



**Madame la présidente de la
commission d'enquête
Par « Registre dématérialisé »**

Objet : PLUi de MACS
Enquête publique

Hossegor le 18/12/2019

Observations de la Société des propriétaires de SOORTS-HOSSEGOR (SPSH)

La SPSH s'est déjà exprimée sur le projet dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Consultées à leurs demande.

Ses observations portaient sur 5 points :

- 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

Les réponses de MACS aux questions soulevées appellent de sa part les remarques suivantes : (cf réponses de MACS aux avis des PPA et des PPC)

1/ Sur la mobilité

Réponse de MACS :

« Le Schéma Directeur des Mobilité, dont l'élaboration est en cours et à laquelle vous participez, permettra utilement d'enrichir le PLUi, dès qu'il sera finalisé. »

Depuis maintenant plus de 40 ans, le projet de contournement des agglomérations de Capbreton, Soorts-Hossegor et Seignosse se pose avec de plus en plus d'acuité. Le projet de « voie rétro littorale » prévu par le SCoT et qui aurait dû être reporté sur le PLUi en est toujours absent.

Nous demandons la mise en œuvre en urgence du schéma de mobilité annoncé.

Nous considérons que sur ce point, le PLUi n'est pas conforme au SCoT, ce qui constitue un motif d'illégalité.

2/ Sur le stationnement des véhicules sur la commune de Soorts Hossegor

Réponse de MACS :

« A étudier en lien avec la commune et à intégrer selon l'aboutissement de cette réflexion »

Force est de constater que ce problème n'a pas été étudié avec la commune et n'est toujours pas intégré au PLUi (emplacement réservé).

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

Réponse de MACS :

« Soorts Hossegor MACS et la commune ont bien connaissance de cet enjeu. Le PLUi dans les règles qu'il prévoit sur ce quartier apporte un début de solution pour encadrer les futures constructions/extensions. Mais il s'agit d'aller plus loin à travers une étude architecturale et urbaine, dont une esquisse est jointe au mémoire en réponse et qui sera finalisée d'ici l'approbation du PLUi Les règles d'emprise au sol seront également précisées. »

Deux remarques sur ce point :

- 1/ La réponse apportée à notre avis est insuffisante. Le schéma présenté n'est pas une OAP mais une simple esquisse entachée de plusieurs erreurs et incompatible avec le SPR qui impose un gabarit « rez-de-chaussée » pour les bâtiments secondaires en arrière du front de mer
- 2/ L'adoption d'une OAP nécessiterait auparavant une révision du SPR avec avis de la commission communale (ex CLAVAP)
- 3/ La proposition de « geler » la zone dans les conditions de l'art 151-41/5° du code de l'urbanisme nous semble la bonne solution en attendant la résolution du contentieux en cours auprès du TA.

La SPSH se déclare solidaire des observations formulées sous la forme d'une pétition par le « Groupe de travail pour le respect et la mise en valeur de l'ilot Gomez »

4/ Les zones naturelles

La SPSH maintient son observation concernant l'incorporation en zones naturelles de quartiers urbanisés à seule fin de présenter un bilan élogieux de réduction des zones urbaines.

5/ les espaces proches du rivage

La SPSH maintient son observation concernant la délimitation des espaces proches du rivage

Par ailleurs,

A la lecture des très nombreuses observations des PPA et PPC et des réponses imprécises apportées par le maître d'ouvrage, il apparaît que les modifications qui seront apportées au projet seront de nature à en modifier l'économie générale.

Le public est en droit de connaître le projet modifié avant son approbation définitive.

Une enquête complémentaire s'avèrera donc indispensable dans les conditions de l'art L 123-14/ II du code de l'environnement.

Gérard Chochoy

Président

Jean Claude Loste

Responsable de la commission Urbanisme