

DOSSIER N° 4

Les clôtures

Êtes-vous bien entouré ?

En septembre dernier la municipalité de Soorts-Hossegor a enjoint par courrier à certains propriétaires (la mairie n'a pas souhaité nous en donner le nombre) de mettre en conformité leur clôture sous peine de sanction. Ils se seraient rendus coupables d'une double infraction :

- défaut de déclaration préalable des travaux, en effet la construction et la modification d'une clôture sont l'une et l'autre soumises à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- non-respect des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et/ou du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La soudaineté et la sévérité du courrier ont choqué bon nombre de ceux qui l'ont reçu.

Nous avons interrogé Maëlle Dubosc-Paysan, première-adjointe en charge de l'urbanisme, elle nous a répondu sur le fond de la campagne de normalisation entreprise :

« Le caractère exceptionnel du site de Soorts-Hossegor relève d'un équilibre fragile entre la qualité du bâti et son insertion dans un environnement végétal préservé. Le traitement des clôtures participe pleinement à la protection et à la mise en valeur du patrimoine paysager communal. Chaque propriétaire possède une partie de ce patrimoine et agit pour l'embellissement de la ville. Il est impératif de prendre conscience de la nécessité du retrait des dispositifs non conformes. L'aspect végétal des clôtures, caractéristique de la commune, doit être maintenu ; il en va de la sauvegarde de notre paysage. »

J'espère que nos administrés comprendront notre démarche qui a pour seul objet la préservation et la qualité de notre ville. »

Quelles sont les règles ? Quels sont les risques encourus en ne les respectant pas ? Nous allons tenter de répondre à ces questions.

Quelles sont les règles ?

Nous rappelons dans notre [Gazette N° 72](#) en décembre 2021 que si certains travaux dans certaines communes peuvent être réalisés sans formalités, d'autres nécessitent l'obtention d'une autorisation : déclaration préalable de travaux (DP) ou permis de construire (PC).

Cette exigence permet aux responsables communaux et intercommunaux ainsi qu'au maître d'ouvrage d'être assurés que le projet soumis respecte les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Elle vaut pour toutes les communes de MACS.

Une protection supplémentaire s'applique à Soorts-Hossegor car 80 % de son territoire est inscrit en Site Patrimonial Remarquable (cf. carte page suivante : seul

l'Est de la commune, au nord des barthes, ne relève pas du règlement du SPR).

En conséquence, sur l'essentiel du territoire de la commune TOUS les travaux visibles de l'extérieur (peinture de façade, de menuiseries, abri de jardin, pergola, toiture, ...) sont soumis a minima au dépôt d'une déclaration préalable.



**Déclaration préalable
Constructions, travaux, installations
et aménagements non soumis à permis**

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Les SPR se sont substitués aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés. Ce sont :

- des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ;
- des espaces ruraux, des paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent, ou qui contribuent à leur conservation ou à leur mise en valeur.

On compte 940 sites patrimoniaux remarquables aujourd'hui en France, Soorts-Hossegor en fait partie.

Le règlement du SPR s'impose au PLUi, les travaux réalisés sur les immeubles bâtis ou non bâtis contenus dans le SPR sont soumis à autorisation préalable devant recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

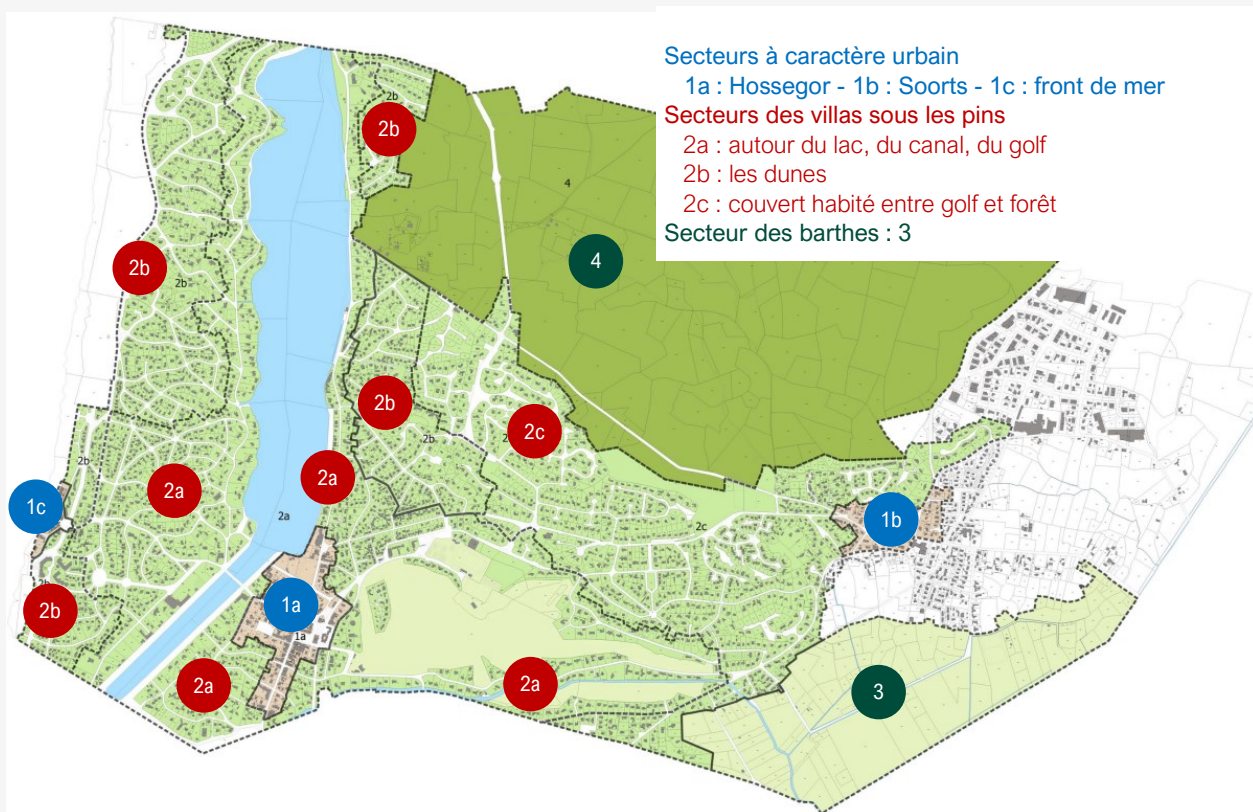
Il serait tentant de se rebeller contre « tous ces règlements qui nous empoisonnent l'existence » : oui les autorisations d'urbanisme nous imposent des contraintes... mais elles nous protègent aussi. De quoi ? Des dépenses inutiles - telles que construire, devoir démolir et reconstruire - et du chaos : l'harmonie naît rarement de la totale disparité. Pour s'en convaincre il suffit de déambuler dans les différents quartiers de la ville et de considérer, sans préjugés, ce qui réjouit notre œil ou le heurte...

Les photos ci-dessous illustrent dans le règlement du PLUi ce qui est interdit sur l'ensemble du territoire de MACS



Les secteurs du SPR

À chaque secteur (voir ci-dessous)
correspond un (ou deux) type de clôture identifiés A, B, C et D (voir page suivante).



Bourg d'Hossegor (secteur 1a)

Paysage urbain : les clôtures assurent la continuité avec le bâti souvent implanté en bordure de voie.

- Parties urbaines denses continues : clôtures type A.
- Parties encore paysagères : clôtures type B.

Bourg ancien de Soorts (secteur 1b)

Le paysage urbain de Soorts est multiple : arial ancien sans clôture, secteur de villas aux clôtures basses et transparentes, éléments de clôture plus anciens constitués de murs. Cette multiplicité constitue un contexte original à apprécier au cas par cas.

Clôtures types B et C.

Front de mer et place des Basques (secteur 1c)

Ensemble architectural : les clôtures assurent la continuité avec le bâti implanté en bordure d'espace public.

Clôtures type A, peintes dans la palette de couleurs de référence du projet architectural d'origine.

Certaines clôtures sont identifiées comme « intéressantes ». Au même titre que les villas « remarquables » et « intéressantes » elles participent à l'image architecturale et au paysage urbain d'Hossegor. Elles doivent être conservées, rétablies, entretenues dans le respect de leur conception d'origine, indépendamment du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Autour du lac du canal et du golf (secteur 2a), les dunes et Super Hossegor (secteur 2b), entre le golf et la forêt (secteur 2c)

Le paysage des villas sous les pins se caractérise par des clôtures paysagées (2c) voire très paysagées (2a et 2b) traditionnellement plutôt basses et transparentes.

Clôtures paysagées types B et C.

Les barthes (secteur 3)

Le paysage des barthes est ouvert et les clôtures y sont discrètes.

Clôtures légères ou marques de limites types C et D.



Les quatre types de clôtures autorisées

TYPE A.

Clôtures maçonnées et peintes dans l'esprit des alignements bâtis existants.



TYPE B.

Mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'une ou deux lisses peintes, en bois ou en béton. Hauteur de l'ensemble : 1,50 m.



TYPE C.

Simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagné de végétaux.

TYPE D.

Fil de fer ou clôture légère sur piquets en bois,



Le modèle ci-dessus (poteaux maçonnés et double lisse) n'est pas décrit comme l'un des types admis mais, peint ou non, il est souvent rencontré.

Règles communes à tous les secteurs et tous les types de clôtures

Les portails et portillons doivent être en bois ou en métal peint. Leur dessin doit correspondre au caractère de la clôture et à l'architecture du bâti sur la parcelle. Les compteurs seront dissimulés.

Les clôtures sur la voie publique peuvent être doublées d'une **haie arbustive** : les brandes, brise-vue, palissades et autres panneaux ne sont pas autorisés.

Les clôtures mitoyennes entre les parcelles doivent être constituées de haies végétales d'essences rustiques mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage léger d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les haies en bordure de voie comme en limites latérales privilégieront les essences rustiques mélangées : elles

sont plus résistantes aux maladies, elles offrent la possibilité de réaliser des compositions paysagères variées, elles maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et elles participent à une plus grande harmonie entre le végétal et le bâti. La liste des essences végétales à privilégier ou à proscrire figure en [annexe du PLUi](#).

Enfin, les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives doivent respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, inondations) et à la trame verte et bleue. Elles doivent permettre l'écoulement des eaux et être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

Quelles sont les règles chez nos voisins ?

Les règles applicables dans les communes voisines d'Angresse, Bénesse, Capbreton et Seignosse sont celles du PLUi, elles diffèrent assez peu de celles du règlement du SPR.

Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments : matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

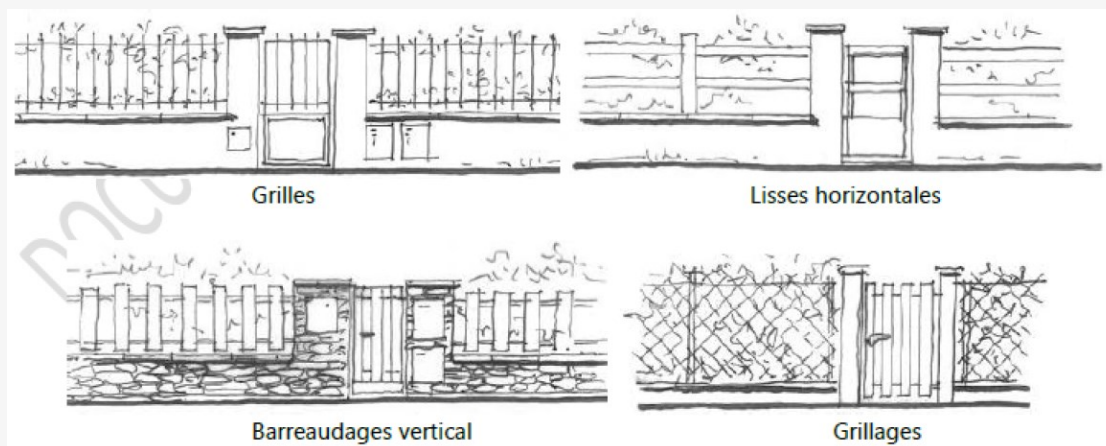
La hauteur du portail et/ou portillon ne doit pas excéder celle de la clôture et les éléments préfabriqués décoratifs (fausses pierre, placages divers,...) de même que les panneaux préfabriqués sont interdits.

Comme sur le territoire de Soorts-Hossegor le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...) et la pose de plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) sont interdits.

4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales et variées, doublée éventuellement d'un grillage devant ou derrière, de couleur verte ou grise.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 mètres (sur la commune de Seignosse, ce mur plein sur 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Exemples de dispositifs autorisés sur mur bahut (source : PLUi)



Que risque-t-on à enfreindre les règles d'urbanisme ?

L'article L. 481-1 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque des constructions, aménagements, installations, travaux et démolitions ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations prévues par le code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme ou des prescriptions imposées, le maire peut, après avoir dressé procès-verbal et invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure soit de procéder aux opérations de mise en conformité, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation, et éventuellement assortir cette mise en demeure d'une astreinte d'un montant

maximal de 500 euros par jour de retard dans la limite de 25 000 euros à compter du terme du délai accordé par la mise en demeure.

Concernant le délai de prescription des poursuites d'une infraction aux règles d'urbanisme : il est « en principe » de six années à compter de l'achèvement des travaux irréguliers. La preuve de l'extinction de l'action publique (les travaux entrepris irrégulièrement ne font, par définition, pas l'objet d'un certificat d'achèvement) est parfois difficile à rapporter devant le juge pénal qui l'apprécie souverainement.

Vous projetez de construire ou reconstruire une clôture donnant sur la voie publique ?

Suivez ces quelques recommandations :

- déposez une [déclaration préalable](#) : elle vous permettra de vous assurer de la conformité de votre projet,
- assurez-vous que votre choix de type de clôture correspond à ce qui est attendu dans votre secteur,
- veillez à ce que le dessin du portail et du portillon soit en relation avec le bâti,
- intégrez, autant que faire se peut, compteurs et boîte à lettres dans les éléments maçonnés.

SPSH œuvre pour la sauvegarde du patrimoine de Soorts-Hossegor, naturel et construit ; le SPR est l'outil réglementaire de cette sauvegarde : il peut être amendé, amélioré, il peut évoluer mais il doit être respecté. Or, parce que nous observons de fréquentes dérives nous soutenons la démarche de la mairie dans son intention en l'invitant à revoir les conditions de sa mise en œuvre :

Pour les clôtures neuves la mairie doit exiger :

- la stricte application des règles d'urbanisme en vigueur, le dépôt d'une déclaration préalable - dûment vérifiée par le service de l'urbanisme - en est le garant,
- la modification rapide en cas de non-conformité : pour exemple, la clôture de la résidence Saint-Georges (*photo ci-contre*), en infraction constatée avec les règles du SPR, est en place depuis des mois.

Pour les clôtures existantes non-conformes la voie du dialogue doit être privilégiée :

- informer les propriétaires concernés,
- les inviter à prendre contact avec la mairie pour examiner conjointement les conditions d'une pos-

sible mise en conformité en prenant en compte l'ancienneté de la clôture, son degré d'intégration dans l'environnement,

- éviter les contraintes brutales et utiliser le temps pour saisir les opportunités qu'offrent les rénovations ou opérations d'entretien,
- garantir un traitement équitable à tous les administrés : les règles sont les mêmes pour tous et s'appliquent à tous.



.....