

SOCIÉTÉ DE PROPRIÉTAIRES



À SOORTS-HOSSEGOR

Une charte pour la cité parc d'Hossegor





Le mot du président

Nous le constatons d'année en année : le paysage hossegorien auquel nous sommes si attachés évolue pour des raisons climatiques, économiques, humaines... Il nous a donc paru nécessaire d'appréhender cette évolution dans le but de préserver le site d'Hossegor, en parfaite conformité avec l'origine de la création de la SPSH.

A cet effet, nous avons créé un atelier de réflexion et de travail chargé d'établir une charte pour la cité parc d'Hossegor.

Ce document a trois caractéristiques :

- *c'est un document qui touche aux aspects essentiels de la cité parc, et donc de sa préservation ;*
- *c'est un document de prospective : il veut exprimer les attentes de la SPSH à partir d'un état des lieux ;*
- *c'est un document ouvert et évolutif : pouvant être abondé à tout moment par les idées des uns et des autres sur les six thèmes traités.*

Son but ? Les préconisations de la charte devraient servir de référence permanente pour les élus et les décideurs, actuels et à venir. L'essentiel étant que tous les habitants, résidents et estivants, puissent intégrer les principes édictés dans leurs comportements quotidiens.

Le document qui vous est présenté est la synthèse de l'étude menée par l'atelier "Charte", étude évolutive qui sera disponible dans son intégralité (enrichie de nombreuses photos) sur le site de la SPSH.

Dominique MENAUT

Pourquoi la SPSH élabore une charte pour la cité parc d'Hossegor :

Une cité parc exceptionnelle :

- une situation géographique privilégiée sur les berges de l'ancien lit de l'Adour,
- un site remarquable, en bordure de l'océan, protégé par les dunes, avec des plages, un lac, des barthes, la forêt de pins maritimes et de chênes lièges,
- un urbanisme à taille humaine inséré dans un cadre végétal enrichi d'un patrimoine architectural exceptionnel.

Mais une cité aujourd'hui menacée :

- par les éléments climatiques : fragilité des dunes, érosion du littoral, dépérissement des barthes...,
- par l'ensablement et la pollution de son lac,
- par l'importante augmentation démographique du Sud-Ouest atlantique.

Devant ces évolutions inéluctables, climatiques et démographiques, et parallèlement aux recommandations de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), devenue SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables), la SPSH a la volonté de s'associer aux partenaires institutionnels pour :

- assurer la protection du site et du patrimoine historique de la ville de Soorts-Hossegor dans le respect de la réglementation existante,
- contribuer à mettre en œuvre les mesures aptes à garantir, pour l'avenir, un développement environnemental, urbain et économique harmonieux de la ville, dont une meilleure adaptation au tourisme.

Pour cela, six orientations sont proposées, aptes à pérenniser le concept de "cité parc" :

- ESPACES NATURELS
- URBANISME
- VIE QUOTIDIENNE
- ARCHITECTURE
- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- DEVELOPPEMENT CULTUREL



Charte pour la "cité parc" d'Hossegor

Cette charte vise, pour chacun des thèmes retenus, à faire des constats et établir des préconisations pour qu'Hossegor demeure la "cité parc".

I - LES ESPACES NATURELS

1 – Le lac et le canal

Constats :

Situés au cœur de la station, le lac et le canal sont l'âme d'Hossegor et sont l'objet de dérives qui progressivement leur font perdre leur caractère.

Préconisations :

- Leur origine artificielle le nécessitant, veiller à un entretien régulier : désensablement, protection des berges, prévention des pollutions...
- Veiller à la propreté des abords et au respect des règles de circulation autour du lac, strictement réservée aux piétons.
- Assurer la maîtrise, le contrôle et la sécurisation des sports nautiques.
- Maîtriser la gestion des espaces naturels et limiter le développement des activités commerciales.

2 – Le littoral

Constats :

Fragilité du littoral - Protection des dunes et de leur écosystème.

Préconisations :

- Faire de la pédagogie (en particulier en période estivale).
- Interdire et sanctionner l'accès aux dunes hors cheminements matérialisés.
- Maîtriser l'activité des cabanes saisonnières : nombre, dimensions, esthétique, signalétique, horaires, nuisances sonores, stationnement, hygiène.

3 – La forêt et les végétaux

Constats :

C'est l'écrin permanent de notre cité parc car le feuillage est persistant sur la quasi-totalité des végétaux.

Préconisations :

- Maintenir l'harmonie et l'homogénéité de notre paysage y compris celles des jardins dans leur diversité. Privilégier la plantation d'essences locales.
- Pour toute nouvelle construction et/ou rénovation : favoriser les haies végétales, faire contrôler le respect du règlement.

4 – Les barthes

Constats :

Par manque d'entretien elles ont muté par rapport à leur état bocager d'origine.

Préconisations :

- Les préserver pour revenir à l'espace naturel d'origine en éliminant la pollution et le risque d'urbanisation.
- Entretenir des canaux et des berges, drainage.
- Aménager des promenades.
- Contrôler les équipements des agglomérations périphériques (réseaux d'assainissement et stations d'épuration).

II – URBANISME

Constats :

- Cité parc résultant d'un plan d'urbanisme cohérent privilégiant l'habitat individuel, malgré quelques regrettables exceptions (front de mer, bords du lac...).
- Occultation des points de vue remarquables : océan, lac, canal, montagnes, barthes, forêt...
- Tissu urbain peu densifié favorisant le maintien du boisement.
- Réseau viaire privilégiant des accotements non stabilisés de nature à absorber les eaux pluviales.
- Danger des pistes cyclables limitrophes et/ou communes aux trottoirs.

Préconisations :

- Conserver l'aspect de "cité parc", son patrimoine architectural et le caractère pavillonnaire et paysager de ses villas.
- Imposer la prééminence de la règle des vues : pour les nouvelles constructions et pour les extensions de constructions existantes, éviter les nuisances relatives aux vues sur les propriétés voisines en respectant la règle proposée par le document ci-annexé (page 8).
- Maîtriser le développement urbain et proportionner en conséquence les réseaux de voirie, d'assainissement et de gestion des déchets.
- Maîtrise et sécurité des installations électriques, téléphoniques, haut débit, par leur enfouissement.
- Limiter la densification urbaine en protégeant ou en reconstituant impérativement le boisement existant.
- En matière de constructions :
 - * Incitations à la rénovation et l'entretien des bâtiments "remarquables" répertoriés.
 - * Habitats collectifs limités aux zones appropriées.
- En matière de circulation :
 - * Maintenir le niveau initial des chaussées lors de la réfection du revêtement pour éviter le détournement des eaux vers les propriétés.
 - * Privilégier les trottoirs herbeux et sablonneux en dehors du centre-ville.
 - * Différencier les pistes cyclables des pistes piétonnes.
 - * Créer des parkings éphémères/saisonniers bien desservis et incitatifs pour limiter la circulation automobile.
 - * Maintenir les navettes entre le centre-ville et les plages.
- En matière de propreté :
 - * Gérer les déchets, tri sélectif (éducation/verbalisation).
 - * Fréquence et qualité du ramassage des poubelles, en particulier en période estivale.

III – VIE QUOTIDIENNE

Constats :

- Propreté et hygiène :
 - * Ramassage des déchets ménagers : problème d'adaptation des moyens humains et matériels lié à l'augmentation de la population (saisonniers, événementielle...).
 - * Déjections (humaines et animales) : insuffisance d'équipements pour les personnes et de distributeurs de sacs pour les déjections canines.
- Incivilités :
 - * Tags
 - * Nuisances sonores
 - * Tenues négligées
 - * Mégots, papiers, bouteilles... jetés sur la voie publique
 - * Non-pratique du tri sélectif
- Stationnement et circulation :
 - * Conflit piétons/vélos.
 - * Circulation anarchique des skate-boards, vélos électriques et autres engins électriques.

* Stationnement sur trottoirs et pistes cyclables – Manque cruel de places de parking en saison et les jours de marché (voitures, vélos...).

- Inadaptation des moyens de sécurisation et de tranquillité de l'espace public.

Préconisations :

- Meilleur maillage des dispositifs de collecte (enterrés et surface) adaptés à l'évolution de la population, respect de l'hygiène (fréquence d'enlèvement et nettoyage systématique).
- Renforcement des moyens : dispositifs de tri sélectif, toilettes publiques, distributeurs de sacs pour déjections animales...
- Création de parkings.
- Rappel des règles de vie commune à Hossegor et mise en place de tous moyens de communication sur les comportements souhaités (civisme, tenue, hygiène, stationnement). Faire figurer ces règles de savoir-vivre sur le site de l'Office de Tourisme.
- Verbalisation de tous les comportements inadéquats. Densification des moyens (de jour comme de nuit).
- Création d'une fonction de responsable assermenté (cf. Biarritz) pour préserver la spécificité de la cité parc et pour prévenir les dérives au regard des critères exposés ci-dessus.
- Affirmation d'une réelle volonté politique : démarche nécessitant l'adhésion des élus pour sa mise en œuvre tant opérationnelle que budgétaire.

IV – ARCHITECTURE

Constats :

Historiquement, l'architecture d'Hossegor concilie techniques modernes et inspiration régionaliste de style "basco-landais".

Dérives et anachronismes constatés :

- Barres d'immeubles en front de mer, bâtis occultants en bord de lac, constructions non conformes à l'esprit de la cité parc.
- Transformation de villas en hôtels puis/et d'hôtels en immeubles collectifs : canal et bord du lac.

Préconisations :

- Conserver le caractère de cité parc en imposant la notion d'intégration paysagère et environnementale sous couvert végétal.
- Conserver le caractère de maison individuelle dans les zones caractéristiques (lac, golf, Casino...) tel que défini par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).
- L'architecture moderne et de qualité sera uniquement autorisée dans des quartiers dédiés et devra s'intégrer à l'environnement.
- Une villa remplace une villa. Un hôtel ne devra pas remplacer une villa et ne pourra pas, à terme, devenir un immeuble collectif d'habitation.
- Faire respecter la règle des vues proposée et proscrire tout ouvrage ne s'y conformant pas.
- Inciter les propriétaires à entretenir et à rénover leurs biens inscrits et/ou répertoriés (inventaire et SPR) et s'assurer du respect de leurs obligations (déclaration d'achèvement de travaux).

V - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Constats :

- Développement économique actuel limité aux activités fortes d'Hossegor : sport, tourisme, commerces associés à l'activité du surf.
- Manque de visibilité et de lisibilité de la stratégie économique de la municipalité.
- Infrastructure routière non adaptée à l'expansion économique et à l'afflux touristique.
- Développement de la fibre optique trop limité actuellement.

Préconisations :

- Elaborer une stratégie économique et encourager la recherche de développements innovants (pépinières d'entreprises favorisant l'émergence de start-up), dans le respect et l'esprit de la cité parc.
- Sports et évènements :
 - * Adapter les infrastructures temporaires d'accueil du public à la dimension des évènements (sanitaires, parkings, tribunes...).
 - * Optimiser au niveau intercommunal les équipements sportifs existants et à venir, en les mutualisant.
- Tourisme :
 - * Au-delà des activités balnéaires, développer et promouvoir hors saison, le tourisme d'affaires et culturel (TPE, PME).
 - * Exploiter le potentiel de la station (réhabilitation du Sporting Casino).
- Commerces :
 - * Maintenir la diversité des commerces des halles.
 - * Encourager en ville les commerces de proximité.
 - * Favoriser l'émergence de baux non précaires afin de maintenir une activité commerciale toute l'année.

VI – DEVELOPPEMENT CULTUREL

Constats :

Forte demande d'une offre culturelle et artistique (résidents et touristes).

Préconisations :

Réhabiliter les espaces disponibles (Sporting-Casino, Studio 40...), créer une salle moderne et équipée (250 personnes) pour accueillir concerts, conférences, etc. et saisir cette opportunité pour créer un espace associatif.



Annexe 1

PLU d'Hossegor

Proposition d'une règle des vues

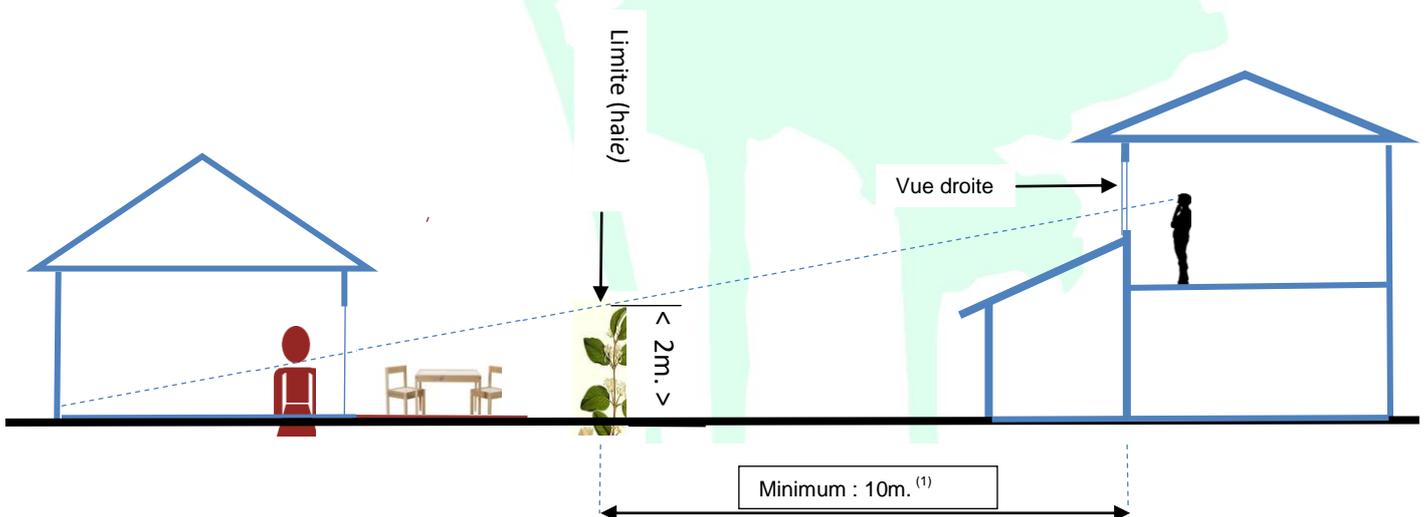
Les craintes générées par les constructions nouvelles sont très souvent liées aux problèmes de vues. Il est donc proposé d'insérer dans le règlement du PLU la règle suivante :

Art 11 (toutes zones)

« Règle générale applicable à toutes les catégories de construction :

Aucune création d'ouverture générant des vues droites sur les propriétés voisines ne sera admise au-dessus du rez-de-chaussée, à une distance inférieure à X mètres de la limite séparative. »

Exemple



⁽¹⁾ Variantes possibles suivant zonages : 8m. 12m. 15m...

NB : Pour le niveau en combles, deux solutions :

interdire purement et simplement toute vue droite sur limites séparatives autre que la limite arrière (généralement plus éloignée)

- ou fixer une distance minimale plus importante, de l'ordre de 15m à 20m.

Pas de problème pour les vues sur les emprises publiques.