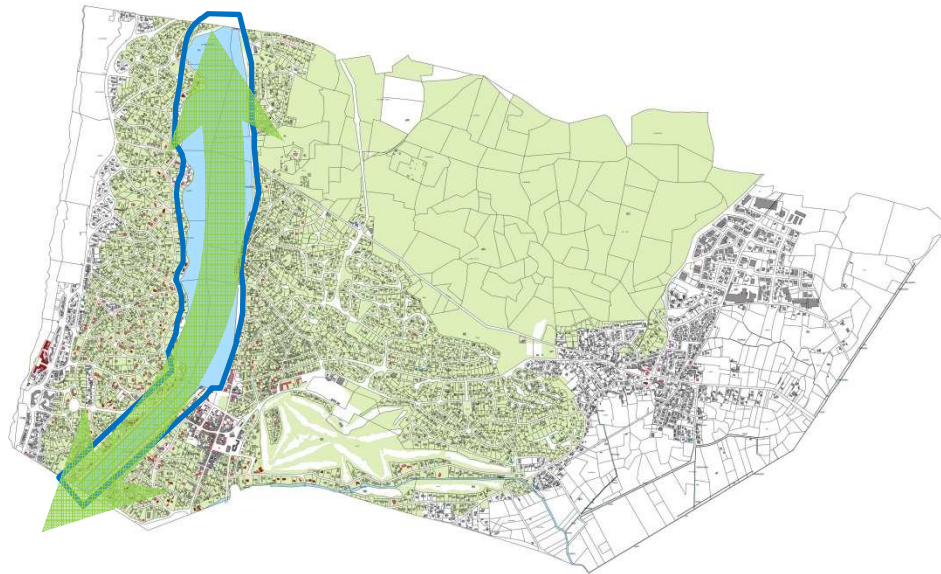
L'articulation entre bourg, canal et lac

L'articulation entre bourg et golf

L'articulation entre golf, villas et couvert végétal



C- Le lac, le canal, et leurs rives



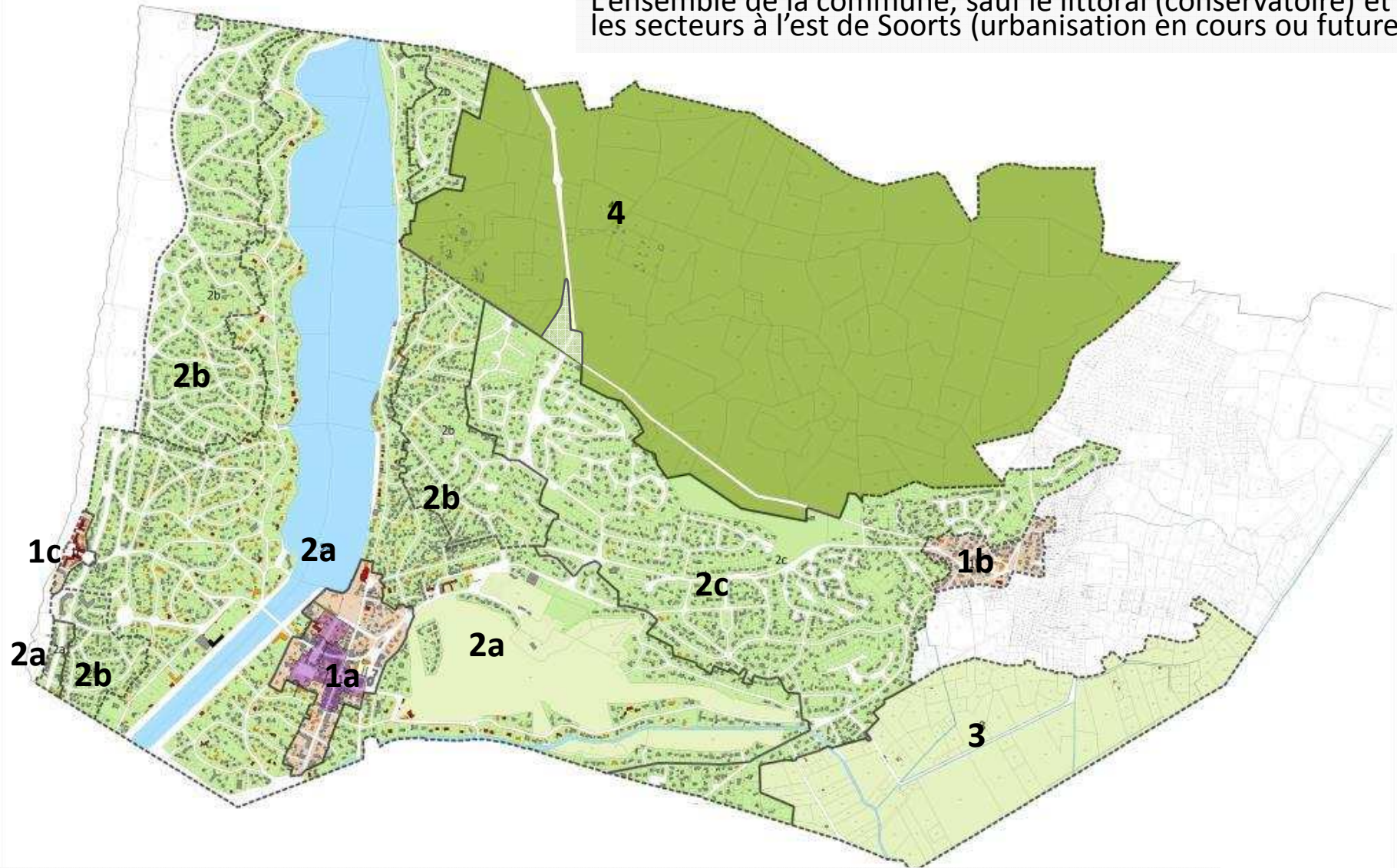
Les enjeux pour l'AVAP

- Promouvoir un entretien respectueux de l'environnement (fonctionnement hydrauliques, ZNIEFF...)
- Promouvoir la conservation, l'entretien et la mise en valeur des ouvrages d'art
- Assurer la qualité urbaine et paysagère des rives, par séquences



Le projet de l'A.V.A.P. : La délimitation et les secteurs

L'ensemble de la commune, sauf le littoral (conservatoire) et les secteurs à l'est de Soorts (urbanisation en cours ou future)



Secteurs 1a, 1b, 1c : espaces urbains – l'actuelle ZPPAU constitue le secteur 1c
Secteurs 2a, 2b, 2c : espaces des villas sous les pins – 3 niveaux d'intérêt portant sur le bâti
Secteur 3 : les barthes
Secteur 4 : la forêt

Le projet de l'A.V.A.P. : la nomenclature des catégories de protection et mise en valeur

Sur le plan et dans le règlement:



Monument Historique : gestion selon législation patrimoine



Bâti remarquable : conservation et mise en valeur dans le respect strict de leur architecture



Bâti intéressant : conservation, mise en valeur, évolution dans le caractère du secteur (forestier ou urbain)



Bâti courant : conservation, mise en valeur, évolution ou remplacement dans le caractère du secteur



Clôture intéressante : conservation et mise en valeur dans le respect de leur architecture et du lieu



Couvert forestier lié aux maisons : conservation, entretien, remplacement (inclut haies, jardins...)



Boisement forestier : conservation, renouvellement



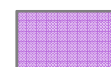
Espace naturel ouvert : conservation, entretien (golf, barthes)



Espace public : aménagement, mise en valeur dans le caractère du secteur



Alignement planté : conservation, entretien, renouvellement, création



Secteur de projet urbain : règles urbaines particulières et complémentaires

Dans le règlement :

Bâti neuf : mode d'insertion dans le caractère du secteur (forestier ou urbain)

Le projet de l'A.V.A.P. : le plan (détail)

Bâti courant

Bâti intéressant

Bâti remarquable

Clôture intéressante

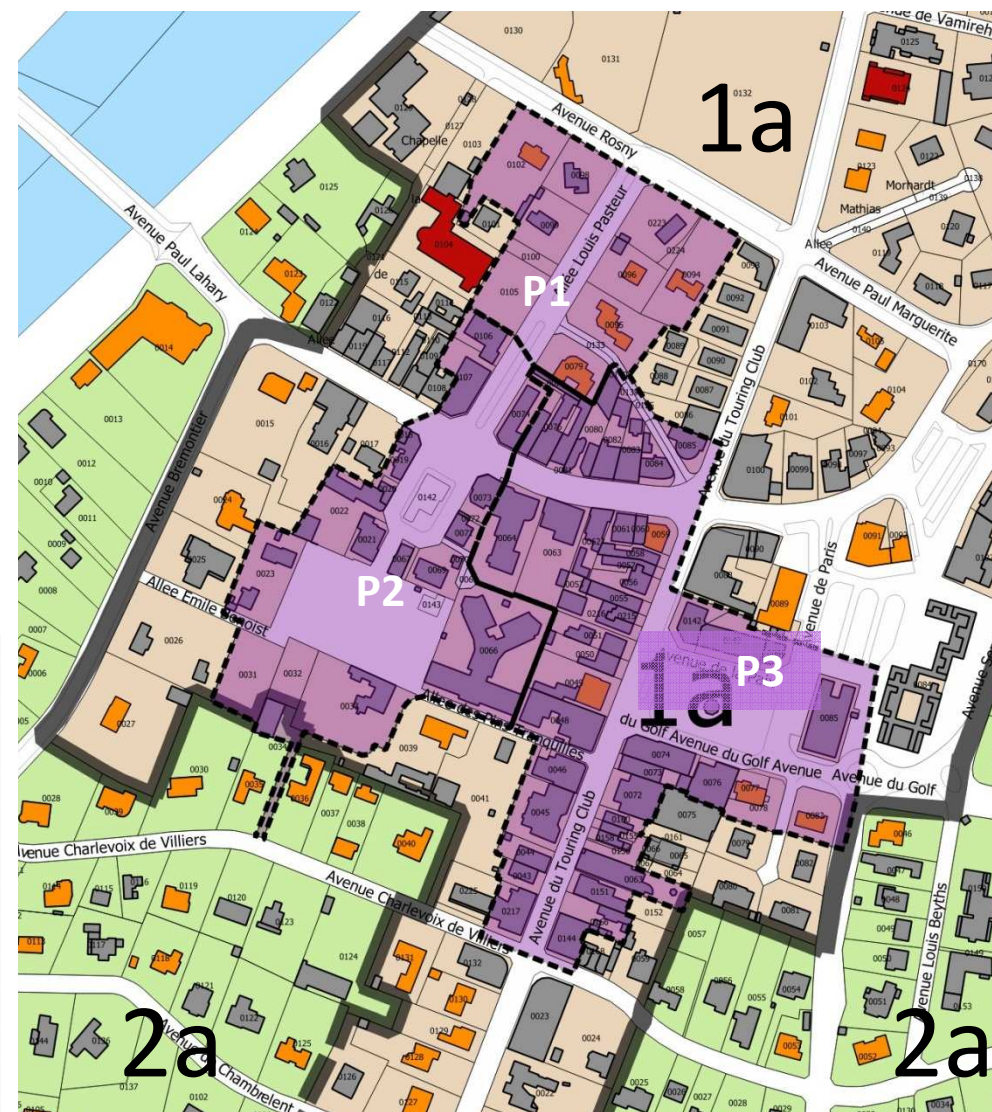
Couvert forestier lié aux maisons

Monument Historique



Les critères : l'architecture et le caractère général, confrontés à la pratique actuelle

Le projet de l'A.V.A.P. : La question urbaine



3 secteurs de projet, avec des objectifs particuliers

- **P1**, avenue Rosny : valoriser le rapport au parc, épaisseur jardinée à maintenir
- **P2**, place Pasteur et place des Pins Tranquilles : un espace urbain à créer, alignements bâtis, une perspective à promouvoir
- **P3**, 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

Dans ces secteurs les règles courantes sont complétées, ou remplacées, par celles du secteur

Le projet de l'A.V.A.P. : le principe du règlement, de la règle au projet

Règles générales

Règles par secteurs (de 1a à 4)

- Règles particulières par catégories (selon la nomenclature du plan + le bâti neuf)
 - Dans chaque catégorie :
 - Objectifs
 - Déclinaison par éléments (façade, toiture...)
 - Pour chaque élément :
 - Les règles « intangibles »
 - Les « dispositions cadres » d'évaluations nécessaires aux projets

1a-6 les espaces libres en secteur urbain

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des fauës encore en train de se faire et de se développer. De ce fait, ils sont de nature très diverses et dépendent du type de parcelles dans lesquelles ils se trouvent : petites parcelles très denses, parcelles plus grandes avec villas.

L'objectif de l'AVAP est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte et les règles urbaines, préservés ou transformés, aménagés, construits pour une densification de la ville. La qualité attendue de ces espaces éeras fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières, des qualités de vie et d'environnement.

Cette catégorie figure sur le plan de l'AVAP avec une légende appropriée.

Règles

1a-6-1.s Les espaces libres conservés (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins

1a-6-2.s le sol des cours est perméable.

1a-6-3.s les jardins sont végétalisés.

1a-6-4.s les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

Dispositions cadres

1a-6-5.e L'évaluation du projet d'aménagement porte sur :

- le choix de traitement : jardin ou cour dans le contexte urbain
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux : béton, métal ou bois peints ;
- le maintien des végétaux existants dans le caractère du bouq d'assegur (pins, chênes hâpes, chêne vert...)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère d'assegur.

La catégorie et l'élément

Les objectifs

Les règles

Les dispositions cadre

Suites de l'étude

Phase 3 : mise en forme du dossier pour arrêt + suivi jusqu'à approbation (délai 8 mois)

- Composition du dossier : rapport de présentation (à rédiger) + diagnostics annexés + plan + règlement.
- Bilan de la concertation à délibérer (en référence aux engagements initiaux)
- Quel rétroplanning incluant CRPS, exposition, arrêt, enquête publique.... ?

Les prochaines réunions et échéances :

- Réunion publique 2 (projet) : 17 février 2017
- Evaluation environnementale : quelle démarche ? (*non prévue au contrat d'étude*)
- CT 10 date à fixer : aboutissement des rédactions, préparation CRPS
- Commission Locale de fin de phase 3 : dossier de l'AVAP – date à fixer en mars ?
- Présentation délégation spécialisée de la CRPS : date ?

