

Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) – Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Dossier de modification – projet

SPR - AVAP	Prescription	Enquête publique	Approbation
<i>Elaboration</i>	<i>20.03.2015</i>	<i>19.02.2018 au 23.03.2018</i>	<i>28.06.2018</i>
Modification n°1	28.09.2023		



Mai 2024

Sommaire :

1. Contexte de la modification

1.1 : Contexte

- a) Sites Patrimoniaux Remarquables dans la loi LCAP de 2016
- b) Les évolutions possibles d'un SPR

1.2 : L'objectif principal de la modification du SPR de Soorts-Hossegor : Correction d'erreurs matérielles sur deux constructions et une clôture

1.3. : Prescription et concertation

- a) Prescription par délibération au conseil communautaire
- b) Avis de la CLSPR et de l'ABF
- c) Concertation

2. Enjeux de la modification du SPR

2.1. : Le périmètre du SPR

2.2 : Les catégories de construction et le règlement

2.3. : Evolution du SPR dans le cas d'une erreur matérielle

2.4. : Objet de la modification

a) Description

1 – Parcelle AC 123 - 81 Avenue du Capitaine Olchanski. (fiche 1)

2 – Parcelle BL 353 - 1446 avenue du Touring Club de France (fiche 2)

3 – Parcelle BL 353 – Clôture au 1446 Avenue du Touring Club de France

2.5. : La justification de l'erreur matérielle de classement

- a) Description de l'architecture régionaliste
- b) Inventaire du patrimoine bâti
- c) Les modifications apportées au document graphique

3. Les incidences de la modification sur la protection du patrimoine bâti, des paysages, et des espaces naturels.

Conclusion

ANNEXES :

Délibération de la communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°1 de l'AVAP – SPR de Soorts-Hossegor

3 Fiches

- Maison 81 Avenue du Capitaine Olchanski
- Maison 1446 Avenue du Touring Club de France
- Clôture 1446 Avenue du Touring Club de France

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1 : Contexte

a) Sites Patrimoniaux Remarquables dans la loi LCAP de 2016 :

La loi du 8 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite Loi LCAP) a créé le régime des sites patrimoniaux remarquables.

Ils se substituent aux anciens dispositifs de protection du patrimoine (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) qui ont été automatiquement transformés par la loi, en SPR.

Ainsi, les périmètres des SPR peuvent correspondre à des « *villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ». Ils peuvent également couvrir « *les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent, ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur* » (L 631-1 du Code du patrimoine).

L'article L 631-1 du Code du Patrimoine indique que le classement des SPR « *a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel* ».

b) Les évolutions possibles d'un SPR

Le code du patrimoine dans sa version actuelle prévoit le dispositif d'évolution du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) dans sa partie législative aux articles L631-3 et suivants et dans sa partie réglementaire aux articles D 631-5 et suivants. Mais pour le SPR provenant d'une AVAP, il convient de prévoir la modification du règlement selon le dispositif du code du patrimoine antérieur à la loi LCAP s'appliquant aux AVAP : articles L 642-1 et suivants et D 642-1 et suivants.

Le décret du 29 mars 2017 a permis de préciser les conditions et les procédures de classement, de modification et révision des SPR.

Le législateur avait déjà prévu de transformer les ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) en AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) dans le cadre de la loi ENE, portant un engagement national pour l'environnement en 2010.

Ainsi, de nombreuses AVAP ont été prescrites entre 2010 et 2016, et les procédures d'études, de recensement et de protection du patrimoine architectural sont souvent sur le long terme.

Aussi, l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine prévoit que les projets d'AVAP mis à l'étude avant la date de publication de la loi, le 8 juillet 2016, soient instruits puis approuvés conformément aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du Patrimoine dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de celle-ci.

La commune de Soorts-Hossegor a prescrit par délibération en date du 20 mars 2015 l'élaboration d'une AVAP accompagnée de mesures de concertation.

De facto, les AVAP mises à l'étude avant la promulgation de la loi LCAP auront pour appellation SPR au moment de leur création. L'AVAP sur la commune de Soorts-Hossegor a été transformée en SPR de droit.

1.2 L'objectif principal de la modification du SPR de Soorts-Hossegor : Correction d'erreurs matérielles sur deux constructions et une clôture

Le principe de classement des constructions selon l'importance patrimoniale qu'elles revêtent a permis de remettre en valeur ou de préserver des maisons dont les travaux auraient pu les éloigner des conceptions de l'architecture basco-landaise.

Tel que précisé dans la délibération de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud (CC MACS) en date du 28 septembre 2023, l'objet de la modification est de rectifier des erreurs matérielles portant sur le classement graphique de deux édifices et d'une clôture en particulier.

Les raisons poussant à affirmer qu'il s'agit d'erreurs matérielles lors de l'élaboration du SPR seront exposées dans une partie ultérieure. Cependant, la question de l'erreur matérielle a été actée lors d'une commission locale du Site Patrimonial Remarquable qui s'est tenue le 8 juin 2023. Les membres de celle-ci ont validé la démarche de modification du document.

Cette modification permet le changement de classement pour ces constructions identifiées en « bâti intéressant » vers le « bâti courant » sur le document graphique. Il en va de même pour la clôture identifiée comme intéressante pour l'une des deux constructions. La modification vise à supprimer le classement non justifié.

Le déclassement en bâti courant et en clôture « classique » ne porte en aucun cas atteinte aux principes de protection du bâti et des paysages de Soorts-Hossegor, essence même du SPR.

1.3. Prescription et concertation

a) Prescription par délibération au conseil communautaire :

La prescription de la modification n°1 du SPR a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire Maremne Adour Côte – Sud le 28 Septembre 2023 ; la compétence « élaboration et évolution des documents d'urbanisme » ayant été transférée à la structure intercommunale.

L'ensemble de la procédure est sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Maremne Adour Côte – Sud qui organisera l'enquête publique et qui approuvera la modification du SPR-ZPPAUP.

Cette modification sera prononcée après enquête publique dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et après l'accord du représentant de l'Etat dans la région.

b) Avis de la Commission Locale SPR et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

L'article L.631-3 du code du patrimoine définit le rôle exact de la commission locale pour l'évolution du SPR.

« Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur ».

La commission doit être consultée dans le cadre de la modification dont le principe a été validé par cette même commission le 8 juin 2023. L'architecte des Bâtiments de France devra continuer à être associée et consultée. La modification est ultérieurement prononcée par le conseil communautaire, après accord du Préfet de région.

c) La concertation avec la population sera menée de la manière suivante :

- par information dans le journal municipal
- sur le site internet de la mairie
- Enquête publique avec un commissaire enquêteur, registre et dossier tenu à disposition du public.

2. ENJEUX DE LA MODIFICATION DU SPR :

Le projet de SPR a été approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes MACS le 28 juin 2018. Il se compose d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'un rapport de présentation, d'un règlement et d'un document graphique rappelant le périmètre et les éléments de classement.

Les objectifs définis dans le document sont les suivants :

- Promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable ;
- Permettre le recensement de tous les patrimoines présents sur la commune et de définir des enjeux patrimoniaux attachés au territoire communal ;
- Adapter les perspectives de développement local à ce patrimoine ;
- Traduire les enjeux patrimoniaux par la définition d'un zonage adapté au territoire en question et l'écriture de règles de gestion de ces espaces.

2.1 Le périmètre du SPR :

Le SPR de Soorts-Hossegor couvre la quasi-totalité du territoire communal à l'exception de la zone d'activités Pédebert, ainsi que les lotissements récents des Barthes et une partie de la zone agricole et naturelle le long de la Route d'Angresse (cf annexe 1).

La commune disposait précédemment d'une ZPPAUP sur le seul périmètre de la Place des Landais. Celle-ci a été intégrée dans celui du SPR.

Son aire d'application comprend 4 secteurs définis en fonction de leurs intérêts patrimoniaux architecturaux, urbains et paysagers ainsi que des objectifs de mise en valeur qui leur sont dédiés :

- Secteur 1 à valeur urbaine (1a, bourg d'Hossegor ; 1b, bourg de Soorts ; 1c Place des Landais – ex ZPPAUP)
- Secteur 2 à valeur paysagère des villas sous les pins (2a, tour du Lac, canal et golf ; 2b, les dunes ; 2c, entre golf et forêt)
- Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes, complémentaire du bourg ancien de Soorts
- Secteur 4 du paysage de la forêt des pins au nord de la commune entre Hossegor, Soorts et Seignosse.

La superficie du SPR est de 1181, 82 ha sur une superficie communale totale de 1436, 77 ha.

Les deux édifices concernés par la présente modification n°1 se trouvent dans le secteur 2a.

2.2 Les catégories de construction et règlement :

A l'exception du Sporting-Casino classé Monument Historique, les constructions sont catégorisées au regard des objectifs affichés dans le SPR. Ainsi, 4 catégories d'édifices ont été définies :

- **Les « édifices remarquables »** du fait de leur valeur architecturale. Ces derniers doivent être conservés et leur réhabilitation doit aller dans le sens d'une valorisation architecturale patrimoniale : il sera nécessaire de retrouver une cohérence dépendante de la conception ainsi que de l'architecture.

- **Les « édifices intéressants »** qui nécessitent d'être conservés et mis en valeur dans le respect de leur architecture d'origine.
- **Le « bâti courant »** sans obligation de conservation mais participant au paysage urbain, devant être entretenu, amélioré ou remplacé suivant des règles d'intégration urbaines et architecturales.
- **Le « bâti neuf »**, sur des parcelles non construites ou des parcelles contenant du bâti courant pour des opérations de démolition-reconstruction.

Par ailleurs, il faut noter que d'autres éléments constructifs sont concernés par un classement :

- **Les « clôtures intéressantes »** : *clôtures dont le programme architectural, urbain et paysager est complémentaire du programme architectural des villas dont certaines sont remarquables*¹.
- **Les clôtures** : *elles ne sont pas identifiées dans le plan du SPR mais elles font l'objet de règles secteurs par secteurs afin de participer au paysage urbain de manière cohérente et adaptée.*²

2.3. Evolution du SPR dans le cas d'erreur matérielle

Depuis son approbation en date du 28 juin 2018, le SPR n'a pas connu de modification ou d'évolution, ce qui amènerait à penser que son élaboration aurait permis de répondre aux objectifs de la manière la plus juste possible.

Des demandes de dérogations sur les matériaux utilisés ont été présentées lors de précédentes réunions de la commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR), n'entraînant aucune modification du document.

Cependant, lors de la dernière commission en date du 8 juin 2023, deux demandes de dérogations pour lever la catégorie de classement de deux constructions et d'une clôture n'ont pu aboutir malgré la volonté des membres de la commission.

Il a été convenu que dans ces demandes, le classement pourrait apparaître comme incohérent au regard de la description des catégories esquissées précédemment.

Il ne peut s'agir que d'erreurs matérielles puisque chaque constructions, édifices, clôtures ont été identifiées dans chacune des catégories. La procédure de dérogation ne pouvant être utilisée, il s'agit d'acter la modification de classement pour les deux maisons et la clôture de l'une d'elles.

Pour rappel, dans le respect de l'article L.243-2 du code des relations entre le public et l'administration, si une erreur matérielle se fait jour dans un document amenant à la mise en œuvre d'un acte illégal ou dépourvu d'objet, l'administration est tenue de rectifier sans délai cette erreur :

« L'administration est tenue d'abroger expressément un acte réglementaire illégal ou dépourvu d'objet, que cette situation existe depuis son édicton ou qu'elle résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures, sauf à ce que l'illégalité ait cessé. L'administration est tenue d'abroger expressément un acte non réglementaire non créateur de droits devenu illégal ou sans objet en raison de circonstances de droit ou de fait postérieures à son édicton, sauf à ce que l'illégalité ait cessé ».

Une modification du SPR est envisageable lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces faisant l'objet d'une protection.

¹ SPR de Soorts-Hossegor, rapport de présentation, Atelier Lavigne, architectes associés, p. 34

² idib

La modification est prescrite puis approuvée par la collectivité compétente en matière de documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLUi etc), après enquête publique et avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et l'accord du Préfet de Région.

2.4. Objet de la modification du SPR

L'objet de la modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle concernant le classement initial de deux maisons en bâti intéressant et d'une clôture en clôture intéressante.

Elles se situent au 1446 avenue du Touring Club de France, parcelle BL 353, et au 81 avenue du Capitaine Olchanski, parcelle AC 123. Elles sont actuellement classées en bâti intéressant, dans le secteur 2a, alors qu'elles n'en remplissent pas les critères qui ont été exposés précédemment.

La clôture de la villa cadastrée BL 353 sera aussi concernée : elle est classée intéressante alors qu'elle n'en comporte aucune caractéristique.

Seul le document graphique sera modifié. Les constructions font l'objet d'une fiche de présentation, ainsi que la clôture pour démontrer que le classement n'est pas en adéquation avec la réalité. Elles sont en annexe de la présentation.

Les modifications de catégories seront signalées dans le document par les termes « avant/après ».

a) Description :

1 – Parcelle AC 123 - 81 Avenue du Capitaine Olchanski. (cf. fiche 1)

Il s'agit d'une maison individuelle, de plain-pied, dénommée Tiaré. Elle se situe dans la partie haute d'un terrain avec une pente importante vers la rue. Des arbres de type chênes lièges masquent la construction qui est de facture simple comme le montre le reportage photographique suivant.





Reportage photographique

2 – Parcelle BL 353 - 1446 avenue du Touring Club de France (cf. fiche 2).

Il s'agit d'une maison individuelle, de plain-pied, sur un terrain plat, en second rideau du Lac Marin d'Hossegor. La maison a été construite dans les années 80. Elle est de facture simple comme le montre le reportage photographique suivant.





Reportage photographique

3 - Clôture 1446 Avenue du Touring Club de France (cf. fiche 3).

Concernant la clôture de la construction sise au 1446 Avenue du Touring club de France, il s'agit d'une barrière avec deux lisses bétons imitant un bois veiné, et doublé d'un grillage à simple torsion vert. Comme le montre la photographie (à gauche) ci-dessous, des parties sont manquantes. On remarquera que cette clôture ne répond pas aux éléments caractéristiques d'une clôture dite intéressante qui en ferait un élément marquant de l'architecture régionaliste ou marqueur indéniable d'une époque.



On peut lui opposer le mode constructif d'une clôture intéressante sur la place des Cigales à Soorts-Hossegor qui s'harmonise avec la construction dans le choix des teintes et dans le dessin des lisses et du portail, comme le montre la photographie (à droite) ci-dessus.

2.5. : La justification de l'erreur matérielle de classement pour ces constructions :

a) Description de l'architecture régionaliste à Hossegor

Pour déterminer que le classement en maisons et clôtures intéressantes des édifices présentés précédemment est une erreur matérielle, il convient de regarder de plus près le diagnostic et en particulier l'évocation des caractéristiques des constructions locales.

Ainsi, il y est décrit que « *l'invention du type architectural balnéaire à Hossegor ré-interprète des modèles vernaculaires du proche Pays Basque. Certains éléments de cette expérience néo-régionaliste, se situent au carrefour de l'historicisme, du fonctionnalisme et de l'aspiration contemporaine à l'héliotropisme et à l'hédonisme balnéaire. Les éléments constitutifs du plan de la villa s'adaptent à leur contexte géographique et aux modes d'habiter et constituent aujourd'hui des supports en faveur des recherches d'économies d'énergies et de développement durable, des atouts à adapter et exploiter. On y retrouvera des éléments architecturaux tels que les loggias, balcons, galeries, les soubassements, mais aussi des éléments décoratifs tels que les fougères, colombages et autres. Toutes ces constructions font preuve d'une grande homogénéité stylistique. Les architectes s'inspirent du style néo-basque qui s'élabore depuis le début du siècle sur le littoral basque, et créent un style basco-landais spécifique tandis qu'à la même époque, le style Art déco jouit sur Biarritz d'un certain succès* ».

Pour compléter, citons Henry Godbarge en 1931, rappelant que « *la Maison est un des éléments du paysage et sa silhouette doit pouvoir s'enchâsser dans un décor, se fondre dans un ensemble pictural composé de plantations locales et des matériaux environnants. Le néo-basque (et le basco – landais prend la même source) moderne ne peut, ne doit faire exception à cette règle. Il s'adapte, en effet, admirablement à son cadre, à son ambiance méridionale, comme s'adaptaient autrefois et encore les métairies centenaires à flanc de coteau. Cette adaptation, du reste, n'exige pas la fixité rigide, l'immuabilité figée. Régionalisme n'est pas fatalement archaïsme comme d'aucuns le voudraient faire croire pour légitimer ou faire excuser les excentricités ultra-modernistes* ».³

Ainsi, des architectes tels Louis et Benjamin Gomez, Henri Godbarge ou Louis Lagrange vont explorer de manière créative ce territoire qui est en pleine construction et dont la renommée est grandissante.

Concernant l'Après-Guerre, les entrepreneurs locaux sont mis à contribution pour la reconstruction. Les habitations de villégiature ont désormais des volumes plus simples, moins grandes. Le style architectural régionaliste demeure présent malgré la disparition des architectes des premiers temps.

Le style régionaliste reprend deux typologies locales avec des éléments distinctifs :

- Le modèle labourdin : la dissymétrie de la façade, murs de refends, le contrefort, l'encorbellement, le surplomb, le balcon, la loggia, l'escalier extérieur, les pans de bois ou faux pans de bois, l'étage de soubassement;
- Le modèle landais : les pans de bois ou faux pans de bois, l'appareillage de briques en feuille de fougère, la croupe : soit 1/2 croupe, soit croupe entière, la façade principale soit sous mur pignon, soit sous le long pan, la galerie.
- Des éléments sont communs : les gabarits de type soubassements avec 1 ou 2 étages, des toits à faible pente et débord de couverture important, une volumétrie « animée », une hiérarchie de façades, la dissymétrie de la façade, l'évocation de matériaux sur fond blanc, les pans de bois ou faux pans de bois.

Il y a donc une richesse de l'art de bâtir, avec des jeux de matériaux (bétons, ciment, bois, enduits), de teinte (reprise des maisons du Gizpuzkoa basque ou du Labourd), de saillies et retraits sur la façade.

b) Inventaire du patrimoine bâti.

³ Mai 1931 : Propria, revue illustrée pour le Sud Ouest

De même, un inventaire du patrimoine bâti a été réalisé sous la direction de Monsieur Claude Laroche, chercheur à l'Inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France, région Aquitaine, ingénieur d'études au Ministère de la culture (en 1996), avec Mme Emmanuelle Larramendy, par le centre de documentation et d'archives d'architecture au cours des années 2004 et 2005 qui permettra de compléter les travaux déjà engagés par Monsieur Laroche. Ces repérages avaient pour finalité d'être insérés dans le Plan Local d'Urbanisme, qui était alors en étude, en tant qu'éléments identifiés du paysage.

Ces deux maisons et la clôture n'ont pas été repérées dans l'inventaire.

c) Les modifications apportées au document graphique

Parcelle AC 123 / 81 Avenue du Capitaine Olchanski	Modification de classement
	<p>Avant modification : villa intéressante</p>
	<p>Après modification : Bâti courant</p>

<p>Parcelle BL 353 / 1446 Avenue du Touring Club de France</p> 	<p>Modification de classement</p> <p>Avant modification : villa intéressante et clôture intéressante</p>
	<p>Après modification : Bâti courant et clôture</p>

3. Les incidences de la modification sur la protection du patrimoine bâti, des paysages, et des espaces naturels.

Lors de son élaboration, le diagnostic du SPR, dans son chapitre 3.2., faisait état du « récolement des documents, actions et réglementations ayant trait à l'environnement »⁴.

Les objectifs du SPR prenaient déjà en compte les enjeux environnementaux et paysagers, à savoir :

- « *L'équilibre du territoire entre aménagement et milieu naturel est un acquis précieux qui reste fragile. Les prescriptions sur les espaces non bâtis, les espaces plantés devront permettre son maintien et lorsqu'il est altéré sa reconstitution (couvert boisé, sols naturels notamment).*
- *Nombre d'intérêts patrimoniaux identifiés en matière de paysages et d'espaces relèvent d'enjeux environnementaux au travers de leur reconnaissance ou de dispositifs de protection spécifiques : le SPR, sans s'y substituer, peut intégrer et relayer ces enjeux*
- *Les prescriptions du SPR sont amenées à prendre en compte les enjeux paysagers en même temps que les enjeux environnementaux au travers des catégories du plan et les chapitres du règlement à leur service »*⁵.

14

La modification du SPR de Soorts-Hossegor, qui consiste à déclasser deux constructions et une clôture est d'une portée minimale. Elle n'affecte pas l'esprit de la règle, ou les éléments qui remettraient en cause les modalités de classement des édifices.

De plus, elle n'impacte pas les différents secteurs présentant une importance particulière pour l'environnement ; Ces constructions ne se trouvant pas dans les espaces de protection suivants :

- ZNIEFF continentale de Type I - Lac Marin d'Hossegor : le changement de catégorie des deux constructions n'impacte pas les éléments naturalistes et environnementaux de la ZNIEFF ; ces derniers se concentrant exclusivement sur l'emprise du lac et les quelques prés salés présents.
- ZNIEFF de type 2 : Dunes littorales du Banc de Pineau à l'Adour : Le système plage/cordon dunaire/arrière-dune/dune boisée de l'Aquitaine constitue un ensemble écodynamique semi-naturel remarquable de la façade Atlantique.
- Les espaces identifiées dans la Trame Verte et Bleue du PLUi de la CC MACS approuvé en 2020.
- Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL approuvé en 2021) Bouret-Boudigau.

Le Lac marin d'Hossegor est également un site inscrit, type loi 1930. Il en va de même pour le site inscrit des étangs landais sud. La modification du SPR n'a pas d'incidence sur ces deux sites.

Le changement de classement, de maisons intéressantes vers le bâti courant, sur deux édifices ne possédant aucune caractéristique de constructions patrimoniales hossegoriennes n'a aucune incidence sur le SPR et sa bonne application. Il en va de même pour le changement de catégorie de la clôture sise au 1446 Avenue du Touring Club de France.

⁴ Diagnostics environnemental et architectural du SPR, Atelier Lavigne, architectes associés, p. 139

⁵ Rapport de présentation du SPR, Atelier Lavigne architectes associés, p.17 et 19.

Conclusion :

Pour conclure, la modification n°1 du SPR conduit à le clarifier et le sécuriser de la manière suivante :

- Par la correction d'erreurs matérielles : deux villas simples et une clôture, classées en bâti intéressant, qui n'ont pas repris l'écriture architecturale basco-landaise qui les amèneraient dans cette catégorie, et qui doivent être, de facto, classées en bâti courant.

Les modalités de construction de ces deux maisons et de cette clôture ne sont pas en adéquation avec les caractéristiques des maisons et clôtures intéressantes décrites dans le rapport de présentation.

Aussi, ce classement de maisons et clôtures intéressantes pour des édifices qui nécessitent d'être conservés et mis en valeur dans le respect de leur architecture d'origine ne se rapportent pas aux constructions décrites dans les fiches.

Annexes

- Délibération de la communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°1 de l'AVAP – SPR de Soorts-Hossegor
- Fiches
 - Maison 81 Avenue du Capitaine Olchanski
 - Maison 1446 Avenue du Touring Club de France
 - Clôture 1446 Avenue du Touring Club de France



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 40
absents représentés : 14
absents excusés : 4

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE 28 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 septembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDÓS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LATITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Jean-Luc ASCHARD a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à Mme Carine QUINOT, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, M. Patrick LACLÈDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDÓS, M. Eric LAHILLADÉ est suppléé par Mme Sandrine PETITGRAND, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents excusés : Mesdames Magali CAZALIS, Séverine DUCAMP, Messieurs Mathieu DIRIBERRY, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Madame Isabelle LABEYRIE.

OBJET : URBANISME - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - PRESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION N° 1

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Le législateur a prévu, à travers la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, de transformer les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).



Conformément au II de l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi CAP, les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la loi, intervenue le 8 juillet 2016, sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de cette dernière. En l'espèce, la commune de Soorts-Hossegor avait prescrit l'élaboration de l'AVAP et défini les modalités de concertation par délibération de son conseil municipal en date du 20 mars 2015.

Les AVAP mis à l'étude antérieurement à la promulgation de la loi du 7 juillet 2016 précitée devenaient néanmoins, au jour de leur création, des « sites patrimoniaux remarquables » au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine. Par conséquent, l'AVAP sur la commune de Soorts-Hossegor a été, de droit, transformée en site patrimonial remarquable.

L'AVAP transformée en site patrimonial remarquable a pour objectifs :

- de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable ;
- de permettre le recensement de tous les patrimoines présents sur la commune et de définir des enjeux patrimoniaux attachés au territoire communal ;
- d'adapter les perspectives de développement local à ce patrimoine ;
- de traduire les enjeux patrimoniaux par la définition d'un zonage adapté au territoire en question et l'écriture de règles de gestion de ces espaces.

L'AVAP - site patrimonial remarquable a été élaborée sur la base d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. Cette dernière a été approuvée par le conseil communautaire en date du 28 juin 2018.

Les motivations pour faire évoluer ce document sont les suivantes :

- corriger des erreurs matérielles dans les règlements écrit et graphique ;
- réaliser des ajustements dans les règlements écrit et graphique afin d'améliorer le document, depuis son application démarrée en 2018.

Le règlement de l'AVAP applicable avant la date de publication de la loi CAP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

Les évolutions envisagées relevant d'une modification, la procédure modification n° 1 de l'AVAP - site patrimonial remarquable peut être engagée. Ce projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, la commission locale consultative de l'AVAP - SPR devant être consultée avant et après celle-ci. L'architecte des Bâtiments de France devra également être associé et consulté. La modification est ultérieurement prononcée par le conseil communautaire, après accord du Préfet de région.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, notamment ses articles 28 et 30, relatifs aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;

VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son article 114-II ;

VU le code du patrimoine, notamment ses articles L. 642-1 à L. 642-5 et D. 642-1 et suivants dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement ;

VU le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;



VU la circulaire du 2 mars 2012, relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Soorts-Hossegor en date du 20 mars 2015 portant mise à l'étude de la réalisation d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), substitution de l'AVAP à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, modification de son périmètre, création de la commission locale consultative de l'AVAP et fixation des modalités de la concertation ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 portant approbation de l'extension des compétences de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, notamment son article 6.1.3 relatif à la compétence en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2016 portant substitution de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la commune de Soorts-Hossegor dans le cadre de la procédure de création de l'AVAP pour procéder à la demande de subvention ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018 portant approbation du projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

CU la délibération du conseil communautaire en date du 25 mars 2021 portant modification de la constitution de la commission locale AVAP - SPR de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU l'avis favorable de la commission locale AVAP-SPR en date 8 juin 2023 pour solliciter la modification n° 1 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT la nécessité de faire évoluer l'AVAP - SPR de la commune de Soorts-Hossegor depuis son adoption en 2018 pour corriger des erreurs matérielles dans les règlements écrit et graphique, d'une part et d'autre part, réaliser des ajustements dans les règlements écrit et graphique afin d'améliorer le document ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à Communauté de communes, en tant qu'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent, de mener les procédures d'évolution de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Soorts-Hossegor ;

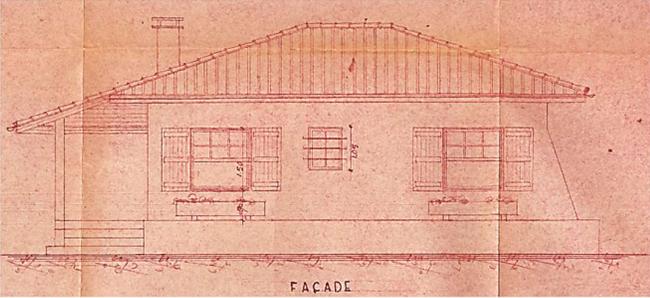
CONSIDÉRANT que le règlement de l'AVAP - SPR peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces ;

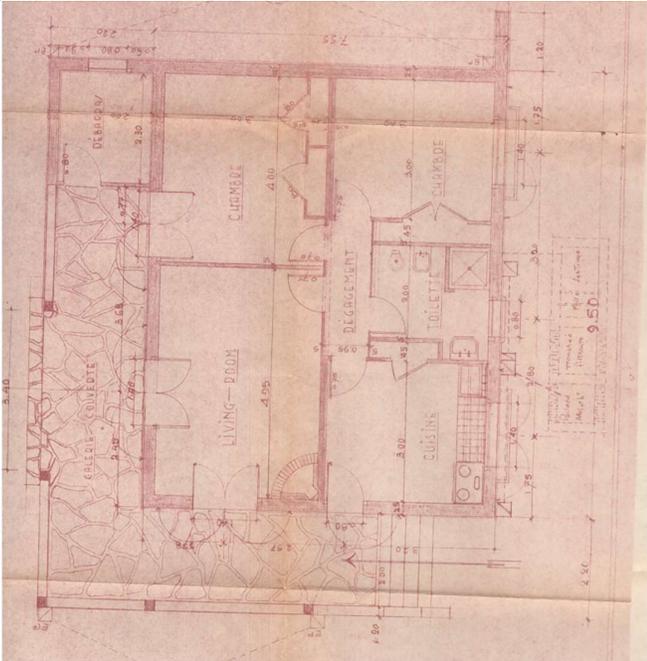
CONSIDÉRANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'État dans la région ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

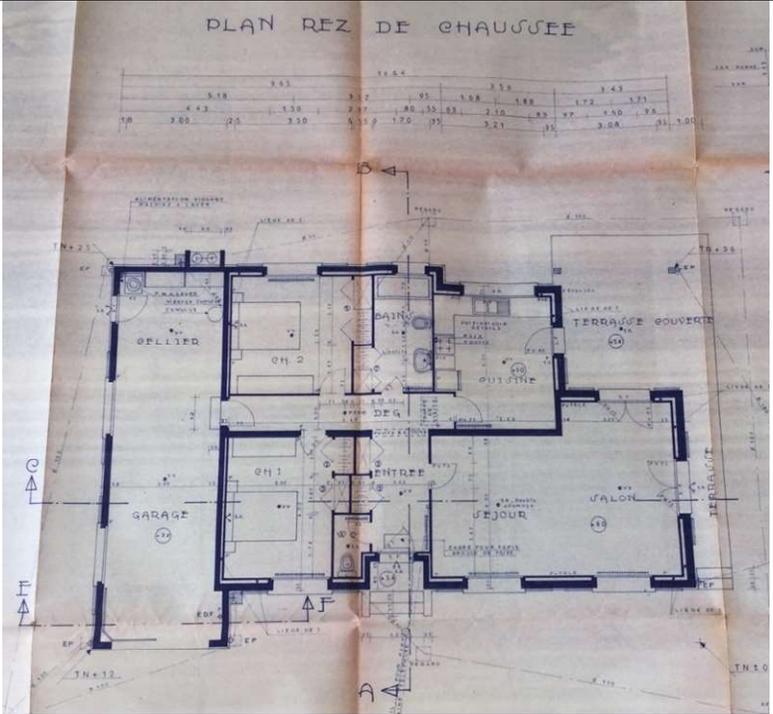
- de prescrire la modification n° 1 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - site patrimonial remarquable de la commune de Soorts-Hossegor,
- de prendre acte que le projet de modification n° 1 sera suivi par la commission locale consultative s'y rapportant et soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France,
- de prendre acte qu'une enquête publique sera réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, avant l'approbation du projet de modification n° 1,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

<p>Parcelle AC 123 Superficie : 1010 m²</p>	<p>Adresse : 81 Avenue du Capitaine Olchanski</p>	
<p>Typologie : Maison individuelle de plain-pied sur un terrain en pente</p>	<p>Catégorie actuelle : SPR 2a Maison intéressante</p>	<p>Date de construction : 1955</p>
  		<p>Le permis de construire de cette maison a été accordé en 1952. Elle a été achevée en 1955 par l'entreprise locale H. TISON. La « commande » pour cette maison d'habitation a été faite par Monsieur Marcel ROCHE, habitant à Pau.</p> <p>Description de l'extérieur</p> <p>Rez-de-chaussée simple et surélevé de 40 cm. Le soubassement est en béton en gravier de mer coulé en coffrage. Il est lissé et n'imité pas la pierre. Les murs extérieurs sont enduits au mortier en deux couches ; la deuxième couche était prévue « lissée ». On note cependant un crépi grossier à la place. La charpente, en pin, supporte des tuiles mécaniques dites « romanes ». On trouve des tuiles rondes au faîtage et aux arêtiers. Les contrevents sont en bois à lames, pleins, sur toutes les ouvertures de façades, à l'exception du cabinet de toilette, pourvu d'une grille en fer. Un garage a ensuite été rajouté à l'ouest.</p> <p>Les ouvertures sont simples, sans linteaux apparents, ni cintrages. Les façades sont extrêmement simples, avec deux simples jardinières. Pas de fougères ou colombages. La jambe de force sur la partie ouest, est reprise avec le garage.</p> <p>La terrasse couverte qualifiée de « galerie » par l'entrepreneur, amène un confort d'été.</p> <p>Cette maison ne s'inspire pas du courant basco-landais des années 30 qui aurait encouragé un classement en maison intéressante.</p>

	<p>Description de l'intérieur</p> <p>Composition intérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un living room Un cabinet de toilette Deux chambres Une cuisine Un débarras Un garage fermé Une galerie couverte
---	---

<p>Parcelle BL 355 Superficie : 2277 m²</p>	<p>Adresse : 1446 Avenue du Touring Club de France</p>	
<p>Typologie : Maison individuelle de plain-pied sur un terrain avec une très légère déclivité</p>	<p>Catégorie actuelle : SPR 2a Maison intéressante</p>	<p>Date de construction : 1980 avec une extension pour une chambre et bureau en 2018</p>
		<p>Le permis de construire de cette maison a été accordé en 1979 à Monsieur Jacques COTIS. La superficie de la parcelle à la construction était de 2953 m². Elle a été diminuée <i>a posteriori</i>. Une extension pour une chambre et bureau a été accordée en 2018.</p>
		<p>Description de l'extérieur</p>
		<p>La maison est d'apparence simple, avec un garage en façade et une terrasse couverte. L'entrée est en recul pour permettre un abri après les 3 marches pour atteindre le seuil de la porte.</p> <p>La construction est surélevée du fait d'une légère déclivité du terrain.</p> <p>Les murs extérieurs sont en enduits crépi à grain. La charpente supporte des tuiles canal S. On trouve des tuiles rondes au faitage et aux arêtiers.</p> <p>Les volets sont en bois à lames sur toutes les ouvertures de façades, à l'exception d'une partie vitrée sur la façade nord, plus large que haute.</p> <p>Les ouvertures sont simples, sans linteaux apparents, ni cintrages, avec des menuiseries pleines et en PVC.</p> <p>Les façades sont extrêmement simples, avec une jardinière sur la face Est. Pas de fougères ou colombages, pas d'autres éléments rappelant l'architecture basco-landaise ou landaise.</p> <p>La terrasse couverte amène un confort d'été. Elle se situe au sud.</p> <p>Cette maison ne s'inspire pas du courant basco-landais des années 30 qui aurait encouragé un classement en maison intéressante.</p>

	Description de l'intérieur
	<p>Composition intérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une entrée Un séjour-salon Une salle de bains Un WC Deux chambres Une cuisine Un cellier Un garage fermé Une terrasse couverte Une chambre / Bureau supplémentaire à la suite d'une extension récente.

<p>Parcelle BL 355 Superficie : 2277 m²</p>	<p>Adresse : 1446 Avenue du Touring Club de France</p>	
<p>Typologie : Clôture</p>	<p>Catégorie actuelle : SPR 2a clôture intéressante</p>	<p>Date de construction : 1980 à la construction de la maison individuelle</p>
		<p>Le permis de construire a été accordé en 1979 à Monsieur Jacques COTIS. La clôture n'apparaît pas sur les plans.</p> <p>Description de l'ouvrage</p> <p>Il s'agit d'une clôture composée de deux lisses ciment imitant le veinage du bois. Il y a un défaut d'entretien et une partie de la clôture a été détériorée.</p> <p>Elle est désormais doublée d'un grillage simple torsion vert avec des poteaux métalliques et un portail blanc.</p>