

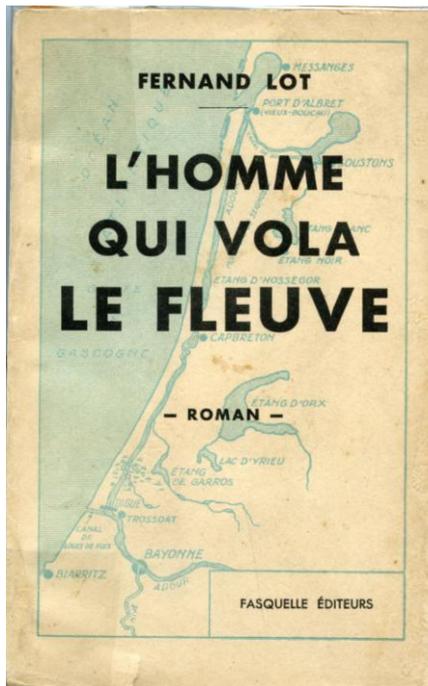
**SOCIÉTÉ DE PROPRIÉTAIRES**



**À SOORTS-HOSSEGOR**

# **Etude pour l'établissement d'une charte pour la cité parc d'Hossegor**





## 1 - Préambule

Le 28/10/1578, Louis de Foix détourne le lit de l'Adour par un canal vers Bayonne. Suite à la dynamique des sables, l'ancien lit du fleuve est progressivement transfiguré formant entre autres, vers les années 1620-1660, l'étang qui deviendra plus tard le lac d'Hossegor. Il faudra attendre Cassini et la carte qu'il réalise dans la 2<sup>ème</sup> moitié du 18<sup>ème</sup> siècle pour que le lac d'« Ossegore » soit représenté pour la première fois avec la silhouette que nous lui connaissons aujourd'hui. Etablie à partir de relevés effectués de 1766 à 1771, la carte met clairement en évidence l'opposition des paysages entre la rive Ouest, dominée par les sables nus des dunes, et la rive Est, orée du pignada.

A la veille de la date fatidique de 1578, Hossegor est un hameau installé sur la rive droite de l'Adour. Hossegor est sans doute, comme l'ont démontré les historiens, une « annexe » du port de Capbreton, qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée puisqu'il est à la fois situé au fond du havre de Capbreton et à la confluence de ce dernier avec l'Adour remontant vers le nord.



Aujourd'hui, Hossegor est une petite commune de 1451 hectares avec un golf, un lac, des plages, des barthes, de la forêt, des voies de circulation... La moitié de sa superficie est donc non aménageable. Cette répartition constitue le caractère unique et le charme de notre station sous couvert végétal. C'est aussi ce qui justifie l'établissement d'une Charte afin de pérenniser un héritage exceptionnel. Cette charte nous donnera la possibilité de nous exprimer collectivement et de contribuer à l'évolution de notre cité afin qu'elle demeure une "cité-parc".



Voir annexe 1 - "De l'Adour au lac d'Hossegor" (conférence de Jean-Jacques Taillentou)

## 2 - Les espaces naturels

### Le lac et le canal

Situés au cœur de la station, ils sont l'âme d'Hossegor et doivent continuer à vivre. La circulation doit être corrigée, les pistes piétonnes doivent être réaménagées et rester en terre. A l'évidence il est impératif de préserver cet environnement et de le re-végétaliser. Il faut être exigeant sur l'application des règlements concernant la propreté et la quiétude des lieux. Le développement des activités commerciales et associatives, l'évolution des sports nautiques doivent rester limités et encadrés pour sauvegarder l'esprit de cet espace naturel. Il faut continuer d'interdire la circulation des vélos sur la piste piétonne autour du lac ainsi que la circulation motorisée sur les rives du canal. Quant au lac, son désensablement et son entretien demeurent des objectifs prioritaires de la SPSH.



Carte postale ancienne - Coll. particulière

### Le littoral



Il faut limiter les évènements sur la plage qui créent des nuisances et des dépenses inutiles (déplacement du sable). La création des cabanes éphémères doit être maîtrisée, leur intégration paysagère respectée. Les heures d'ouverture et fermeture de ces cabanes restaurant/bar doivent être strictement respectées et contrôlées. Les nuisances sonores à haut niveau de décibels qu'elles génèrent presque systématiquement pour attirer la clientèle et prolonger la facturation ne doivent pas être tolérées.

**Lire en annexe 2** "Une courte histoire des dunes littorales" (contribution de Gilles de Chassy).

## La forêt et les végétaux

C'est l'écrin permanent de notre cité parc car le feuillage est persistant sur presque la totalité des végétaux. Parfaitement adaptés aux embruns et air salé marin, ces végétaux se développent harmonieusement. Les pins maritimes, les mimosas ainsi que les plantes dunaires, la couleur des espèces feuillues telles que les chênes liège, arbousiers et aubépines contribuent au charme de notre belle cité. Il faut maintenir l'harmonie et l'homogénéité de notre paysage afin que le promeneur pose son regard sur la diversité et l'harmonie apaisante des jardins. Les clôtures ne devraient pas être opacifiées par des constructions maçonnées, ou par des palissades bois, souvent bien au delà de 2 mètres de haut. Il faut privilégier les haies végétales et se conformer au règlement municipal en vigueur.



Le golf en habit d'automne - Coll. particulière

**Lire en annexe 3** "Paysage et Environnement de Soorts-Hossegor" (contribution de Gilles de Chassy)

## Les Barthes

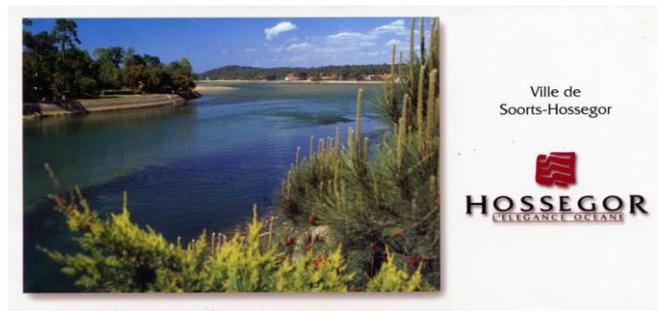
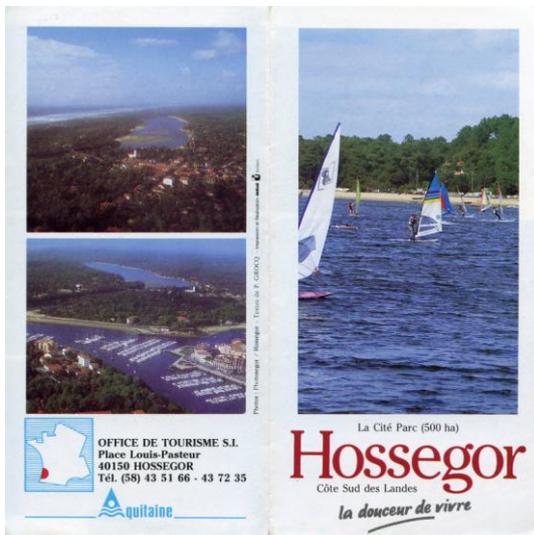
Nous devons les préserver pour revenir à l'espace naturel d'origine. Aujourd'hui polluées, elles manquent d'entretien et deviennent marécageuses. Elles ne doivent surtout pas être urbanisées car cela pourrait créer des déséquilibres. Plus d'aménagements pourraient être réalisés pour s'y promener sans danger pour les enfants. Les équipements périphériques aux Barthes ne doivent pas dénaturer cet espace paysager.

### Lire aussi :

- "Dune de la côte sauvage - Espace naturel protégé" édité par la mairie d'Hossegor et l'ONF
- "Que vive l'arbre" conçu et édité par le comité de l'arbre de la mairie d'Hossegor
- "Les Barthes" - Albert Sallan - 1992



Le chenal, le canal e, le lac - Carte postale ancienne - Coll. particulière



Anciennes publications de l'Office de Tourisme

### 3 - L'Urbanisme



Il est primordial de conserver l'esprit de notre petite ville, son caractère paysager et son patrimoine architectural, à savoir le quartier de la Centrale ( ZPPAUP), le Casino, le Golf et toutes les villas répertoriées et d'obliger les propriétaires de ces biens remarquables à les entretenir. Récompenser ceux qui le font...

Le développement urbanistique et environnemental doit être modifié en créant des aménagements tels que des ronds point, des places, placettes pour dynamiser l'évolution urbaine d'Hossegor et améliorer la circulation qui doit être pensée et réfléchi sur le long terme.

Le niveau de la topographie des chaussées par rapport au seuil doit être respecté.

Le réseau d'assainissement, la gestion des déchets et des eaux pluviales doivent également être sous contrôle car elles contribuent à la pollution et à la dégradation du lac.

Une commission consultative avait été instaurée par le passé par la mairie d'Hossegor ; cette idée pourrait être reprise, avec un nombre restreint de participants provenant d'associations sensibilisées aux problèmes d'environnement, afin de répondre aux objectifs de cette évolution, créer des règles et prendre des dispositions.



Immeubles du front de mer au couchant - Coll. particulière

## Observations - Recommandations



La concentration urbaine est faible mais logique. Nous souhaitons respecter cet acquis urbanistique en limitant le nombre et le volume des constructions par rapport à la surface des terrains en limitant celle-ci à 20 % en bâti car nous souhaitons qu'une villa soit remplacée par une autre villa.

Les nouveaux habitats collectifs ne devront pas comporter plus de 3 étages sauf si proximité immédiate de maisons où nous souhaitons du R + 2. Ils devront être en rentrée de voie. Un espace sera végétalisé en façade. Le secteur idéal pour développer ces projets serait le bourg de Soorts. La qualité à vocation d'habitat permanent comprenant deux ou trois chambres, la créativité de la réalisation ainsi que le standing doivent être privilégiés.

Les projets devront tenir compte de l'environnement pavillonnaire immédiat et de la concentration urbaine afin de considérer et d'apprécier leur intégration. Il est impératif de préserver l'identité architecturale et pavillonnaire d'Hossegor.

Secteur de la plage sud. Cette zone mériterait d'être urbanisée comme les frères Gomez le prévoient initialement pour leur promotion que nous connaissons.

Préserver les bas côtés qui caractérisent le côté naturel d' Hossegor.

Favoriser la circulation en sens unique avec des trottoirs herbeux, sablonneux ou en terre, mais entretenus et non bétonnés, sauf pour les grands axes.

Il est impératif de différencier les pistes cyclables des voies piétonnes.

Il est indispensable de créer de vrais parkings à vélos dans des endroits appropriés car le vélo ne cesse de se développer, et c'est très heureux.

Mettre en œuvre un grand projet communal d'enfouissement des lignes électriques, téléphoniques, câbles internet... Les avantages sont évidents tant sur le plan de la sécurité en cas de tempête que sur l'aspect esthétique de notre station.

Compte tenu de l'attrait touristique et du développement des camping-cars et assimilés, il est impératif de lutter contre le stationnement sauvage en faisant respecter les arrêtés municipaux.

Il faut entretenir et réparer la voirie. Les sanitaires manquent. Dans certains quartiers la ville et les bâtiments publics manquent d'entretien.



Exemple de stationnement anarchique en été

Création de parkings voitures à proximité du centre-ville et sous couvert boisé avec un système de navettes pour le centre et les plages.

Il faut chercher de la disponibilité foncière pour des parkings incitatifs de proximité. La mairie devrait dresser un inventaire des différentes possibilités intra et extra urbaines.

Par exemple, les arènes et le terrain d'entraînement de rugby mitoyen au Golf étant très peu utilisés seraient des pistes à explorer pour les parkings voitures.

**Lire en annexe 5 "L'esthétique hossegorienne" (contribution de Nathalie Lacoste).**

## Incivisme - Entretien - Sécurité



Négligences et incivilités appellent négligences et incivilités ! La saleté incite à la saleté !

Ces réflexes humains et surtout grégaires sont bien connus, parfaitement avérés mais trop souvent oubliés.

Nous aimerions que nos élus fassent appel au sens civique de leurs administrés et des touristes de passage par des rappels signalétiques et des arrêtés municipaux pour interdire, voir verbaliser, les jets de papier et tout autre objet (bouteilles, canettes, etc.).

Nous souhaitons vivre l'été dans une station balnéaire propre et digne du slogan "L'élégance océane" !

Ne serait-ce pas le rôle de notre police municipale ? Ces contrôles se font dans bien des pays et désormais à Paris (amende de 60 € pour un mégot). Biarritz, quant à elle, a classé certaines plages non-fumeur.

Nous aimerions aussi qu'un employé municipal, comme le garde champêtre des temps anciens, soit affecté en permanence (surtout en période de vacances) à une tournée d'inspection de tous les quartiers et artères de la ville. Il soumettrait ensuite ses observations aux Services Techniques. Il sera bien sûr identifiable.

Il serait particulièrement attentif à l'état de tous les cheminements de piétons, afin d'assurer leur sécurité (remblaiement des ornières par exemple) et les inciter ainsi à la marche à pied.

Il veillerait à l'état sanitaire et au bon fonctionnement de toutes les toilettes publiques ; il pourrait suggérer de nouveaux emplacements de toilettes en fonction des lieux de forte fréquentation touristique.

A la suite de certains évènements, une boîte de nuit à été fermée ce qui permettra une surveillance accrue des deux établissements subsistants sur la Centrale avec des horaires de fermeture qui devraient être modifiés sur une zone classée à risque, 7H00 du matin étant très tardif.



Carte postale ancienne - Coll. particulière

## 4 - L'Architecture



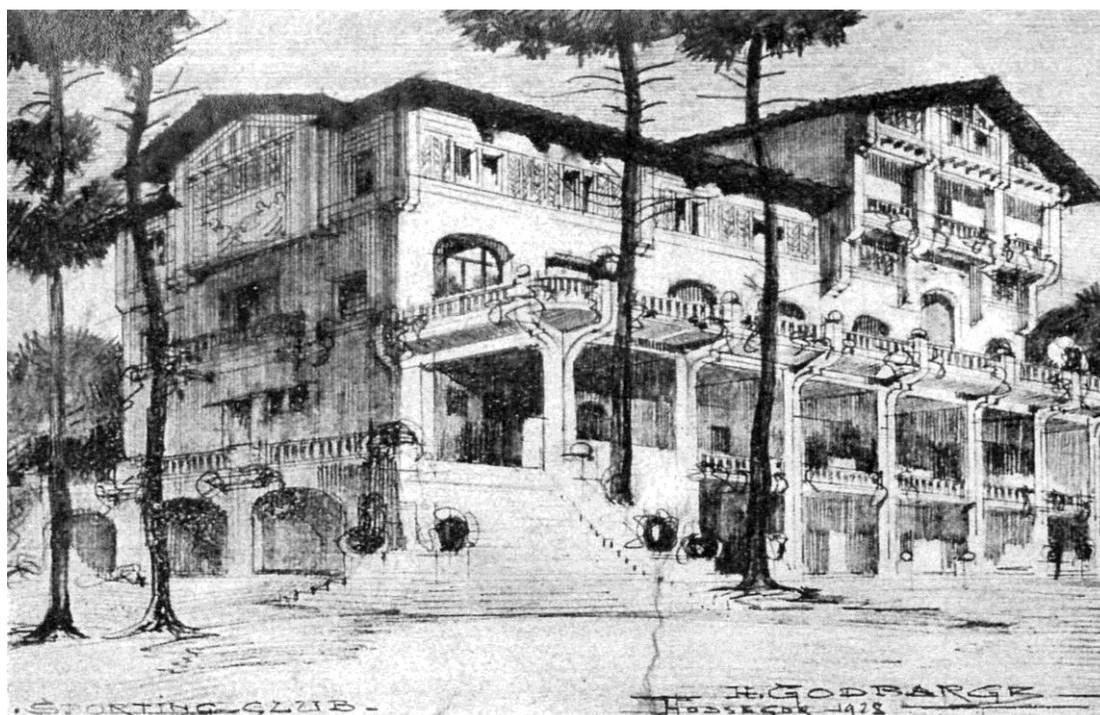
Notre station a servi de laboratoire à plusieurs architectes inventifs pour la plupart issus des Beaux-Arts de Paris.

Ils jouèrent un rôle majeur dans le développement de la station car ils surent concilier techniques modernes et inspiration régionaliste en créant le style basco-landais.

Ce style puise son inspiration dans les formes de l'architecture vernaculaire, la notion d'intégration paysagère et environnementale est fondamentale. L'urbanisme est maîtrisé et pensé, les constructions s'intègrent parfaitement à l'environnement tout en tenant compte des particularités locales, de la pluviométrie, des végétaux, de la hauteur sous bois, des matériaux à disposition (Art-Craft).

Ces architectes considéraient que ces contraintes étaient source de créativité. Ils n'en ont jamais manqué !

"Hossegor est l'un des endroits où la confrontation entre le génie du lieu et l'esprit du temps, entre l'âme de la région et la modernité de ce courant architectural aura donné le meilleur d'elle-même. C'est une pure invention de style architecturale : L'esthétique hossegorienne" - *Claude Laroche.*



### Observations - Recommandations



Il y a eu 453 constructions entre la période de 1923-1939 dont 140 villas répertoriées ; les plus belles sont signées Louis et Benjamin Gomez, Henri Godborge, Louis Lagrange, Robert Maurice... Cette période architecturale dite "moderne" a su allier intérêt commercial et amour d'un site ; elle assure encore aujourd'hui notre identité régionale.

Il faut également remarquer que toutes les constructions ne sont pas d'architecture basco-landaise et qu'il y a aussi, hors celles de ce style, de belles constructions à conserver.

Pour garder le caractère de "cité parc" d'Hossegor, qui en fait sa richesse environnementale, il conviendrait de conserver le caractère de maison individuelle dans les zones dédiées, en préconisant la surface des terrains à 1500 m<sup>2</sup> minimum, en sauvegardant impérativement ces zones caractéristiques (tour du lac, entre lac et mer, avenue du Golf et proximité des maisons classées entre autres) et en ne construisant des petits collectifs que dans les quartiers commerçants du centre-ville et du bourg de Soorts ; ceci reflète le souhait de la population désireuse de conserver l'environnement harmonieux qui l'a amenée à choisir de venir vivre dans notre ville.

Par conséquent il appartient aux autorités délivrant les permis de construire, et en particulier à l'Architecte des Bâtiments de France, de veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement tout en sachant que l'on ne peut et que l'on ne doit surtout pas faire obstacle à l'évolution d'Hossegor, tant pour l'habitat que pour ses activités économiques. Il importe de réguler cette extension avec sagesse mais aussi avec une grande rigueur pour que ne se renouvellent pas certains errements, malheureusement irrémédiables, qui continuent à heurter nos résidents et nos nombreux visiteurs.



Maison "José Menino" - Avec l'aimable autorisation de Mr et Mme Bitner



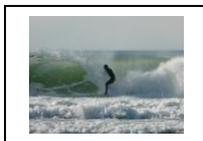
Maison "Gure Denek" - Avec l'aimable autorisation de Mr et Mme Noret

**Lire en annexes 4 "Evolution de l'architecture" (contribution de Jacques Garrigues)**

## 5 - Développement économique

### Réflexions et anticipation

Quelles sont les activités fortes de la ville ? Le sport, le tourisme et leurs commerces.



Le sport : le surf est emblématique. Il a créé des commerces de détail, des écoles et... un style de vie. On peut s'en inspirer pour promouvoir ou développer d'autres activités ludiques, tels que vélo, golf, sports nautiques, etc...

Le tourisme : chaque année, des milliers de touristes ayant épuisé les plaisirs de la plage pourraient être orientés vers d'autres activités de découverte des richesses de notre région (gastronomie, architecture, connaissance de la mer, rugby, forêt et industrie du bois, etc....)

Zone Pédebert : améliorer son esthétique, la prolonger et surtout éviter d'y installer des zones commerciales d'ampleur.

Jeunes résidents : Hossegor est très attractif pour les jeunes, prêts à s'y établir pour leur profession. Il manque cependant des logements (abordables !) et des moyens modernes de communication comme la fibre optique et l'Internet très haut débit. Ce secteur tertiaire ne peut donc pas se développer pour le télétravail.

Il faudrait ensuite réfléchir à la création de pépinières d'entreprises et susciter des fonds d'amorçage chez des investisseurs en capital-risque et « business angels ».

Baux commerciaux : leur prix et leur durée sont des freins permanents à leur pérennité et à la prolongation de la saison touristique. Le sujet est très difficile et n'exclut pas des recherches de solutions.



Carte postale ancienne - Coll. particulière

**Lire en annexe 6** "Situation et avenir économique d'Hossegor : vocations et potentiels"  
(contribution de Gilles de Chassy)

## 6 - Développement Culturel



A l'image de ses voisines, Capbreton et surtout l'agglomération du BAB, dont la très riche offre culturelle s'étend sur toute l'année, Hossegor se doit de nourrir beaucoup mieux sa vie culturelle. Pour ses habitants d'abord, qui sont très demandeurs, et pour nombre de personnes extérieures déjà très sensibles au pouvoir d'attraction de notre cité.

Les exemples littéraires, musicaux et picturaux de ces 20 dernières années sont des réussites, souvent d'initiatives privées. Allons plus loin.

Nous avons besoin surtout d'une vraie salle dédiée et équipée, d'une capacité de 250 personnes environ. Elle devra accueillir concerts, conférences, colloques, expositions, congrès, etc.....

Ce ne serait pas une salle polyvalente comme celle du Trinquet de Soorts. Des espaces disponibles devraient pouvoir être réhabilités au Sporting-Casino (cf. : une étude récente de la SPSH).

Les associations culturelles seront sollicitées pour ces initiatives et la préparation d'événements.

Nous pouvons aussi créer un espace de connaissance et de mémoire de notre patrimoine local et régional. Les compétences ne manquent pas. La ferme de Bielle à Soorts, aujourd'hui sans vocation, pourrait ainsi trouver un premier motif d'aménagement.



\*\*\*\*\*

## **Annexes**

- Annexe 1 - "De l'Adour au lac d'Hossegor" (conférence de Jean-Jacques Taillentou)
- Annexe 2 - "Les dunes littorales. *Le saviez-vous ?*" (contribution de Gilles de Chassy)
- Annexe 3 - "Paysage et environnement d'Hossegor" (contribution de Gilles de Chassy)
- Annexe 4 - " Evolution de l'architecture" (contribution de Jacques Garrigues)
- Annexe 5 - "L'esthétique hossegorienne" (contribution de Nathalie Lacoste)
- Annexe 6 - "Situation et avenir économique d'Hossegor : vocations et potentiels"  
(contribution de Gilles de Chassy)

## Annexe 1 - De l'Adour au lac d'Hossegor : Une histoire de dunes et de sables

*En préambule à l'Assemblée Générale du 3 août 2016, c'est à travers l'évolution des cartes anciennes que Jean-Jacques Taillentou, président de la Société de Borda, a souhaité nous conter l'histoire de l'Adour, et à travers elle, la naissance du lac d'Hossegor. En voici un aperçu, à partir des notes qu'il a bien voulu nous communiquer. Ce dont nous le remercions.*

Le fleuve gascon errait autrefois le long de la frange côtière landaise et cela ne convenait pas aux Bayonnais. Le 28 octobre 1578, un événement transfigure la géographie, la topographie et l'économie des trois pays côtiers : Seignanx, Maremne et Marensin, auxquels s'ajoute la baronnie de Labenne-Capbreton. Des travaux étaient engagés par Louis de Foix pour détourner le lit de l'Adour par un canal vers Bayonne et le barrer au niveau de Boucau pour l'empêcher de remonter vers le nord ; une tempête providentielle le fit dévier vers les confins des communes actuelles de Tarnos et d'Anglet pour se maintenir tant bien que mal dans un domaine géographique voisin de celui d'aujourd'hui.

La cartographie ancienne a représenté puis conservé le souvenir topographique du lit abandonné par l'Adour, preuve tangible de l'emprise de l'ancien lit sur les paysages mais aussi sur les mémoires collectives des populations littorales de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. L'exemple singulier du « lac d'Hossegor » est un véritable trait d'union entre un passé géographique disparu et une réalité paysagère actuelle. Vestige de l'ancien lit de l'Adour, il peut être considéré comme le paysage fossilisé de l'Adour du temps où il longeait le littoral sud du département des Landes.

L'une des plus anciennes cartes, datée de l'extrême fin du XVI<sup>e</sup> siècle, est un formidable « tableau » du bassin de l'Adour de la Chalosse à l'océan. A l'ouest, l'ancien lit de l'Adour, toujours en eau, longe le littoral. Il reste encore ouvert sur le nouveau canal, l'efficacité du barrage devant mettre fin à ses fonctions étant peu performante. Les flux de l'Adour se partageaient encore à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle en deux lits, celui récemment creusé par Louis de Foix et l'ancien qui s'achevait au (vieux) Boucau. D'où un faible débit dans l'ancien lit malgré le mouvement des marées qui s'engouffraient encore dans les deux anciennes embouchures du Vieux-Boucau et de Capbreton. Le trafic des bateaux se maintint encore quelques années, empruntant l'une des embouchures au gré de leur comblement et réouverture.

La plupart des cartes du XVII<sup>e</sup> siècle, réalisées en un seul exemplaire, sont l'œuvre de « géographes de cabinet » en Hollande ou en France. Elles ignorent le lac d'Hossegor. Copiant des inexactitudes, elles représentent l'ancien lit de l'Adour surdimensionné, isolant du continent une bande de terres de Tarnos jusqu'à Messanges voire Vielle. Le lac d'Hossegor est donc, semble-t-il, intégré à cette représentation de l'ancien lit de l'Adour.

Les cartes imprimées, tracées à petite échelle par des cartographes qui connaissent parfaitement le milieu, sont très précises. Hossegor a la chance de disposer de deux cartes de ce genre, véritables chefs d'œuvre par leur justesse et l'extraordinaire finesse de leurs détails. La plus ancienne, dont les relevés ont été accomplis à partir de 1666, a été conçue sur l'ordre de Colbert qui souhaitait disposer d'une cartographie fiable des régions côtières. Elle offre un tableau exceptionnel de cette bande côtière du sud des Landes au XVII<sup>e</sup> siècle, confirmant l'opposition entre un système dunaire tourmenté de sables non fixés et un espace intérieur dominé par le pignada clairsemé de prairies, champs, villages, « quartiers » représentés avec une grande minutie. Elle distingue nettement des étangs alignés du sud au nord en lisière du domaine dunaire, sur l'emplacement du tracé antérieur de l'Adour, qui n'y est pas représenté. Un modeste cours d'eau relie ces lacs, dont l'Estang d'Ocegor. Un hameau, aussi appelé Ocegor, se dessine au sud-est du lac. La carte dite de Clerville a ainsi le mérite de contribuer à la datation de la création de cet étang.

A la veille de la date fatidique de 1578, Hossegor n'était qu'un hameau installé sur la rive droite de l'Adour. Ce quartier de la paroisse de Soorts est sans doute une « annexe » du port

de Capbreton bénéficiant d'une situation géographique privilégiée car situé au fond du havre de Capbreton et à la confluence de ce dernier avec l'Adour remontant vers le nord. Né de l'Adour, le quartier d'Hossegor subit de plein fouet le départ forcé du fleuve gascon vers Bayonne. Le lit de l'Adour survit encore quelques décennies, s'effaçant très progressivement et laissant derrière lui une constellation de petits lacs s'échelonnant jusqu'au Vieux-Boucau. Au début, du XVIII<sup>e</sup> siècle, l'activité du port de Capbreton subit l'ensablement de son boucau et de son havre. C'est alors, certainement, suite à la dynamique des sables, qu'une étendue d'eau s'isole : le lac se ferme et se forme donc définitivement au cours des années 1620-1660.

Un siècle plus tard, une autre carte à échelle très réduite est un véritable survol à basse altitude du « lac d'Ossegor ou petite mer » : à l'est, entrelacement de chemins reliant les clairières agricoles et leurs métairies cernées par une forêt de pins conquérante ; à l'ouest la barrière de dunes est marquée par des parcelles de vignes très allongées servant à maîtriser les sables. La carte dévoile aussi un tracé fictif de l'Adour représenté en pointillé.

D'autres cartes suivirent, de plus en plus crédibles. Le toponyme Ossegor est mentionné pour la première fois sur une carte imprimée au début du 18<sup>ème</sup> siècle. Puis, sur la carte de Cassini réalisée lors de la 2<sup>ème</sup> moitié du 18<sup>ème</sup> siècle, le lac d'« Ossegore » est représenté pour la première fois avec la silhouette que nous lui connaissons aujourd'hui. Etablie à partir de relevés effectués de 1766 à 1771, la carte met clairement en évidence l'opposition des paysages entre la rive ouest, dominée par les sables nus des dunes et la rive est, orée du pignada.

L'inspecteur Général de Pêches François Le Masson du Parc, visite le littoral aquitain en 1727. Partant de Bayonne, il précise qu'il « laisse à l'ouest le lit de l'ancien canal de l'Adour qui est bouché entièrement et n'a plus de boucaut. ». Traversant le quartier d'Hossegor, il affirme que les autochtones pratiquent la pêche « dans les eaux du Vieux Boucaut qui forment dans ce lieu une espèce de grand lac », le Vieux Boucaut étant le terme employé par Le Masson du Parc pour évoquer l'ancien lit de l'Adour. Par contre il n'utilise pas l'expression « lac d'Hossegor » alors que pour tous les autres lacs landais il associe au mot lac son toponyme (lac de Messanges, de Léon, ...). Il faut attendre près d'un siècle avant que le célèbre botaniste Jean Thore donne une description du lac : « Il a 3000 mètres de long sur 300 mètres de large et 3 de profondeur. Il est borné à l'est par une chaîne de dunes de 30 mètres à 40 mètres de haut et à l'ouest par d'autres dunes qui le séparent d'avec la mer et sont couvertes de vignes jusqu'à mi-hauteur. C'est un des plus grands étangs qui dessinent l'ancien lit de l'Adour ».

Les années 1820 verront la généralisation des travaux de fixation des dunes puis la décennie 1870 celle de la mue de l'étang d'Hossegor en lac marin. Les cartes marqueront encore le tracé du lit de l'Adour, non une réalité mais la survivance dans les mémoires et sur le terrain de son parcours, avec la constellation d'étangs, de lacs et zones humides qui se succèdent sur son ancien parcours. Il ne disparaîtra qu'avec les premières cartes d'état major, publiées dans les années 1850. L'Adour littorale s'effaçait une dernière fois !

## **Annexe 2 - Les dunes littorales. Le saviez-vous ? (contribution de Gilles de Chassy)**

La politique d'aménagement des Landes à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, pose comme préalable la lutte contre le sable et donc contre ces dunes mouvantes qui, progressant parfois de plus de 20m par an, sont un véritable fléau pour toute la région littorale. Les dunes sous l'effet des vents marins sont souvent inexistantes voire irrégulières et instables. Le sable envahit les champs cultivés, les villages, les forêts, et constitue autant d'obstacles aux effluents du plateau landais qui, ne pouvant se déverser en mer, maintiennent un paysage de marais qui ne peut être drainé et assaini.

L'ingénieur Brémontier, dès l'année 1776, réfléchit alors à des solutions sur la base du mémoire des frères Desbiey, et obtient de Napoléon 1<sup>er</sup> en 1802 la création de « la commission des dunes ». On se mit alors à l'ouvrage. Une dune ne se construit pas avec des pelles mais avec la puissance « maîtrisée » du vent.

Face à la mer, on va donc planter de solides piquets, peu éloignés les uns des autres, que l'on transforme en « fascines » en tressant entre chacun de la brande, c'est-à-dire de la bruyère séchée. Lorsque le premier rang est comblé, une nouvelle fascine est construite un peu en arrière et de plus grande hauteur. Et ainsi de suite.

On a fait écran et obstacle au mouvement des sables éoliens. La dune est édiflée.

C'est alors qu'il sera nécessaire de la consolider en fixant ces sables accumulés avec des plantes capables de prendre racine. Ce sont les goubets ou oyats, les chardons bleus et autres végétaux rustiques.

Les dunes cependant demeurent fragiles. Il est alors expressément demandé de ne pas les piétiner, ce qui crée des destructions de végétation et des phénomènes dits « siffle-vent ».

L'accès aux plages est assuré par des chemins de planches ou caillebotis.

Rappelons enfin que ces 233 kms de dunes « artificielles » ont permis la plantation d'un profond écran de pins maritimes, solides protecteurs de l'arrière-pays.

Merci Monsieur Brémontier, dont le nom mis à l'honneur à Hossegor parlera désormais davantage à nos concitoyens !

## **Annexe 3 - Paysage et environnement de Soorts-Hossegor (contribution de Gilles de Chassy)**

Lorsqu'on évoque l'environnement, au sens large du terme, de Soorts-Hossegor, on peut observer que la végétation en est la composante essentielle. Sa première caractéristique est, tout au long de l'année, la persistance du feuillage sur la presque totalité des végétaux.

Cet écrin permanent est dû à la nature du sol, donc des essences qui s'y développent, harmonieusement, parfaitement adaptées au climat et à ses écarts modérés de température. Parfaitement adaptées aussi aux embruns et vents salés.

Ainsi, malgré les constructions immobilières, les voies d'accès et autres aménagements au fil des ans, le couvert végétal ne change pas et maintient intact le charme de notre cité, avec cette impression rare de « toujours connu comme cela ».

Parler de notre végétation c'est d'abord s'attacher à la nature de notre sol constitué de sable à caractère acide, profond, avec une très légère couche superficielle d'humus.

Ce n'est donc pas un sable gras et argileux qui permettrait la plantation de différentes essences comme le pin Laricio, le pin Insignis, le cèdre ou le Cyprès chauve, et de nombreux feuillus.

Ici pousse depuis toujours le pin maritime, espèce très rustique (le pin parasol, le cyprès Leyland et le cyprès Lambert, poussent aussi très bien et avec grande vigueur) et parmi les feuillus : l'acacia, le mimosa (qui est de la même famille), le chêne liège, le houx, l'aubépine et, beaucoup plus répandu, l'arbousier.

Attention : chacun sait que l'acacia est très envahissant. Il existe toutefois une méthode pour éviter la repousse de milliers de drageons souvent loin de la souche mère.

Cependant, dans nos sols pauvres, on peut aussi planter des tulipiers de Virginie, des érables négundo d'une vigueur exceptionnelle et à croissance rapide, des chênes rouges d'Amérique qui poussent plus vite encore que nos chênes pédonculés que nous connaissons bien.

Tout ce qui précède ne prétend pas être une liste exhaustive mais n'a pour objet que de rappeler nos essences locales, de suggérer quelques autres essences adaptables et d'éviter ce qui ne peut correspondre à notre sol et notre région (cf : essences de provenances exotiques).

Encore faut-il inciter les propriétaires de jardins à bien observer la végétation, à identifier et sélectionner les plus beaux sujets en les élaguant régulièrement, quitte à en supprimer et à rajeunir ainsi l'environnement végétal.

La question des clôtures séparatives et des haies est importante. Elles peuvent être constituées de végétaux différents, les 4 plus courants étant l'éléagnus, le fusain, le thuya et le pittosporum. Ce dernier étant encore plus résistant aux vents salés et aux étés très chauds avec ses feuilles « cirées » et ses fleurs délicieusement odorantes. Le laurier est une autre possibilité.

Encore faut-il les entretenir en les taillant 1 à 2 fois par an car très vivaces, faute de quoi tous ces arbustes de haies « font du bois » ce qui n'est pas très esthétique.

Dans ce domaine des clôtures, il convient de revoir complètement les usages car il y règne la plus complète anarchie, chacun faisant le choix qui lui convient sans souci de la collectivité.

Il faut donc revenir à une pratique d'harmonie et d'homogénéité de notre paysage, avec pour principe directeur de ne pas enfermer les propriétés derrière de grands portails et autres palissades opaques construites avec toutes sortes de matériaux (planches, brandes, tissus plastiques...béton ! etc..). Il faut en revanche permettre à tout promeneur de poser son regard sur la diversité et l'harmonie apaisante des jardins et parfois en tirer des enseignements utiles.

Une petite heure de marche dans nos avenues permet d'observer cette anarchie, ces atteintes graves à l'harmonie naturelle de notre bel environnement.

Bannissons donc les palissades, sans pour autant aller jusqu'aux pratiques américaines qui ignorent les clôtures séparatives. Un rêve impensable dans nos usages européens !

Nous recommandons donc d'adopter 5 démarches :

1. Maintenir et entretenir toutes nos essences indigènes par la taille et l'éclaircissage, les rajeunir en demeurant vigilants sur tous les symptômes de dépérissement et de sénescence.
2. Toujours privilégier les essences locales lors de plantations, les plantes exotiques demeurant l'exception.
3. Vis-à-vis de l'essence reine, le pin maritime, adopter, sous contrôle rigoureux, une politique différente de la procédure existante, ce qui signifie un renouvellement plus systématique des sujets le plus âgés en les remplaçant par des jeunes plants. Il en va du rajeunissement du couvert végétal de notre commune. Voir à ce sujet au paragraphe suivant « le pin maritime : une proposition ».
4. Haies et clôtures séparatives. Voir ci-dessus notre analyse et notre proposition.
5. Mettre en œuvre un grand projet communal d'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques. Les avantages sont évidents tant sur le plan de la sécurité, en cas d'orage et de vent violent, que sur l'aspect esthétique de notre station.

## A propos du pin maritime

Essence reine de notre massif des Landes de Gascogne, (900.000 ha d'un seul tenant) le pin maritime est parfaitement adapté depuis des millénaires à notre sol pauvre et acide. Sait-on que les Romains et leurs prédécesseurs venaient dans notre région pour en récolter la résine (la poix disait-on) à l'usage de leurs galères.

Le pin maritime constitue un des charmes essentiels de notre environnement et notre spécificité, mais attention : ces pins qui peuvent vivre plus de 100 ans et atteindre une hauteur de 30m ne sont pas des arbres de production de bois industriel comme dans le massif mais des arbres « d'ornement ». Ils sont peu ancrés dans le sol (les racines atteignent une profondeur de 1 à 2 m maximum), peuvent menacer nos habitations en cas de forte tempête (cf. 1999 et 2009), briser les lignes électriques et téléphoniques, porter atteinte aux usagers des routes et avenues. A leur âge vénérable, ils répandent en abondance aiguilles et pignes sur nos toits, beaucoup de résine et l'ombrage de leur « houppier ». En revanche ces grands arbres sont un obstacle permanent à la croissance de jeunes pins, « essences de lumière ».

Aussi, nous préconisons de remplacer progressivement ces « sentinelles du passé » par de jeunes pins dans des espaces judicieusement choisis, ce qui ne fut pas le cas de ces vieux pins trop proches des maisons, et instituer un contrôle obligatoire de la qualité et de la quantité de ces replantations. Une telle politique portera ses fruits dans moins de 20 ans. Si non, on s'expose au déclin programmé de notre patrimoine de pins maritimes et, on le sait, les changements climatiques généreront, c'est certain, des tempêtes plus fréquentes. On y gagnera aussi en sécurité et en esthétique car on ne peut nier l'harmonie d'un pin de 15 à 35 ans revêtu de son épais manteau de vigoureuses branches.

C'est donc dans le cadre d'une politique volontaire de régénérescence de notre couvert forestier que l'on doit se résoudre à substituer une jeune génération à des arbres qui ont fait leur temps.

Il en va de la pérennité de la rare harmonie de notre patrimoine environnemental. Pensons aux générations qui nous suivent !

## **Annexe 5 - Évolution de l'architecture (contribution de Jacques GARRIGUES)**

### **Vaste sujet**

Entre la construction de la pyramide de Saqqarah et celle du Louvre, 42 siècles se sont écoulés ; d'Imhotep aux architectes d'aujourd'hui l'art de construire a été complètement bouleversé ; comme l'on ne copie plus les voitures des années 30 on ne devrait pas en copier les constructions : le style basco-landais reflète une époque bien précise et très créative de l'entre deux guerre. Je respecte les architectes qui y ont œuvré mais ce serait, je pense, mieux les considérer en ne les copiant pas, ou pire en les copiant mal.

L'architecture, comme n'importe quel art, doit flatter le sens de la vue mais, le ressenti de chacun étant heureusement différent, je ne conçois pas que l'on puisse imposer des styles : chacun peut prétendre habiter dans l'environnement qui lui convient sous réserve, bien entendu, qu'il soit acceptable, tant sur le plan architectural que dans le choix, parfois discutable, des couleurs.

Par contre j'estime qu'il est absolument nécessaire de sauvegarder le patrimoine architectural existant en interdisant la démolition de bâtiments de qualité marquants de cette époque et en imposant aux propriétaires de les restaurer dans leur état initial, en ce qui concerne l'aspect extérieur.

Il faut également remarquer que toutes les constructions de cette période ne sont pas d'architecture basco-landaise et qu'il y a aussi, hors celles de ce style, de belles constructions à conserver.

Pour garder le caractère de cité parc d'Hossegor, qui en fait sa richesse environnementale, il conviendrait de conserver le caractère pavillonnaire dans les zones dédiées, en maintenant la surface des terrains comme actuellement à 1.500 m<sup>2</sup> minimum, en sauvegardant impérativement ces zones caractéristiques (tour du lac, entre lac et mer, avenue du Golf et proximité des maisons classées entre autres) et en ne construisant des petits collectifs que dans les quartiers commerçants du centre-ville et de Soorts ; ceci reflète le désir de la population désireuse de conserver l'environnement harmonieux qui l'a amenée à choisir de venir vivre dans notre ville.

Par conséquent il appartient aux autorités délivrant les permis de construire, et en particulier à l'Architecte des Bâtiments de France, de veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement tout en sachant que l'on ne peut et que l'on ne doit surtout pas faire obstacle à une extension d'Hossegor, tant pour l'habitat que pour ses activités économiques. Car il importe de réguler cette extension avec sagesse et une grande rigueur pour que ne se renouvellent pas certains errements, malheureusement irrémédiables, qui continuent à heurter nos résidents et nos nombreux visiteurs.

## **Annexe 6 - "L'esthétique hossegorienne" (contribution de Nathalie Lacoste)**

Notre station a servi de laboratoire à plusieurs architectes inventifs pour la plupart issus des Beaux-Arts de Paris. Ils jouèrent un rôle majeur dans le développement de la station car ils surent concilier techniques modernes et inspiration régionaliste en créant le style basco-landais.

Ce style puise son inspiration dans les formes de l'architecture vernaculaire régionale, la notion d'intégration paysagère et environnementale est fondamentale. L'urbanisme est maîtrisé et pensé, les constructions s'intègrent parfaitement à l'environnement tout en tenant compte des particularités locales, pluviométrie, végétaux, résineux, hauteur sous bois,

matériaux à disposition (Art Craft).

« Hossegor est l'un des endroits où la confrontation entre le génie du lieu et l'esprit du temps, entre l'âme de la région et la modernité de ce courant architectural aura donné le meilleur d'elle-même. C'est une pure invention de style architecturale : L'esthétique hossegorienne » - *Claude Laroche*.

Il y a eu 453 constructions entre la période de 1923-1939 dont 140 villas répertoriées, les plus belles sont signées Louis et Benjamin Gomez, Henri Godbarge, Louis Lagrange, Robert Maurice... Cette période architecturale dite « moderne » a su allier intérêt commercial et amour d'un site ; elle assure encore aujourd'hui notre identité régionale.

C'est une pure réussite architecturale dont les formes sont souvent réinterprétées de façon stéréotypée et tenant compte de tracés régulateurs pour donner une unité à la cité parc. Les architectes considéraient que ces contraintes étaient source de créativité. Ils n'en ont jamais manqué !

Il serait donc souhaitable que les architectes en charge de la construction des nouveaux bâtis individuels et collectifs s'inspirent du passé, du lieu exceptionnel où nous vivons avec des particularités climatiques, dans un environnement entre dunes et marécages.

De nombreux particuliers rêvent de s'installer à Hossegor dans les quartiers historiques, y faire bâtir des villas dont les toits terrasses ne seront jamais des lieux de vie et aux larges baies vitrées ouvertes sur un jardin bunkerisé pour ne pas être vu !

Cette volonté de ne pas s'adapter à notre culture, de ne pas respecter nos traditions, de vouloir vivre en « retranché » n'est pas le reflet d'un nouveau style ou d'une recherche architecturale mais bien un phénomène de société.

Il y a un siècle le client souhaitait que sa maison de villégiature soit comme un bijou dans un jardin servant d'écrin et pouvant être vu de tous !

Les haies constituées de végétaux ne devront pas excéder une certaine hauteur, les végétaux constitués d'essences locales devront être entretenus et soignés. Les arbres morts devront être abattus puis remplacés.

Les promoteurs devraient être en capacité de commercialiser et de réaliser des projets esthétiques de qualité.

Tout ce petit monde se moque bien de respecter les caractéristiques de notre cité parc. Il faut clairement faire face à cette pression foncière.

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un moyen de nous prémunir et de ne retenir que les acquéreurs respectueux des lieux.

La charte dont le but est d'évoluer nous donnera la possibilité de nous exprimer collectivement ; elle est complémentaire dans le sens où nous pourrions mettre en avant des problématiques inexistantes dans l'AVAP.

Le centre-ville, l'approche du Golf, le quartier du casino, l'entre lac et mer sont « le poumon de notre cité parc. Les projets de bâti individuel doivent respecter « l'âme d'Hossegor ». Il en est de même pour les projets de collectifs qui devront, en plus de la limitation de leurs gabarits, éviter les gros ensembles et de briser les vues des villas voisines et conserver le caractère pavillonnaire de notre cité parc.

A une époque où chacun de nous est en quête d'identité et souhaite renouer avec les traditions, où une émission telle que « Des racines & des Ailes » atteint tous les records d'audience, nous devons sauvegarder notre patrimoine naturel, paysager et architectural local, notre chère cité parc.

## **Annexe 6 - Situation et avenir économique d'Hossegor : vocations et potentiels (contribution de Gilles de Chassy)**

Hossegor, station touristique. Est-ce suffisant ? Non, malgré tous nos atouts, presque uniques, que sont le climat, la situation géographique et la desserte, le style de vie, la nature, les vastes plages et ...le surf.

Le premier devoir de nos élus, mais aussi de la population résidente comme estivale, est le respect et l'entretien de ces atouts.

Cependant, respecter ne veut pas dire figer, et ces qualités incomparables doivent demeurer le fil conducteur de nouvelles opportunités. Ainsi, l'économie ne saurait être dissociée des activités fortes de la ville : sport, culture, tourisme. Mais elle doit viser plus loin.

- Le sport par exemple. Partout où nous créons une activité sportive, peut se développer une économie en parallèle. C'est le cas du surf, sport emblématique qui doit tout à la vague d'Hossegor ainsi qu'à ceux qui l'ont intelligemment compris. Le surf a généré un style de vie, un rajeunissement de notre population, des commerces de détail et de gros, des écoles de surf et...de nouveaux consommateurs tout au long de l'année. On peut donc créer ou développer d'autres activités liées par exemple au golf, au vélo, aux sports nautiques, aux exercices corporels comme le yoga ou sports de combat. Les compétitions de sauvetage côtier sur nos plages sont un bon exemple.
- Construisons le futur en nous appuyant sur le centre-ville et surtout la zone Pédebert qui en est le complément essentiel pour le commerce de détail et l'activité industrielle. Mais proscrivons toute installation de grandes surfaces en franchise (du type Décathlon, Midas, etc...) comme l'ont pratiqué toutes les zones commerciales aux alentours.
- Poursuivons, en les enrichissant, les projets d'évènements qui font la promotion de notre ville. Ainsi, le Quiksilver Pro de Surf, très dérangeant pour les riverains, mais que l'on pourrait encore mieux organiser et maîtriser, a des retombées mondiales et prolonge la saison.  
Les évènements culturels, expositions, salons, concerts, colloques et congrès, doivent être développés. L'image d'Hossegor le permet ainsi que l'hôtellerie et la restauration qui sont de plus en plus à la hauteur de la demande. En revanche, il n'existe pas, hélas, de salle appropriée pour ce faire. C'est la vraie pierre d'achoppement et depuis fort longtemps. La réorganisation du Sporting Casino serait-elle une opportunité ?
- Les artisans sont des acteurs de la vie locale et bénéficient toute l'année d'un « marché vivace » : constructions, réparations, rénovations, entretien, jardinage, élagage et abattage. Cependant, la zone Pédebert est en général un lieu d'installation trop cher pour ces professions. Il faut donc rechercher d'autres lieux, y compris dans les communes voisines.
  
- En matière de coût, il est certain que la spéculation est un obstacle à notre développement économique et au rajeunissement de nos populations d'entrepreneurs. Comment réduire ce phénomène, rançon de la rareté et de l'attractivité ?? Quant aux baux à 23 mois, ils sont à réformer car ils empêchent les commerces d'investir sur le long terme et expliquent aussi trop de magasins fermés hors saison.
- Un effort est nécessaire pour l'installation généralisée de la fibre optique et de l'Internet très haut débit. A Hossegor, cette carence est un obstacle très sérieux pour l'implantation d'entreprises (Start up ou autres) ainsi que pour les personnes qui vivent ou veulent vivre à Hossegor pour y travailler chez eux. Cette formule de télé travail est de plus en plus répandue chez les jeunes.
- Attention aussi à l'omniprésence du surf, c'est-à-dire à la « monoculture » économique, dont les conséquences sont violentes en cas de retournement de

conjuncture. La macro-économie en offre de multiples exemples. Il faut donc réfléchir en permanence à d'autres activités moins cycliques. C'est le rôle des élus, c'est le rôle des acteurs de la Société civile.

- Enfin, il est impératif de trouver des solutions au logement des jeunes à Hossegor ou à proximité pour développer et pérenniser l'emploi et ceci de façon abordable, ce qui n'est pas le cas actuellement.

En conclusion, si les atouts de Soorts-Hossegor sont incomparables, sachons consolider ces fondations et les prolonger par une vision à long terme et un effort permanent d'imagination au-delà du « tout tourisme » et du « tout surf ».

SOCIÉTÉ DE PROPRIÉTAIRES



À SOORTS-HOSSEGOR

***Association Loi 1901***

*Siège social : 46 allée Lucien Baroux  
40150 Soorts-Hossegor*

*Adresse de correspondance :*

*BP 62 - 40150 Soorts-Hossegor*

*Email : [contact@spsb40.com](mailto:contact@spsb40.com)*

*Site : [www.spsb40.com](http://www.spsb40.com)*