

SOCIÉTÉ DE PROPRIÉTAIRES



À SOORTS-HOSSEGOR

Hossegor le 18 octobre 2019

Objet : PLUi de MACS
Consultation des PPA et des PPC

**Avis de la SPSH sur le projet de PLUi de MACS
approuvé par le conseil communautaire du 11/07/2019.**

(Article L 132-12 du code de l'urbanisme)

Par courrier en date du 25/07/2019, Monsieur le président de la Communauté de Communes Marenne Adour Cote Sud a notifié à la SPSH le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire par délibération du 11/07/2019.

Après examen de ce projet par sa commission d'urbanisme, la SPSH formule 4 observations qu'elle désire voir prendre en considération avant l'approbation du projet définitif. Ces observations portent sur les points suivants :

- 1/ La mobilité
- 2/ Le stationnement des véhicules sur la commune de Soorts Hossegor
- 3/ La prise en compte du SPR de Soorts-Hossegor
- 4/ Les zones naturelles
- 5/ Les espaces proches du rivage

1/ La mobilité

Notre association était représentée par quatre de ses membres à la réunion de concertation organisée par MACS à Tosse, salle de Marenne le 04/07/2019. Une restitution en a été faite le 08/07/2019 à son conseil d'administration et un courrier contenant ses observations a été adressé à MACS le 10/07/2019 (*Annexe 1*). Ces observations portent essentiellement sur la fluidité du trafic dans l'attente des effets attendus de la mise en œuvre des palliatifs de la circulation automobile (rail, transports collectifs, déplacements doux...). Le PLUi ayant été arrêté une semaine après cette réunion de concertation, il est normal qu'elles n'aient pu être prises en compte.

Sur ce thème de la mobilité et de la fluidité du trafic, la SPSH demande que soient précisées dans le PLUi les principes de restructuration des liaisons routières prévues par le SCoT (*p 56 du DOO*) dont ceux concernant la création d'une voie rétro-littorale ; le schéma des fuseaux NO/SE précise d'ailleurs en légende « *Le schéma présente plusieurs principes dont la compatibilité **doit être transcrite** dans les documents d'urbanisme notamment les plans locaux d'urbanisme...* »

2/ Le stationnement des véhicules sur la commune de Soorts-Hossegor

Sur ce point également, la SPSH a étudié la possibilité de résoudre les problèmes inhérents à la fréquentation considérable de la station d'Hossegor pendant les mois d'affluence touristique, notamment les jours de marché.

Une réunion technique a permis de présenter à la mairie une solution consistant à créer un « parking sous couvert forestier » déporté avec desserte du centre-ville par des navettes, relayées par le service de navettes existant desservant les plages.

Un emplacement réservé à cet effet face à l'aire de stationnement des camping-cars serait souhaitable (A étudier avec la mairie).

3/ La prise en compte du SPR de Soorts-Hossegor

La SPSH a eu à connaître d'un problème lié au permis de construire n° PC 040 03 04 18 D0115 délivré le 6 mars 2019 à la société SAS SAI SAI.

Ce PC fait actuellement l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif.

Les intervenants étant membres de notre association, l'affaire est suivie de près par notre commission d'urbanisme.

Un courrier en date du 03/07/2019 dont copie en annexe (*Annexe 2*) a été adressé à Monsieur le Président de MACS dans le cadre de la procédure de concertation sur le projet de PLUi. Dans ce courrier, la SPSH déplore que l'intégration des règles de l'AVAP, devenu SPR, n'ait pas été réalisée lors de la dernière modification n°5 du règlement du PLU, ce qui aurait levé la confusion créée par le passage de la ZPPAUP au SPR en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions.

A ce sujet, il y a lieu de relever, à la p 19 du rapport de présentation de l'AVAP :

« La mise en œuvre de l'AVAP nécessitera de l'intégrer au PLUi, après validation, sous forme de SPR, en 2018. »

Il y a donc lieu de respecter cette prescription dans la rédaction des articles relatifs à l'implantation et au volume des constructions (distance par rapport à l'alignement, distance par rapport aux limites séparatives, distance entre constructions, hauteur et emprise).

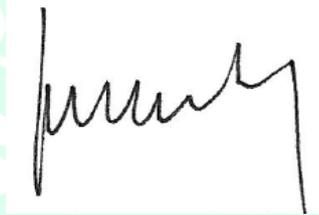
En ce qui concerne l'emprise, le document graphique 3-2-5 prête à confusion pour le secteur du front de mer couvert par une légende couleur foncée concernant les bâtiments publics, ne permettant pas de connaître le coefficient d'emprise du secteur.

4/ Les zones naturelles

Dans nombre de communes rurales (Exemple : Saubrigues), la SPSH s'étonne de constater que plusieurs parties urbanisées sont reclassées en zone naturelle, contrevenant ainsi à la définition d'une telle zone par l'article R 151-24 du code de l'urbanisme qui définit les zones N (*Annexe 3*). Il y aurait lieu de reconsidérer ce risque juridique en s'appuyant sur la jurisprudence abondante attachée à l'article L 111-1-2 qui, bien qu'applicable en l'absence de documents d'urbanisme, permet de dégager la définition d'une « partie urbanisée » par les tribunaux. De telles parties pourraient ainsi être reclassées en secteurs de zones U avec interdiction de conforter leur caractère urbanisé.

5/ Les espaces proches du rivage

La commission s'étonne de constater que les documents graphiques délimitent les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. En effet, en l'absence de définition plus claire par le code de l'urbanisme, ces espaces ne peuvent être définis qu'au cas par cas en s'appuyant sur la jurisprudence administrative. Selon les critères retenus, certains terrains compris dans les espaces délimités sur les plans pourront en être exclus alors que d'autres situés à l'extérieur, au contraire, seront concernés (pour des raisons de co-visibilité par exemple). Voir à ce sujet la réponse du Ministère de l'Environnement ci-jointe (*Annexe 4*).



Jean Claude Loste

Responsable de la commission d'urbanisme

PJ

Annexe 1 : Lettre SPSH à MACS du 10/07/2019 (Mobilité)

Annexe 2 : Lettre SPSH à MACS du 03/07/2019 (SPR)

Annexe 3 : Zones N (Ex Saubrigues)

Annexe 4 : Réponse ministérielle (EPR)