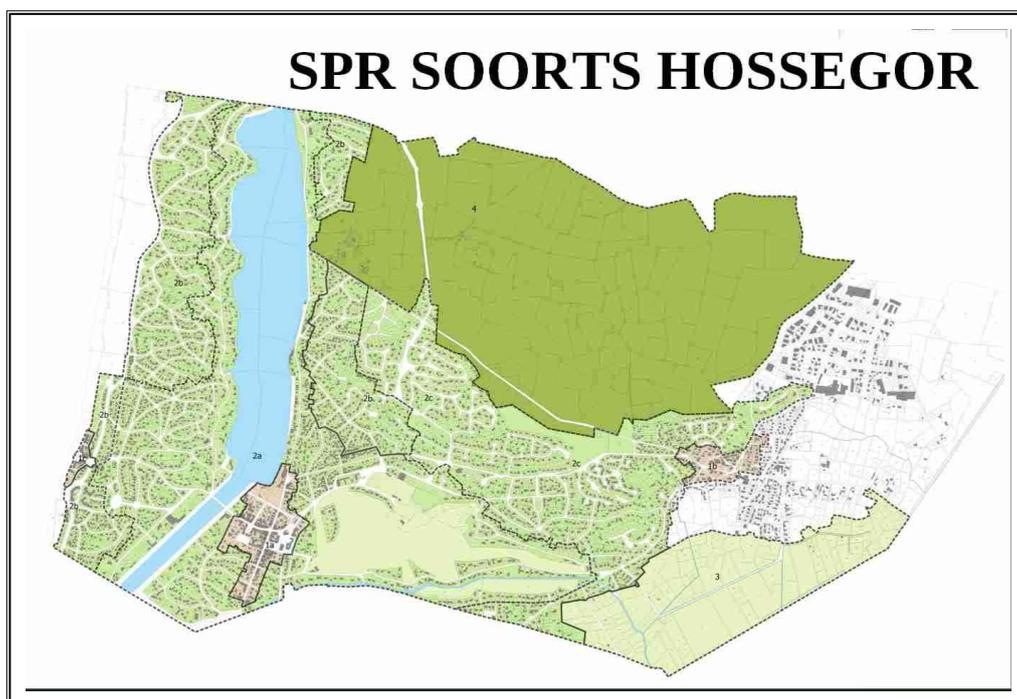


**LANDES**  
**Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**du 10/07/2024 au 12/08/2024 inclus**

**Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR)  
annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la Communauté de Communes MACS**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**  
**et**  
**CONCLUSIONS MOTIVÉES**

# SOMMAIRE

## Partie 1 : Rapport d'enquête

<b>Contexte général</b>	<i>page 3</i>
<b>Procédure de l'enquête publique</b>	<i>page 8</i>
<b>Analyse du dossier</b>	<i>page 9</i>
<b>Organisation et déroulement de l'enquête publique</b>	<i>page 11</i>
<b>Analyse des observations</b>	<i>page 14</i>
<b>Conclusion du rapport</b>	<i>page 24</i>

## Annexes

<i>Annexe 1 : Décision du TA désignant le commissaire enquêteur</i>	<i>page 25</i>
<i>Annexe 2 : Compte-rendu de la Commission Locale du SPR</i>	<i>page 26</i>
<i>Annexe 3 : Arrêté prescrivant l'Enquête Publique</i>	<i>page 32</i>
<i>Annexe 4 : Publicité de l'Enquête : certificat d'affichage</i>	<i>page 36</i>
<i>Annexe 5 : PV de synthèse des observations</i>	<i>page 37</i>
<i>Annexe 6 : Mémoire en réponse</i>	<i>page 43</i>
<i>Annexe 7 : Réponse atelier LAVIGNE</i>	<i>page 52</i>
<i>Annexe 8 : Réponse Ministère de la culture</i>	<i>page 53</i>

## Partie 2 : Conclusions et Avis

<b>Rappel synthétique concernant le projet et l'enquête</b>	<i>page 55</i>
<b>Conclusions et avis :</b>	
• <b>Respect de la procédure</b>	<i>page 57</i>
• <b>Bilan de l'Enquête</b>	<i>page 58</i>
• <b>Avis sur le projet</b>	<i>page 59</i>

# PREMIÈRE PARTIE

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Je soussignée Françoise Lacoïn Villenave, ai été désignée par la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, en date du 19 juin 2024, en qualité de commissaire enquêteur, afin de procéder à l'enquête publique relative à la Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud. (*Annexe 1: 1 page*)

### > CONTEXTE GÉNÉRAL

#### Objet de l'enquête :

La commune de Soorts-Hossegor a prescrit par délibération en date du 20 mars 2015 l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) accompagnée de mesures de concertation.

Les AVAP mises à l'étude avant la promulgation de la loi LCAP auront pour appellation SPR (Site Patrimonial Remarquable) au moment de leur création. L'AVAP sur la commune de Soorts-Hossegor a été transformée en SPR de droit.

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 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.

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.

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.

À 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.*
- **Les clôtures** : *elles ne sont pas identifiées dans le plan du SPR mais elles font l'objet de règles secteur par secteur afin de participer au paysage urbain de manière cohérente et adaptée.*

Depuis son approbation en date du 28 juin 2018, le SPR n'a pas connu de modification ou d'évolution.

La commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) ne s'est réunie que 2 fois depuis l'approbation. Cependant, lors de la dernière commission en date du 8 juin 2023, trois 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. (**Annexe 2 : compte-rendu du 8 juin 2023 : 6 pages**).

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 construction, édifice, clôture a été identifié(e) 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.

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

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 cadastrée section BL n° 353, et au 81 avenue du Capitaine Olchanski, parcelle cadastrée section AC n° 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 section BL n° 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.

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

### **Description :**

#### ***1 – Parcelle AC 123 - 81 Avenue du Capitaine Olchanski.***

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.





**Avant modification : villa intéressante. Après modification : bâti courant.**

**2 – Parcelle BL 353 - 1446 avenue du Touring Club de France.**

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.





**Avant modification : villa intéressante. Après modification : bâti courant.**

### ***3 - Clôture 1446 Avenue du Touring Club de France.***

Concernant la clôture de la construction sise au 1446 Avenue du Touring club de France, il s'agit d'une barrière avec deux lisses béton imitant un bois veiné, et doublée 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 un 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.

**Avant modification : clôture intéressante. Après modification : clôture.**

**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.**

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.

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

## **Cadre légal et réglementaire:**

**Seul l'article 112 (chapitre : Dispositions transitoires) de la loi LCAP prévoit la modification d'une AVAP et précise la procédure :**

- 1 - Enquête publique
- 2 - Avis de l' ABF
- 3 - Accord du préfet de région
- 4 – Délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme

Il convient **préalablement** au lancement de la procédure de modification d'une AVAP de recueillir l'avis de la CLSPR sur la nature des modifications.

L'article 112 de la loi LCAP dans son même alinéa précise que « *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.* ». Il convient donc que la collectivité justifie qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle et trouve les arguments prouvant que les édifices ne présentent aucune valeur patrimoniale et architecturale. Ceci afin d'éviter des dé-protections d'opportunité en réponse à des demandes de propriétaires. Ce sont ces justifications qui doivent être versées à l'enquête publique sur les édifices repérés comme étant des erreurs de niveau de protection.

## **Le pétitionnaire**

Le Maître d'Ouvrage de la modification n°1 du SPR de Soorts Hossegor est la Communauté de communes MACS (Maremne Adour Côte-Sud), représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre FROUSTEY. (compétente de droit en matière d'élaboration ou d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu depuis le 24/11/2015).

### **➤ PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE**

- ◆ La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) réunie le 8 juin 2023 met au vote la proposition de lancement d'une procédure de déclassement de constructions intéressantes en bâti courant. Elle donne un avis favorable au lancement d'une enquête publique afin de pouvoir rectifier 3 erreurs de classement. (*Annexe 2 : compte rendu du 8 juin 2023 : 6 pages*)
- ◆ La procédure de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée par délibération du Conseil Communautaire de la MACS Maremne Adour Côte-Sud dans sa séance du 28 septembre 2023.
- ◆ La Présidente du Tribunal administratif de Pau désigne un commissaire enquêteur. (*Annexe 1 : 1 page*).
- ◆ Le Président de la CC MACS prend l'arrêté prescrivant l'enquête le 18/06/2024. (*Annexe 3 : Arrêté n°20240618A13 : 4 pages*)

- ◆ Le dossier est soumis à enquête publique du 10 juillet 2024 au 12 août 2024 inclus. Comme le précisent les textes (art. L123-1 du Code de l'environnement), « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête seront prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».
- ◆ L'ABF donnera son avis sur la modification après la remise du rapport et avis du commissaire enquêteur (modification éventuellement changée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur).
- ◆ Puis le préfet donnera son accord.
- ◆ Enfin, une délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes MACS Marenne Adour Côte-Sud approuvera la modification n°1 du SPR.

### **III. ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier soumis à enquête contient :

- **L'arrêté n° 20240618A13** du Président de la Communauté de communes MACS ayant prescrit l'enquête publique le 18 juin 2024.
- **La délibération du conseil communautaire** en date du 28 septembre 2023 portant prescription de la modification n°1 de l'AVAP de la commune de Soorts-Hossegor – Site Patrimonial Remarquable.
- **Le dossier portant sur la modification n°1 du SPR :**

**une première partie présente :** le contexte : le SPR dans la loi LCAP de 2016, les évolutions possibles d'un SPR, l'objectif principal de la modification du SPR en raison d'erreurs matérielles de classement sur deux constructions et une clôture, la prescription de la modification, l'avis de la CLSPR, la concertation,

**Une deuxième partie présente :** le SPR et les enjeux de la modification du SPR :

**le SPR :** il a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 juin 2018 ; ses objectifs ; son périmètre qui couvre la quasi-totalité du territoire communal (1181,82 ha sur une superficie communale de 1436,77 ha) ; son découpage en 4 secteurs définis en fonction de leurs intérêts patrimoniaux architecturaux, urbains et paysagers, les 4 catégories d'édifices : « remarquables », « intéressants », « courants », « neufs » et le classement des clôtures en « intéressantes »,

**l'évolution du SPR dans le cas d'erreur matérielle :** Lors de la réunion du CLSPR du 8 juin 2023 des demandes de dérogations ont été soumises à la commission. Les 2 demandes de dérogation pour lever la catégorie de classement de 2 constructions et d'une clôture ne peuvent se réaliser par la procédure de dérogation malgré la volonté des membres de la commission. La modification du SPR peut être envisagée pour ces erreurs matérielles car il n'est pas porté atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des

espaces faisant l'objet d'une protection. L'administration est tenue de rectifier sans délai les erreurs matérielles (art L 243-2 du CRPA),

**l'objet de la modification** : les 3 erreurs de classement sont présentées : deux maisons classées en bâtis intéressants et une clôture intéressante. Leur situation cadastrale et leur adresse, plan de situation et reportage photographique. La justification de l'erreur matérielle de classement par rapport au diagnostic et aux éléments distinctifs des constructions locales : modèle labourdin, modèle landais, matériaux, saillies et retraits. Les modifications ne seront apportées qu'au document graphique : les bâtis situés sur les parcelles cadastrées section AC n° 123 et section BL 353 perdront leur teinte orange de bâti intéressant. La clôture de la parcelle cadastrée section BL 353, donnant sur l'avenue du Touring Club, perdra sa teinte orange également,

**les incidences de la modification** : la modification qui consiste à déclasser deux constructions et une clôture n'affecte ni l'esprit de la règle, ni les éléments qui remettraient en cause les modalités de classement des édifices. Ces constructions ne possèdent aucune caractéristique de constructions patrimoniales hossegoriennes, le changement de classement n'aura aucune incidence sur le SPR,

**les annexes** : la délibération du conseil communautaire de la MACS du 28 septembre 2023, et les fiches des 2 maisons et de la clôture :

*pour la parcelle cadastrée section AC n° 123, 81 avenue du Capitaine Olchanski :*  
construction en 1955 par une entreprise locale, description de l'extérieur, description de l'intérieur,

*pour la parcelle cadastrée section BL 355, 1446 Avenue du Touring Club de France :*  
construction en 1980 avec extension en 2018, description de l'extérieur et de l'intérieur de la construction, description de la clôture,

➤ **le compte-rendu de la réunion du CLSPR du 8 juin 2023 :**

- le règlement intérieur modifié est approuvé à l'unanimité

- le bilan du SPR pour 2022

- les demandes de dérogations : pour modification de matériaux, pour une problématique d'alignement et pour des erreurs matérielles sur classement de bâtis et de clôture. Madame MAILLET de la DRAC rappelle que ce n'est pas la procédure. Ces dossiers seront traités lors d'une modification du SPR. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF des Landes) demande que soit mise au vote la proposition de lancement d'une procédure de déclasserement de construction intéressante en bâti courant. **Avis favorable de la commission,**

➤ **les échanges de mails concernant la procédure entre la MACS et l'ABF** : après ces échanges, il s'avère que l'avis de l'ABF n'est pas requis en amont de l'enquête publique, c'est l'avis du CLSPR qui compte, l'ABF étant membre de droit, l'avis de l'ABF étant requis après enquête publique et avant transmission au Préfet,

➤ **la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif** en date du 19 juin 2024 désignant le commissaire enquêteur,

➤ **le registre d'enquête** à feuillets non mobiles paraphés par le commissaire enquêteur,

➤ **le règlement du SPR,**

- **le plan de délimitation du SPR** et de ses secteurs à l'échelle du 1/5000,
- **les 4 plans de repérage** des catégories dans le SPR, à l'échelle du 1/2500 : 2a = partie NO, 2b = partie NE, 2c = partie SO, 2d = partie SE.

*Le dossier est conforme et complet. Il permet d'appréhender aisément tous les enjeux du projet.*

*Des photos viennent compléter les descriptions des immeubles et de la clôture à déclasser.*

*J'ai demandé à ce que le règlement du SPR et les plans des secteurs soient intégrés au dossier afin de faciliter le repérage des parcelles concernées par la modification et afin de pouvoir donner les informations (classement et règles) aux personnes qui éventuellement viendraient se renseigner sur leur propriété.*

*L'arrêté prescrivant l'enquête stipule que l'avis de l'ABF sera dans le dossier d'enquête. Après les échanges avec la DRAC et l'ABF, il s'avère que l'avis de la CLSPR est nécessaire pour lancer la modification, l'avis de l'ABF sera donné après enquête (cf pages 8 et 9 : procédure).*

*Le compte-rendu de la réunion de la CLSPR du 8 juin 2023 n'était pas signé et n'avait pas été envoyé aux membres de la commission. J'ai pris rendez-vous avec le Maire le 26 juillet 2024 afin de rectifier ces oublis, le règlement intérieur modifié a été également signé ce jour là.*

#### **IV. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Au début du mois de juin 2024, je reçois un appel du Tribunal Administratif me proposant une enquête publique concernant la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la MACS Maremne Adour Côte-Sud.

Madame RICHER m'envoie le 11 juin 2024 le fichier présentant la modification du SPR et les coordonnées de la personne à contacter à la MACS.

Je contacte Monsieur Christopher RAFFESTIN, Chef du service Urbanisme Habitat Environnement de la MACS et nous fixons une réunion préparatoire de travail le vendredi 14 juin 2024 en mairie de Soorts-Hossegor.

Lors de cette réunion de travail dans le bureau de Monsieur Dimitri BECK, responsable du service Urbanisme d'Hossegor, nous échangeons sur les modalités de l'enquête publique : dates et lieux des permanences, publicité de l'enquête, éléments du dossier, registre papier et registre numérique.

Je récupère également sur une clé USB les éléments de l'enquête publique ayant créé le SPR en 2018 ainsi que le SPR annexé au PLUi de la MACS.

Je reçois l'Arrêté d'organisation d'enquête et l'avis d'enquête le 18 juin 2024 par mail.

## **Arrêté d'organisation de l'enquête : n° 20240618A13 (Annexe 3)**

L'Arrêté du Président de la Communauté de Communes MACS date du 18 juin 2024.

### **En application des articles 1, 4 et 5 :**

Le dossier en version papier ainsi que le registre d'enquête, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public dans la mairie de Soorts-Hossegor, pendant trente-quatre jours consécutifs **du mercredi 10 juillet 2024 au lundi 12 août 2024 inclus**, aux heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier dématérialisé a été consultable sur un ordinateur dédié en mairie et sur le site internet de la Communauté de Communes MACS, et sur le site du registre dématérialisé dans les mêmes conditions que la version papier.

Le public a pu déposer ses observations sur les registres d'enquête (papier et numérique) pendant toute la durée de l'enquête et a pu les adresser par courrier au siège de l'enquête (mairie de Soorts-Hossegor) à l'attention du commissaire enquêteur.

### **En application de l'article 6 :**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Soorts-Hossegor aux dates et heures suivantes :

- mercredi 10 juillet 2024 de 9h à 12h,
- jeudi 15 juillet 2024 de 14h à 17h,
- lundi 12 août 2024 de 14h à 17h.

### **En application de l'article 7 :**

La publicité de l'enquête a été réalisée par l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux de la mairie de Soorts-Hossegor et de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux «les petites affiches landaises» du 22/06/2024 et du 13/07/2024 et dans le journal « Sud-Ouest Landes» du 20/06/2024 et du 11/07/2024.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la MACS.

***(Annexe 4: 5 pages: publicités presse, certificat d'affichage signé par Monsieur Jean-François MONET Vice-Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud : MACS)***

### **En application de l'article 8:**

Le registre d'enquête mis à la disposition du public a été clos et signé par le commissaire enquêteur le lundi 12 août 2024 à 17h à la fin de l'enquête.

### **En application de l'article 9:**

Le lundi 19 août 2024, le commissaire enquêteur a remis le PV de notifications des observations écrites et orales en mairie de Soorts-Hossegor au responsable du service Urbanisme de la commune qui l'a transféré à Monsieur RAFFESTIN, Chef du service Urbanisme Habitat Environnement de la MACS.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Monsieur DECK et le personnel du service Urbanisme et de l'Accueil ont fait preuve de disponibilité et ont répondu de manière rapide et satisfaisante aux différentes demandes, m'envoyant dès que possible les éléments que je leur demandais.

Le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, a été remis en main propre à Monsieur Dimitri BECK, responsable du service urbanisme, le lundi 19 août 2024. Après signature, le PV a été transféré à Monsieur RAFFESTIN. (*Annexe 5 : 6 pages*)

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, sur les contributions et Observations, ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse, communiqué par mail, a été reçu par le commissaire enquêteur le vendredi 30 août 2024. (*Annexe 6 : 9 pages*)

Le certificat d'affichage m'a été transmis le vendredi 6 septembre 2024 par mail. (*Annexe 4 : 1 page*)

**Au cours de l'enquête trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de Soorts-Hossegor. :**

- mercredi 10 juillet 2024 de 9h à 12h.
- jeudi 25 juillet 2024 de 14h à 17h.
- lundi 12 août 2024 de 14h à 17h.

**Permanences et registre papier:**

- j'ai reçu 6 personnes lors de la première permanence : les 2 personnes dont les bâtis et clôture sont concernés par l'enquête, accompagnées de leur architecte, et un couple riverain d'un des 2 bâtiments à déclasser venu se renseigner,
- j'ai reçu 2 personnes lors de la deuxième permanence venues demander un déclassement de leur habitation,
- j'ai reçu 5 personnes lors de la dernière permanence, 3 personnes venues prendre des renseignements sur le SPR et sur l'enquête, 2 personnes venues demander un déclassement.
- **9 personnes ont déposé des observations sur le registre papier : OP 1 à OP 9.**

**Courrier postal :** aucune lettre reçue.

**Registre dématérialisé:** 283 visiteurs sont venus consulter le registre, **12 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé : OR 358 à OR 369.**

OR 358 ne contient pas d'observation,

OR 359 et OR 361 sont des observations déposées uniquement sur le registre dématérialisé,

OR 362, OR 363, OR 364, OR 365, OR 366, OR 367 et OR 368 sont des reproductions d'observations déposées sur le registre papier,

OR 360 et OR 369 sont des compléments argumentant des observations déposées sur le registre papier.

**Contacts effectués :** auprès de Madame MAILLET de la DRAC pour la procédure (courriel), auprès de Madame VERGOIGNAN pour des informations concernant les faits à l'origine de la procédure (directrice du service urbanisme ayant rédigé le compte-rendu de la commission locale du SPR : appel téléphonique), auprès de Monsieur Le Maire d'Hossegor pour la signature du compte-rendu et du règlement de la commission afin de l'officialiser et le diffuser (rendez-vous en mairie), auprès de l'Atelier LAVIGNE ayant réalisé le dossier du SPR pour savoir s'ils ont des éléments confirmant les erreurs matérielles, auprès du Ministère de la culture pour avoir des réponses à apporter aux questions déposées sur les registres d'enquête par le public.

**Tous modes d'expression confondus, la modification n°1 du SPR et l'enquête publique ont recueilli 26 observations ou demandes:**

- 3 observations concernent les 3 régularisations détaillées dans la modification.
- 2 observations demandent par équité à être déclassées par cette enquête publique.
- 5 observations demandent quels sont les critères attribués à leur villa.
- 3 observations posent le problème de la non information du classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représente.
- 9 observations demandent le déclassement de leur villa.
- 4 observations demandent que leur déclassement soit mis à l'étude lors de la prochaine réunion de la Commission Locale du SPR.
- 1 observation du registre numérique ne contient aucun texte.

## **V. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **➤ Les observations concernant les 3 régularisations proposées par le CLSPR : 3 observations**

**OP1 : Monsieur Jean-Marc BONJOUR et Madame Marion DANDO, architecte HMONP, reportée OR362 :**

**observation : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 353 au 1446 avenue du Touring Club. Il dépose également un dossier pour étayer sa demande, annexé au registre : annexe 1 :

- une note sommaire des éléments factuels qui récapitule les projets déposés en vain depuis septembre 2022, même avec l'avis favorable de l'ABF,
- des échanges de mails avec le service de l'urbanisme à propos de détails de projets,
- des courriers échangés avec la MACS, la mairie au sujet du déclassement et de la procédure,
- une note juridique sur l'illégalité des refus opposés au pétitionnaire (art L 243-2 du CRPA, article R 423-1 du CU, art L 121-8 du CGFP, art L 424-3 du CU), sur l'instruction du dossier par l'ABF au regard des erreurs manifestes sur le repérage graphique des villas intéressantes validées le 8 juin 2023 par la commission locale du SPR : avis favorables avec prescriptions et les arrêtés de refus (différents projets présentés) du service instructeur leur apparaissant illégaux, enfin sur le préjudice financier subi.

**OP2 : Monsieur Jean DAUDE et Monsieur Pierre de GRANDMAISON, reportée OR 363 :**

**observation : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123 pour erreur matérielle. Ils vont présenter à l'ABF leur projet le 23 juillet 2024 pour avoir un avis favorable de l'ABF.

***Prise en compte de la collectivité : Avis favorable à ces observations : le déclassement de bâti intéressant à bâti courant est prévu dans la présente procédure. Ce dossier sera présenté à la CLSPR du 1er octobre prochain.***

**OP3 : Monsieur Jean CORTEX : 91 Avenue des mésanges, reportée OR 364**

**observation :** vue de l'extérieur, **la maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123** n'a aucun intérêt et son classement est très étonnant. La maison d'à côté (La Ruche) mériterait d'être en rouge. Que ces 2 maisons aient le même classement est en tout cas une aberration !

*Prise en compte de la collectivité : Oui, le fait que ces 2 maisons aient le même classement est une erreur. La parcelle AC 123 sera classée en bâti courant et fait l'objet de la présente procédure. La maison d'à côté "la Ruche" située sur la parcelle AC 124 conservera son classement en bâti intéressant. Ce dossier sera présenté à la CLSPR du 1er octobre prochain.*

**Le commissaire enquêteur remercie le Maître d'Ouvrage pour les précisions demandées qui justifient la procédure de modification du SPR pour ces 3 erreurs de classement.**

**L'Atelier LAVIGNE ayant réalisé le SPR confirme les erreurs matérielles (mail du 28/08/2024 : Annexe 6 : 1 page) :**

« ...Concernant les deux maisons pour lesquelles vous nous sollicitez :

Maison 81 Avenue du Capitaine Olchanski : la composition cohérente de cette maison et les quelques éléments de modénature visibles depuis la rue (grille, jardinières) nous ont questionné lors de l'analyse de terrain (voir PJ) un détournement et un ? apparaissent puis ont été gommés partiellement. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle ;

Concernant la maison au 1141 Avenue du Touring Club : Il semble en effet qu'il y ait eu une erreur de localisation de cette maison sur le terrain, voir extrait de plan ci-joint. On peut donc aussi considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.... »

➤ **les observations demandant par équité à être déclassées par cette enquête publique : 2 observations**

**OP5 : reportée OR 366** : argumentée par **OR 360** déposée le **dimanche 11 août 2024 à 14h45**, rédigée par **Sébastien BAILLEUX, architecte DPLG** :

**observation 1** : En ma qualité d'acteur économique local, ma requête a pour but de comprendre l'objectif de l'enquête publique. **Je me questionne face à l'équité de cette action qui**, aujourd'hui, met en exergue seulement 2 propriétés alors que d'autres bâtis sont également concernés par une erreur matérielle.

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, rédigée par **Familles au 1373-1377 avenue du TCF**

À l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles. Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

**Observation 1** : Dans le cadre de l'enquête publique pour laquelle vous êtes mandatée, nous souhaiterions que vous demandiez que soient **expressément incluses nos maisons (jumelées) dans le projet de déclassement qui porte uniquement, on ne sait pourquoi, que sur deux maisons.**

*Prise en compte de la collectivité : L'élaboration de l'AVAP-SPR a permis de réaliser un diagnostic du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble de la commune en 2018. Les documents composant cette servitude comprennent : un rapport de présentation expliquant l'objectif de ce document, un diagnostic du patrimoine bâti et paysager, un atlas historique présentant l'évolution de la commune, un règlement présentant les caractéristiques particulières en fonction des secteurs et des planches graphiques.*

*Plusieurs maisons ont été répertoriées comme bâti « intéressant » et ont été identifiées comme pouvant relever d'erreurs de classement et feront l'objet d'une analyse lors de la CLSPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.*

*Les 2 maisons visées dans la présente procédure ont été présentées en CLSPR du 8 juin 2023 et font l'objet de la présente procédure.*

**Madame MAILLET de la DRAC Nouvelle Aquitaine me confirme l'impossibilité d'étudier d'autres cas de déclassement que ceux présentés dans la modification (mail du 27/08/2024) :**

« ... L'article 112 de la loi LCAP dans son même alinéa précise que « 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. ». Il convient donc que la collectivité justifie qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle et trouve les arguments prouvant que les édifices ne présentent aucune valeur patrimoniale et architecturale. Ceci afin d'éviter des dé-protections d'opportunité en réponse à des demandes de propriétaires. Ce sont ces justifications qui doivent être versées à l'enquête publique sur les édifices repérés comme étant des erreurs de niveau de protection.

**Seules les erreurs matérielles repérées par la collectivité et versées dans le dossier d'enquête publique peuvent faire l'objet de remarques. Aucune demande de dé-protection ou protection non versée dans le dossier d'enquête ne peut être entendue. »**

➤ **les demandes concernant les critères de classement attribués à leur villa : 5 observations**

**OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365**

**observation 3 :** elle ne comprend pas sur **quels critères** sa maison a été classée.

*Prise en compte de la collectivité : La maison 223 avenue du Languedoc est classée dans le secteur 2 concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2 b : les dunes. Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune et de qualité architecturale : une entrée décalée de la façade sous une large arcade de près de 3 mètres, des génoises en bon état, une petite lucarne avec grille de défense ouvragée, une porte de garage cintrée avec boiserie typique, des contreforts en bas de la pente de toiture la plus longue et de faible hauteur, un soubassement en pierres apparentes, une terrasse de forme ronde... De plus, étant très visible depuis l'espace public et se situant entre 2 routes notamment le long d'un axe routier passant (avenue du Languedoc), cette maison participe fortement à l'image de la station. Cette maison se situe sur une parcelle boisée composée de plusieurs essences d'arbres anciens (pins maritimes et chênes lièges) maintenant ainsi une faible densité bâtie, favorable au couvert boisé et un espace aéré. Le bâtiment est donc mis en valeur, contribuant à l'image de la commune.*

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**

**observation 1 :** n'ayant reçu aucune information de la mairie sur le classement de notre maison en bâti intéressant, merci de nous indiquer **quels ont été les critères** pour ce classement.

*Prise en compte de la collectivité : La maison située au 219 avenue Lucien Gaudin est classée dans le secteur 2, concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2 b : les dunes. Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune et de qualité architecturale : une avancée en rotonde permet d'accueillir un espace intérieur typique et permet une entrée en recul de la façade sous forme d'arcade. La rotonde possède 6 pans de toiture lui donnant une qualité architecturale typique. Le sous bassement en pierres apparentes de plusieurs dizaines de centimètres est de bonne qualité. Le carrelage de ton rouge habille la terrasse extérieure suspendue. Les 4 marches accédant à la porte d'entrée sont de forme ronde et de même ton que la terrasse. Des ouvertures sont protégées de grilles de défense ouvragées. Les boiseries sont typiques à la commune. Le recul du bâtiment par rapport à l'espace public donne une impression de parcelle aérée. Le bâtiment est donc mis en valeur, contribuant à l'image de la commune.*

OR 361 déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, rédigée par **Anonyme\_E22\_515715** : **33 avenue du Languedoc**

**observation 2** : *Ce classement est non justifié et, en tout cas, n'est pas argumenté.*

*Prise en compte de la collectivité : La maison située au 33 avenue du Languedoc est classée dans le secteur 2, concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2a : tour du lac, canal et golf. Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune est de qualité architecturale : une porte d'entrée en retrait de la façade sous arcade, un poteau structurel dissymétrique, un soubassement de mur en pierres apparentes de plusieurs dizaines de centimètres, une avancée reprenant une silhouette caractéristique et une toiture de longueurs dissymétriques, des boiseries apparentes, 3 petits faux pigeonniers, plusieurs corbeaux et une ouverture à l'étage protégée de grilles de défense ouvragées. De plus, étant très visible depuis l'espace public et se situant entre deux routes très fréquentées et en entrée de ville, cette maison participe fortement à l'image de la station. Le recul du bâtiment par rapport à l'espace public donne une impression de parcelle aérée. Le bâtiment « tourné » en direction de l'intersection routière est donc mis en valeur.*

**OP5** : reportée OR 366 : même parcelle que **OR 360** déposée le **dimanche 11 août 2024 à 14h45**, rédigée par **Sébastien BAILLEUX**, architecte **DPLG** :

**observation 2** : en sa qualité d'acteur économique local, il se questionne également **sur les critères** qui caractérisent et classent les villas. (cf photos comparatives OR360).



1962 av Tour du Lac AH 112 - Villa « Wendy » - 85 av des Lanusquets - Classée Bâti Intéressant



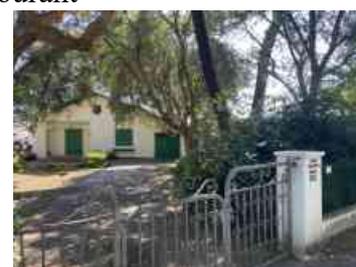
Villa « Graine au Vent » 161 av des Coutrines - Classée Bâti Courant



Villa « Clairbois » 362 av du Languedoc - Classée Bâti Courant



1962 av Tour du Lac AH 112 - Villa « Clairbois » 362 av du Languedoc - Classée Bâti Courant



Villa - 113 av du Languedoc - Classée Bâti Courant

*Prise en compte de la collectivité : L'élaboration de l'AVAP-SPR a été réalisée par le cabinet d'architecture Lavigne rompu à cet exercice. Ce dernier a été retenu pour son expertise en la matière. Il a été accompagné par l'architecte Monsieur Claude Laroche, expert à l'inventaire général du patrimoine culturel de Région Nouvelle aquitaine. Ses recherches sur l'architecture balnéaire de l'Entre-deux-guerres en font un spécialiste du régionalisme et de la villégiature. Un*

*travail technique a été mis en œuvre pour identifier les patrimoines bâtis et paysagers les plus caractéristiques de la commune, en prenant en compte les caractéristiques architecturales propres à chaque époque : années 30, années 50, etc.*

**OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : argumentée sur registre numérique OR 369**

**observation 2 papier** : en effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons *ce qui a justifié ce classement étant donné l'absence de toute caractéristique particulière* (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, rédigée par **Familles au 1373-1377 avenue du TCF**

À l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles. Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

**observation 3 numérique: Quelles caractéristiques de notre maison** (partagée en 2 par nos familles cousines lors de sa construction) ont prévalu au classement de bâti intéressant ?:

- 🕒 Sa date de construction (1925) ?
- 🕒 Son emplacement au bord du lac ? (il n'y avait pas beaucoup de rues à l'époque...)
- 🕒 La taille du terrain ? (2 X 216 m<sup>2</sup> : sûrement les 2 plus petites parcelles d'Hossegor)
- 🕒 L'entretien de notre patrimoine depuis maintenant 4 générations, en respectant le bon sens (maintien des boiseries et jardinières rouges et enduit blanc des façades d'origine par exemple) ?

*Prise en compte de la collectivité : Cette maison d'un étage est marqueur temporel d'une histoire de la commune. Ses éléments caractéristiques tels que les jardinières, les ouvertures sur balcon, son âge de près de 100 ans et sa localisation au bord du lac font participer cette maison à l'image typique de la station.*

**Le commissaire enquêteur remercie le Maître d'Ouvrage pour avoir pris le temps d'apporter de façon détaillée les précisions demandées bien que ces observations ne concernent pas l'objet de l'enquête.**

- **les raisons de la non information des propriétaires sur le classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait : 3 observations**

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**

**observation 2** : pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été *informés* ?

**OR 361** déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, rédigée par **Anonyme\_E22\_515715 : 33 avenue du Languedoc**

**observation 1** : Propriétaire d'une maison située au 33 avenue du Languedoc, située à Hossegor, j'ai appris, cette semaine, par l'intermédiaire d'une voisine que ma propriété était classée. *Je n'ai jamais été avertie*, ni au moment de l'achat de cette maison, ni maintenant.

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, rédigée par **Familles au 1373-1377 avenue du TCF**

À l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles. Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

**observation 2** : Lors de l'élaboration du document initial, nous *n'avons jamais été avertis d'un tel classement et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait*, qui grève arbitrairement notre patrimoine sans aucune forme de concertation préalable, avec les administrés.

*Prise en compte de la collectivité : il n'est pas possible, ni même prévu réglementairement une information « individuelle » dans le cadre de l'élaboration de document de planification telle que la procédure AVAP-SPR. Cependant, afin d'être le plus exhaustif possible dans la communication, de nombreux outils de communication ont été mis en place pour informer la population de cette procédure et donc de ce classement et de leurs conséquences. Pour rappel, il a été rappelé les éléments suivants :*

*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, 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 a 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 deviennent 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 est, de droit, transformée en site patrimonial remarquable.*

*L'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée, prévoit que l'AVAP - site patrimonial remarquable - est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.*

*Conformément aux dispositions de l'article L. 642-5 du code du patrimoine dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée, une commission locale consultative a été créée dès l'élaboration de l'AVAP - site patrimonial remarquable. Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP - site patrimonial remarquable.*

*De plus, par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2015, la commune de Soorts-Hossegor a prescrit l'élaboration de l'AVAP et défini les modalités de concertation suivantes :*

- mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques et les propositions des acteurs locaux et de la population,*
- articles dans le magazine municipal,*
- une page spéciale sur le site internet de la commune,*
- 3 réunions publiques.*

*La démarche de concertation organisée tout au long de l'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, s'est déroulée du 4 décembre 2015 jusqu'au 30 mai 2017. Afin de mieux informer le public et de lui permettre de formuler ses observations sur le projet d'AVAP-SPR, les modalités de la concertation mise en œuvre ont été au-delà de celles définies par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2015 précitée, avec notamment la publication d'articles dans la presse locale et la mise en place d'une exposition en mairie de Soorts-Hossegor, ouverte à tous.*

*De plus, afin de formaliser ladite procédure, une enquête publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 23 mars 2018 permettant à toute la population de rencontrer un commissaire enquêteur désigné en l'espèce et s'est conclue par un avis favorable de ce dernier. Des affiches publiques*

*réglementaires (couleur jaune format A2) ont été placardées dans de nombreux endroits de la commune et 2 articles dans la presse ont été publiés pour rappeler les jours et heures d'ouverture pour rencontrer le commissaire enquêteur.*

**Le commissaire enquêteur a été également surpris de la possibilité légale de grever des bâtiments ou ouvrages d'une servitude d'utilité publique aussi contraignante sans avertir personnellement le propriétaire.**

**La sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux, Service du patrimoine (ministère de la culture), confirme la publicité à réaliser et l'absence d'un fichier détaillant les maisons classées. (Mail du 4/09/2024 : Annexe 7 : 2 pages)**

« ...Comme vous le soulignez, les règlements des anciennes AVAP ne comportent pas de fichier rassemblant l'ensemble des immeubles remarquables. Néanmoins, ceux-ci sont identifiés comme tels dans le cadre des études préalables fines menées par des bureaux d'étude (pour le SPR de Soorts-Hossegor, l'atelier Lavigne, accompagné par une architecte-urbaniste). Ces études préalables s'appuient sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui permet d'identifier l'ensemble des immeubles présentant des qualités patrimoniales et de nourrir les dispositions du règlement applicable à ces immeubles, notamment. Par ailleurs, ce repérage est justifié dans un rapport de présentation, qui développe les arguments motivant les protections mises en œuvre dans les règlements écrit et graphique.

Les AVAP étaient élaborées en étroite association avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF), suivant une procédure rigoureuse. En effet, les projets d'AVAP faisaient l'objet de plusieurs examens, notamment par la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et les personnes publiques associées, et d'une enquête publique. Une fois approuvées, les AVAP donnaient lieu à des mesures de publicité : affichage pendant un mois au siège de la mairie, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et enfin publication au recueil des actes administratifs de la collectivité. La mise en place d'une concertation était également une étape obligatoire pour l'élaboration des AVAP, conformément à l'article L.642-3 du code du patrimoine dans sa rédaction antérieure à la loi LCAP, et ce dès le lancement de l'étude. Au regard de ces éléments, si des erreurs matérielles peuvent être identifiées, celles-ci doivent être a priori ponctuelles. ... »

### ➤ **les demandes concernant le déclassement de leur villa : 9 observations**

**OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365**

**observation 1 : demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant »** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 164. estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

**OP5 : reportée OR 366 : même parcelle que OR 360 , plus détaillée.**

**observation 3 : demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant »** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section AH n° 112. (cf note OR 360)

Une villa a dernièrement attiré mon attention : parcelle AH 112.

Cette propriété des années 50, pourtant de facture simple, est rendue inexploitable face aux règles du SPR.

L'objectif du SPR est de « protéger et respecter l'environnement » néanmoins cela s'avère ici contre-productif.

Le diagnostic architectural de cette bâtisse en "bâti intéressant" relève à mon sens d'une erreur matérielle (cf argumentation ci-jointe). **Je demande son déclassement en « bâti courant ».**

Dans cette hypothèse, le déclassement pourrait autoriser la reconstruction d'un projet raisonné tout en sauvegardant le patrimoine boisé, ce qui éviterait de laisser un bâtiment en état de délabrement, en bordure du Lac marin.

2 documents joints annexés au registre papier en fin d'enquête : une note de 2 pages avec photos en date du 7 août 2024 décrivant l'existant : terrain en pente, maison 80 m<sup>2</sup> des années 40/50, de plain-pied et de facture simple, pas vraiment d'intérêt architectural, les problématiques par rapport au

classement « intéressant » : maison à l'abandon qui pourrait présenter un projet raisonné en étant déclassée. Un comparatif photographique avec d'autres maisons classées en « bâti courant ». (Voir photos de l'observation 1 sur les critères de classement)

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**

**observation 3 : demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant »** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n°162.

**OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT : 58 avenue Abel Guichemerre : reportée OR 368**

**observation 1 : demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant »** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 150, estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

**OP8 : MONTOURO Architectes pour le compte de Madame PERRICAUDET : 289 avenue du golf :**

**observation :** le dossier déposé contient 10 pages au format A3 : il montre que la villa ne répond ni aux critères du style régionaliste labourdin, ni à ceux du style landais décrit dans le règlement du SPR : **demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant »** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BC n° 6. le dossier déposé se compose d'un plan de situation, d'un plan d'état des lieux du jardin où se situent des arbres à hautes tiges, photos à l'appui, un plan de la façade nord, photos à l'appui, un plan de la façade Est sur le golf, photos à l'appui, un plan façade Ouest et sud, photos à l'appui, un plan et photos des intérieurs, des extraits de l'AVAP : le secteur 2 « les villas sous les pins », la page 100 : 2,3,1,3 : les villas, les jardins et leur clôtures, la page 108 : 2,3,2,1 : la composition des volumes et des façades, la page 109 : 2,3,2,2 : les encorbellements, pergolas et les ombrières, et une page de synthèse de présentation de la maison avec des photos : le contexte de l'AVAP qui est de protéger les ensembles bâtis et paysagers du territoire. Le jardin constitue une réelle valeur patrimoniale mais le bâti pose question au regard des critères établis par l'AVAP : banalité des matériaux et techniques de construction, banalité de l'architecture, non conformité avec le style régionaliste labourdin, non conformité avec le style régionaliste landais.

**OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : OR 369 donne l'argumentation**

**observation 1 papier : demande le déclassement de « bâti intéressant » à « bâti courant » pour les 2 maisons mitoyennes** situées sur les parcelles cadastrées section BL n° 92 et 93.

En effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons ce qui a justifié ce classement étant donné l'absence de toute caractéristique particulière (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, rédigée par **Familles au 1373-1377 avenue du TCF**

À l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.

Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

**observation 4 numérique:** Alors à la lecture des critères de protection du bâti intéressant qu'avance le dossier pour justifier le déclassement des 2 maisons proposées : vous nous permettrez de juger que notre maison (cf photos jointes), en toute modestie... n'appartient pas au style des « belles » maisons de l'avant-guerre des architectes Godbarge, Gomez ou autre Lagrance... ni du style régionaliste ou néo-régionaliste (forcément plus récent) et **que le classement en « bâti intéressant » relève bien d'une erreur matérielle graphique réglementaire.**

Notre but n'est pas de profiter d'un déclassement pour venir succomber aux sirènes de quelques marchands de biens, mais de transmettre à une 5ème génération notre maison familiale sans subir de servitude d'utilité publique supplémentaire (celle du PPRL justifiée) complètement infondée et que l'on respecte l'équité de traitement entre tous les administrés.

**OR 359** : déposée le **mercredi 7 août 2024 à 11h40**, rédigée par **2432 avenue du tour du lac** : Parcelle AI 76

**demande de déclassement** : Maison de facture simple de 93 m<sup>2</sup> située en haut du terrain avec mitoyenneté sur un côté ; bâti courant sans aucun élément d'architecture régionale, de plain pied, partiellement masqué par la végétation. Construction de 1950 sur chape béton + extension véranda fermée et terrasse couverte années 80 : voir 3 photos jointes annexées au registre papier en fin d'enquête.



**OR 361** déposée le **lundi 12 août 2024 à 02h31**, rédigée par **Anonyme\_E22\_515715 - 33 avenue du Languedoc** :

**observation 2** : Étant dans l'impossibilité de me rendre à la mairie d'Hossegor, dans les temps impartis, étant dans l'impossibilité de trouver sur les documents mis à disposition sur les différents sites, le numéro de ma parcelle, je fais tout de même part de ma **demande de déclassement de ma maison**.

Cette maison individuelle sur terrain plat est de facture simple, sans aucun élément d'architecture régionale.

Ce classement est non justifié et, en tout cas, n'est pas argumenté. Je souhaite donc qu'elle soit identifiée en "bâti courant".

*Prise en compte de la collectivité : Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier ces maisons à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1er octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.*

**Le commissaire enquêteur remercie le Maître d'Ouvrage pour avoir donné un avis favorable pour présenter ces maisons à la prochaine commission locale du SPR qui est la seule à pouvoir étudier la possibilité d'un déclassement.**

➤ **les demandes concernant la mise à l'étude du déclassement de leur villa à la prochaine commission : 4 observations**

**OP4 : Madame du PONT** : 223 Avenue du Languedoc : **reportée OR 365**

**Observation 2** : elle aimerait que cette demande de déclassement passe à la **prochaine commission locale** du SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024.

**OP6 : famille BEQUER** : 219 avenue Lucien Gaudin : **reportée OR 367**

**Observation 4** : merci de passer notre demande lors de la **prochaine commission locale** du SPR.

**OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT** : 58 avenue Abel Guichemerre : **reportée OR 368 -**

**Observation 2** : nous aimerions que notre demande passe à la **prochaine commission locale** du SPR.

**OP9 : Monsieur GRANGER** : 1373-1377 avenue du TCF :  
**observation 3 papier**: nous vous demandons donc de rectifier cette anomalie lors de la réunion de **la commission locale** du SPR fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2024.

*Prise en compte de la collectivité : Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier ces maisons à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024.*

**Le commissaire enquêteur remercie le Maître d’Ouvrage pour avoir donné un avis favorable pour présenter ces maisons à la prochaine commission locale du SPR qui est la seule à pouvoir étudier la possibilité d’un déclassement.**

➤ **observation déposée sans texte :**

**OR 358** : déposée le **dimanche 21 juillet 2024 à 11h19** , rédigée par **Anonyme\_E22\_250936** : aucune observation.

*Prise en compte de la collectivité : sans objet.*

## **VI. CONCLUSION DU RAPPORT**

L'étude de la réglementation et de la procédure a été une réelle source de questionnements et a été difficile à cerner. Je remercie Madame MAILLET (DRAC Nouvelle Aquitaine), Madame CHAVE (service Patrimoine du Ministère de la culture), Monsieur DUCARRE (Atelier LAVIGNE) pour avoir répondu à mes questionnements.

L'examen du dossier d'enquête, les contacts avec le pétitionnaire et la mairie de Soorts-Hossegor tout au long de l'enquête, la réunion de remise du PV des observations, ont permis au commissaire enquêteur de bien cerner la problématique du projet.

Les modalités définies dans l'arrêté de mise à l'enquête ont été en tous points respectées : durée, information légale, mise à disposition du dossier et des registres d'enquête, nombre de permanences, etc.

Les relations avec la communauté de commune MACS et la mairie de Soorts-Hossegor ont été empreintes de courtoisie, les demandes d'explication ou d'information ont été rapidement satisfaites, que ce soit par Monsieur RAFFESTIN ou par Monsieur BECK.

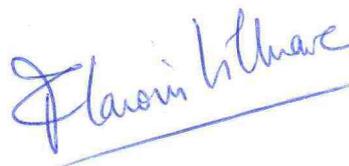
Les conditions d'accueil en mairie de Soorts-Hossegor, siège de l'enquête, ont été excellentes. La coopération des agents a permis un très bon déroulement de l'enquête publique.

**Cette page 24 clôt le présent rapport rédigé en 22 pages.**

**À Biarritz, le jeudi 12 septembre 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**

**Madame Françoise LACOIN VILLENAVE**

A handwritten signature in blue ink, reading 'Françoise Lacoïn Villenave', with a horizontal line underneath.

**30 pages d'annexes suivent.**

# ANNEXE 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

19/06/2024

N° E24000044 /64

La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 19/06/2024**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 24/05/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Magali Sellès, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Françoise LACOIN-VILLENAVE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Madame Amélie CARDINET est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté communes Marenne Adour Côte-Sud, à Madame Françoise LACOIN-VILLENAVE et à Madame Amélie CARDINET.

Fait à Pau, le 19/06/2024

la vice-présidente,



Magali SELLÈS

## ANNEXE 2

---

### Compte rendu de la réunion du CLSPR / 8 juin 2023

---

Participants :

VIGNAUD Christophe (Président de la commission/maire), KUCHLY Maïté (ABF des Landes), DUBOSC-PAYSAN Maelle (1<sup>ère</sup> Adjointe délégation urbanisme), VILLEGIER Michel (Adjoint environnement), CERIZAY-MONTAUT Cathy (conseillère municipale), CASTRO Hilcer (CAUE des Landes), MASCLE François (SPSH), LAROCHE Claude (DRAC service inventaire), MAILLET Emmanuelle (représentante DRAC), BARROSO Christine (Association Ekolondoï), FOURCADE Maïté (paysagiste), ETCHEGARAY Véronique (Préfecture des Landes), LAPASSADE Christine (architecte)

Invités : NAUDY-GARRIGUES (architecte conseil commune de Soorts-Hossegor), GOURAUD- LACOSTE Nathalie (Fondation du Patrimoine), RAFFESTIN Christopher (service Urbanisme MACS), VERGOIGNAN Laetitia (servie urbanisme - secrétariat CLSPR), GRANGER Cédric (service urbanisme), ROMERA Nathalie (service urbanisme), BAUBRIAU Sophie (service urbanisme)

---

Monsieur Christophe VIGNAUD, Président de la commission/maire, ouvre la séance à 14 heures.

1/ règlement intérieur : présentation et approbation des modifications. Le règlement intérieur modifié est approuvé à l'unanimité. Le document est joint en annexe du présent compte rendu.

2/ Bilan SPR pour 2022.

- **Architecte-conseil** : depuis mars 2022, la commune s'est attachée les services et compétences de Mme NAUDY-GARRIGUES en tant qu'architecte-conseil, lors de permanences en alternance avec l'ABF. Pour rappel, les objectifs de sa mission sont d'accompagner les professionnels et particuliers sur les AVP, de sensibiliser les professionnels afin de les amener dans une démarche de qualité, et d'accompagner la commune sur des projets d'aménagements de construction et de rénovation.
- Mme Naudy-Garrigues présente sa démarche : élaguer le plus possible le nombre de dossiers pour arriver à l'avis de l'ABF.

Maïté KUCHLY indique qu'il s'agit d'une demande des architectes pour avoir plus de rendez-vous. L'objectif est de pouvoir se coordonner pour éviter d'aboutir à des avis défavorables. Il y a eu quelques situations où les avis ont divergé sur les projets mais aussi avec la commission urbanisme. Des marges d'améliorations sont toujours envisageables, notamment sur le timing ou l'organisation en règle générale.

Monsieur Masclé (SPSH) souhaite savoir si les rendez-vous, fixés le mardi, peuvent être déplacés à d'autres jours de la semaine. Réponse négative de Monsieur le Maire. Par ailleurs, ce dernier rappelle que c'est une volonté et un besoin pour la commune dans le cadre de sa mission de préservation du patrimoine.

Maelle Dubosc-Paysan indique que ce rendez-vous auprès de l'architecte conseil n'est pas une obligation et cela ne garantit pas non plus un accord de l'ABF.

A l'image de ce que fait le CAUE, Mme Castro rappelle à la commission que le but des permanences de l'architecte – conseil est d'obtenir un projet de qualité.

Mme Barroso souhaite savoir si ces permanences (ABF et architecte-conseil) permettent de faire remonter les problématiques réglementaires rencontrées dans le SPR. Si oui, est ce que cela pourrait permettre de le faire évoluer ? peut on apprécier la façon de préciser la règle ?

La réponse de Mme Kuchly est positive. Par exemple, l'exercice permet de faire remonter les problèmes de classement de certaines constructions. Elle n'est pas partisane de préciser à outrance la règle car il faut laisser de la marge aux architectes et porteurs de projets : le SPR doit accompagner la création architecturale.

Sur ce point, Mme Naudy-Garrigues rappelle que ce n'est pas la règle qui fait la qualité architecturale. Elle est rejointe en ce sens par Mme Kuchly : les interventions de l'ABF et de l'architecte-conseil se font dans le cadre d'un accompagnement des porteurs de projets, des architectes pour trouver le juste rapport avec l'esprit du SPR. Elles ne sont pas les architectes du projet.

Monsieur Mascle (SPSH) demande un éclaircissement sur un point réglementaire à savoir si le SPR rejette les toits plats systématiquement. Deux réponses lui sont apportées : celle de Mme Kuchly qui rappelle que la volumétrie est limitée par le règlement, que le travail du bureau d'études a mis en lumière les caractéristiques architecturales de la commune selon les quartiers et les a réglementés. Et celle de Monsieur le Maire, indiquant que les règles établies sont là pour préserver les valeurs architecturales de la commune, ses spécificités en établissant un cadre d'évolution selon les secteurs : il n'est pas vraiment envisageable d'accepter des toits plats autour du Lac.

Mme Maillat (DRAC) indique que la commune dispose de nombreux outils pour mettre en valeur son patrimoine : de la ZPPAUP au SPR, le soutien d'un architecte conseil, la présence régulière de l'ABF sur ce territoire. Cela ne fait pas diminuer le nombre de recours, comme se questionne Mme Barroso, car le contentieux connaît une augmentation en règle générale sur la totalité de la Région Nouvelle-Aquitaine. Mme Maillat rappelle que l'avis de l'ABF est toujours confirmé par le Préfet de Région.

Mme Lapassade regrette que le SPR, à son avis, ne privilégie pas, comme dans la ZPPAUP, la notion de sauvegarde tout en modernisant. Elle y trouve trop de blocage. Monsieur Laroche lui infirme le contraire : la ZPPAUP n'était pas un bon document. Il ne concernait qu'un bout de territoire, voire un confetti. Le SPR englobe plus de territoire donc de patrimoine. De fait, la Place des Landais (site de la ZPPAUP initiale) est un héritage compliqué : problématique d'entente entre copropriétés qui freinent les possibilités de préservation, d'entretien du patrimoine.

Mme Naudy-Garrigues rappelle que la ZPPAUP était peut-être le point de départ de quelque chose, en actant la présence d'un patrimoine spécifique. Cette ZPPAUP a évolué vers un SPR sur la presque totalité du territoire. Il y a bien un objectif de conservation mais pas une volonté de le mettre sous cloche : « une évolution mais pas une révolution ! ». Par exemple : il y a la possibilité d'avoir du double vitrage en respectant les modalités patrimoniales (maintien ou rajout des petits bois sur les menuiseries).

Mme Kuchly rappelle certaines règles : ce n'est pas un SPR d'architecture très stricte, très rythmé. On note par exemple que pour les bâtis intéressants, les évolutions en façade mineure sont possibles permettant de ne pas altérer les façades majeures.

Pour Monsieur Mascle (SPSH), les évolutions ne respectent pas les règles en façade majeure. Il faudrait faire un bilan pour voir ce qu'il faut corriger au bout de 5 ans. Les gens se plaignent du SPR ainsi que les architectes. Ce sont des propos relevés dans son association.

Pour faire le bilan d'un tel document, 5 ans, ce n'est pas suffisant. Mme Kuchly indique qu'il faut plutôt une échéance à 10 ans. Tous les architectes ne se plaignent pas.

Au sujet du PAPAG, Mme Lapassade souhaite savoir si le PAPAG est en cours d'études car la mairie oppose systématiquement ce gel pour bloquer les projets.

Mme Kuchly rappelle et incite à la consultation d'un bureau d'études pour l'étude du PAPAG et le lever sur la partie arrière (rue des Syngnathes et des hippocampes). Au vu des enjeux et de la complexité du secteur, la mairie ne peut pas se passer d'un accompagnement de spécialistes. Par ailleurs, la concertation sur une petite zone est particulière et engage un travail commun avec MACS sur la partie mobilité / vélo.

Mme Dubosc-Paysan indique qu'il n'est pas envisageable de finir le mandat sans faire cette étude. Il y a un aspect réglementaire très complet à faire. L'étude d'Isabelle Joly déjà faite ne plaira pas à la SPSH. S'il y a évolution des garages, il faut du stationnement qui sera difficile à trouver. La mairie sait que la demande des pétitionnaires se porte sur une mutation des garages en habitation.

Monsieur Mascle (SPSH) rappelle que pour son association, l'îlot Gomez est un îlot à protéger. La SPSH serait d'accord à ne pas bouger.

- **Fondation patrimoine :**

Présentation par Mme Gouraud-Lacoste du partenariat entre la ville et la Fondation du Patrimoine. Cela passe par un agrément de l'ABF qui doit être respecté pour que les travaux soient labélisés. Elle assure le suivi de chantier pour le compte de la Fondation.

La convention entre les deux parties est reconduite pour les 2 prochaines années. Le service urbanisme va rappeler aux porteurs de projets les possibilités offertes par la Fondation du Patrimoine si leur projet est éligible.

Il apparaît que les particuliers ont tendance à penser que le label va figer les possibilités de travaux. Pour rappel, le label sur une maison intéressante (Mme Girat) ne bloque pas l'évolution de la construction. Le statut aussi : les sociétés ne sont pas éligibles. Les particuliers bénéficient d'un dégrèvement sur l'imposition.

Sur le sujet, on notera quelques regrets sur les copropriétés de la place des Landais comme celles de la Centrale et Brise du Soir pour la peinture du pignon central. La commune et la Fondation ont trouvé des solutions pour une prise en charge financière mais il n'y a pas d'accord entre les différentes copropriétés.

Mme Dubosc-Paysan rappelle que les points bloquants viennent aussi du fait qu'aucun artisan ne prendra à sa charge la responsabilité décennale pour la reprise des peintures. Cependant, l'artisan ayant intervenu sur Brise du Soir sera recontacté.

Sur le label, Monsieur Mascle évoque la rénovation de l'Ancre de la Miséricorde (maison remarquable et rénovée par les Maisons Fabel). Il lui est confirmé qu'aucun label ne peut lui être attribué puisqu'il s'agit d'une société.

**Etude chromatique :**

La commune a souhaité engager la réalisation d'une étude chromatique comme inscrite dans le diagnostic du SPR. L'étude se fait avec le BE Nacarat, mais elle a été suspendue sine die pour cause d'arbitrage budgétaire.

Mme Maillet (DRAC) rappelle qu'un principe de subvention à hauteur de 10 000 €, soit un peu moins de 25 % de la somme globale) a déjà fait l'objet d'une attribution. Elle propose de passer à 50 % du montant à condition de proposer un planning de reprise rapide de l'étude. Les études complémentaires aux SPR sont à faire et ne doivent pas être suspendues.

Mme Kuchly abonde sur le sérieux du bureau d'études, spécialiste sur cette thématique et la qualité des livrables pour la commune. Ce sera un plus dans le SPR ; par exemple, il est possible de proposer à la vente le nuancier NCS qui sera fait sur mesure pour la commune.

Il s'engage un débat sur la nécessité d'effectuer cet exercice : Mme Castro (CAUE) rappelle que dans la lecture de l'architecture des paysages et de l'urbanisme, la couleur est trop souvent négligée et elle permet de ne pas tomber dans la banalisation. Ce sont des interfaces indispensables qui permettent de maintenir et préserver les typologies des bâtiments.

C Laroche indique pour sa part que cette étude est vraiment un bien fondé : dans cette architecture vernaculaire, les relevés des matériaux utilisés vont apporter la substance suffisante pour évoquer les teintes de référence.

Idem pour Mme Naudy-Garrigues qui rappelle qu'il s'agit d'un outil pédagogique qui permettra de comprendre aussi l'architecture locale. On parlera de la composition d'une façade par ses couleurs, on lui donnera du relief par des nuances et on rendra compte de cette richesse chromatique. Cette étude sera à annexer dans le SPR lors d'une prochaine CLSPR.

Pour la suite, Mme Dubosc-Paysan souhaite un même document sur les clôtures à également annexer au SPR.

### 3 / Demande de dérogation

- **Résidence San Michele** : demande de dérogation pour la modification des matériaux en façades (avenue des Anémones). Cette résidence a été édifée dans les années 70 et elle s'avère atypique dans cet environnement de maisons individuelles. La façade est couverte d'un shingle très dégradé, non adapté aux intempéries intenses et prolongées. Le projet consiste à reprendre l'existant dans ses volumes et emprises, de redonner une viabilité au bâtiment par une rénovation des façades : changements des menuiseries, des gardes corps bois en métal, enduit de façade et la pose d'un zinc en lieu et place du shingle.

Il est proposé de déroger à la règle 2b.2.1.2.s pour appliquer la règle dans la disposition cadre 2b.2.5.2.c (« *Les moyens et techniques mobilisés pour assurer l'entretien, l'amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins – évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajout de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc en bois, métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier* »).

Le métal n'étant pas référencé dans la liste des matériaux autorisés dans le SPR pour les rénovations, il ne devrait pas pouvoir être utilisé. Cependant, les directives cadres donnent l'opportunité de l'utiliser. Monsieur Granger rappelle qu'une dérogation a déjà été accordée pour une toiture zinc à proximité.

Mme Maillet (DRAC) souhaite savoir s'il y a récurrence dans les demandes de dérogation pour l'utilisation de certains matériaux. Elle rappelle également qu'il est nécessaire de recueillir l'autorisation de l'architecte ou de ses ayants droits qui possèdent la propriété intellectuelle.

Mme Kuchly confirme que cela n'est pas récurrent. Pour ce dossier en particulier, la typicité du bâtiment est telle qu'il ne faut pas gommer le relief, en gardant la trame ouverte, en conservant un barreaudage marqué pour le garde -corps. Il y n'y a pas assez de croquis pour voir le travail fait sur ces points.

Avis favorable de la commission sous réserve de l'accord de l'architecte d'origine ou des ayants droits. Précision sur le calepinage de la pose du zinc et du dessin du barreaudage.

- **Erreur matérielle sur classement maison au 81 avenue du Capitaine Olchansky**

Il s'agit d'une maison classée en bâti intéressant, mais elle n'est pas représentative d'une architecture locale typique.

Mme Maillet rappelle que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre d'une demande de dérogation mais plutôt dans le cadre d'une modification du SPR ou d'une modification du PLUi en les « pastillant ». L'article 112 de la loi LCAP permet cette évolution en repérant les erreurs pour modifier le document. Avant tout, il faut comprendre pourquoi certaines maisons, peut être atypiques, ont été classées et discuter ou non d'une éventuelle erreur matérielle. Elle indique la démarche à suivre : accord du préfet de région, délibération de MACS et avis de l'ABF, enquête publique et modification approuvée. Pour finir, intégration lors d'une CLSPR.

Pas d'avis sur ce dossier, il sera traité lors d'une modification du SPR.

- **Avenue de la Bécasse (ilot Lacout) : problématique d'alignement**

La demande porte sur une dérogation à la règle 1b.4.1.s pour une application des directives cadres 1b.4.5.c, afin de travailler avec un recul de l'implantation : les solutions proposées à l'alignement ne sont pas satisfaisantes jusqu'à présent.

Mme Maillet (DRAC) indique que l'obtention de la dérogation ne sécurise pas nécessairement le dossier. Elle souhaite savoir si la demande de dérogation et le recul proposé éloigne de l'esprit de la règle dans cette zone.

L'objectif dans le cœur de bourg de Soorts est celui d'une densification. On remarque pourtant sur le cadastre que le bourg est plutôt diffus. Il est proposé de travailler sur un alignement partiel si cela est possible.

Mme Naudy-Garrigues fait remarquer qu'il y a un travail à faire sur le plan architectural et comme le fait remarquer Monsieur le Maire l'objectif est d'avoir une fluidité dans l'ilot avec l'opération sociale programmée. Il faut aussi penser à une cohérence avec les bâtis riverains. Mmes Barroso et Fourcade insistent sur le traitement paysager de l'interface construction / domaine public afin qu'il n'y ait pas une banalisation « de type périurbain ». Il est évident qu'il faut rester dans l'esprit de village et non de lotissement de banlieue.

Conclusion pour ce dossier : la disposition cadre sera utilisée mais avec une possibilité d'alignement partiel, pour donner l'impression que l'on est en entrée de bourg.

- **1446 avenue du TCF, Erreur matérielle sur classement maison (idem dossier olchansky).**

Il s'agit d'une maison classée en bâti intéressant, mais elle n'est pas représentative d'une architecture locale typique.

Pas d'avis sur ce dossier, il sera traité lors d'une modification du SPR.

- **Modification du SPR : déclassement de constructions intéressantes en bâti courant, lancement de la procédure**

Mme Kuchly souhaite que soit mis au vote la proposition de lancement d'une procédure de déclassement de construction intéressantes en bâti courant.

M Raffestin de la CC MACS étant présent, il est convenu que la commune prépare un dossier à ce sujet pour le transmettre à la CC MACS et passer la procédure en conseil communautaire. Il serait envisageable de profiter d'une modification du PLUI pour classer de bâti courant à intéressant, ce qui n'est pas possible en modification du SPR. M Raffestin constate que le patrimoine est le parent pauvre du PLUI, mais que cela ne demande qu'à évoluer.

Une consultation des services sera nécessaire et le lancement d'une enquête publique devra se faire pour fin septembre.

Avis favorable de la commission

La séance est levée à 17h20.

Le Président de la commission

Maire de Soorts Hossegor



Christophe VIGNAUD



MAIRIE SOORTS HOSSEGOR  
40150

# ANNEXE 3



Arrêté n° 20240618A13

## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

**OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 1 DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le président de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

*VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;*

*VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;*

*VU la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;*

*VU la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;*

*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 général des collectivités territoriales ;*

*VU le code de l'urbanisme ;*

*VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 ;*

*VU l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 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 Maremne 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 Maremne 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 Maremne 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 ;*

*VU 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 ;*

1

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 portant prescription de la modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts Hossegor – Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avant enquête publique, sur le dossier de modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts Hossegor – Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;

VU la décision n° E24000044/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau désignant Madame Françoise Lacoïn-Villeneuve en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU l'arrêté du président en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6<sup>ème</sup> vice-président ;

#### ARRÊTE :

##### **Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique**

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts-Hossegor – Site Patrimonial Remarquable (SPR).

L'enquête publique sera ouverte à compter du **10 juillet 2024 à 9h jusqu'au 12 août 2024 à 17h inclus**, pour une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Soorts-Hossegor, 18 avenue de Paris, hôtel de ville, BP 116 40150 Soorts-Hossegor.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts-Hossegor - Site Patrimonial Remarquable (SPR), éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS.

##### **Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E24000044/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, Madame Françoise Lacoïn-Villeneuve est désignée commissaire enquêteur.

##### **Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- la délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 portant prescription de la modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts-Hossegor - Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- le dossier portant sur la modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts-Hossegor - Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, avant enquête publique ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 3 août 2021 désignant Madame Françoise Lacoïn-Villeneuve en qualité de commissaire enquêteur ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

##### **Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête**

Durant la période d'enquête publique du 10 juillet 2024 à 9h jusqu'au 12 août 2024 à 17h inclus, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, seront consultables à la mairie de Soorts-Hossegor, aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après : du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable à l'adresse suivante <https://www.cc-macs.org>. Les observations pourront être déposées par voie dématérialisée.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Soorts-Hossegor aux jours et heures d'ouverture habituels indiqués ci-dessus.

2

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

#### **Article 5 : Présentation des observations et propositions**

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête, soit du 10 juillet 2024 à 9h jusqu'au 12 août 2024 à 17h inclus, selon les modalités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête, établi sur feuillet non mobile, côté et paraphé, ouvert à la mairie de Soorts-Hossegor aux jours et heures d'ouverture habituels indiqués ci-dessus ;
- soit sur le registre d'enquête publique dématérialisé à l'adresse suivante : <https://registre.landespublic.org/registre/avap-spr-soorts-hossegor-modification1/>
- soit par courrier à l'attention de « Madame le commissaire enquêteur Modification n° 1 AVAP SPR Soorts-Hossegor » à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique allant du 10 juillet 2024 à 9h jusqu'au 12 août 2024 à 17h inclus.

#### **Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur**

Pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la mairie de Soorts-Hossegor aux jours et horaires suivants :

**Mercredi 10 juillet 2024 de 9h à 12h**

**Jeudi 25 juillet 2024 de 14h à 17h**

**Lundi 12 août 2024 de 14h à 17h**

Le public peut se rendre à la permanence de son choix.

#### **Article 7 : Mesures de publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'organisation conformément aux dispositions de l'articles L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, ainsi qu'en mairie de Soorts-Hossegor.

Enfin, un avis d'enquête publique sera également affiché au niveau des bâtiments concernés afin d'informer la population de l'existence de la présente enquête publique et des modalités d'organisation.

#### **Article 8 : Clôture de l'enquête publique**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à la disposition du commissaire enquêteur puis clos et signé par lui-même.

#### **Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête**

Après clôture du registre d'enquête, Madame la commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

À l'issue du délai fixé à 30 jours à compter de la fin de l'enquête, éventuellement prolongé dans les conditions fixées par l'article L. 123-15 du code de l'environnement, Monsieur le commissaire enquêteur transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif le rapport de la commission d'enquête, ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Préfet des Landes, par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie de Soorts-Hossegor aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

#### Article 10 : Transmission

Le dossier ainsi soumis à l'enquête publique ne fait pas l'objet d'une transmission à un autre État membre de l'Union Européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables.

#### Article 11 : Responsable et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Soorts Hossegor – Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias, 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90).

#### Article 12 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

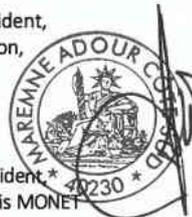
- Madame la Préfète du Département des Landes ;
- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;
- Monsieur le Maire de Soorts-Hossegor ;
- Madame le commissaire enquêteur.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'État. 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](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 18 juin 2024

Pour le Président,  
Par délégation,

Le Vice-président \*  
Jean-François MONET



# ANNEXE 4



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-François MONET, en ma qualité de vice-président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

### **Certifie et atteste que :**

1/ l’avis d’enquête publique ayant pour objet la modification n°1 de l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) – Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Soorts-Hossegor, a été affiché du 10 juillet 2024 au 12 août 2024 inclus :

- Au panneau d’affichage numérique de la communauté de communes ainsi que sur la vitre extérieure de l’entrée principale du bâtiment du siège de la communauté de communes, sis allée des camélias à Saint Vincent de Tyrosse (40230).
- Aux vitres extérieures de la mairie de Soorts-Hossegor, côté place du marché et côté entrée de la mairie, sis place de la Mairie.
- Avenue du Cap Olchansky, au niveau du n°81, à Soorts-Hossegor.
- Avenue du Touring Club de France à Soorts-Hossegor.
- Sur la porte vitrée extérieure du Trinquet à Soorts-Hossegor.

2/ l’avis d’enquête publique a été accessible au public du 10 juillet 2024 au 12 août 2024 inclus :

- Sur le site internet officiel de la communauté de communes MACS avec le lien hypertexte suivant: <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-environnement/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>
- Sur le site internet de l’ALPI dans la rubrique registre d’enquête dématérialisé avec le lien hypertexte suivant: <https://registre.landespublic.org/registre/avap-spr-soorts-hossegor-modification1>

3/ l’avis d’enquête publique a été publiée conformément aux textes règlementaires sur :

- Journal Sud Ouest les 20 juin et 11 juillet 2024,
- Journal Petites annonces landaises les 22 juin et 13 juillet 2024.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Saint Vincent de Tyrosse, le 1er septembre 2024



# ANNEXE 5

Enquête Publique n°E24000044 / 64  
Département des Landes - C. C. Maremne Adour Côte-Sud  
Commune de Soorts-Hossegor – Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable

## Procès-Verbal de Notification des Observations écrites et orales

Le Commissaire Enquêteur soussigné:  
Madame Françoise LACON VILLENAVE

désignée par *décision du 19 juin 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU*, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

- ✓ Vu l'Arrêté du 18 juin 2024 de Monsieur le Président de la CC MACS
- ✓ Vu le dossier d'enquête papier déposé dans la mairie de Hossegor et le dossier numérique déposé sur le site internet de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud pendant 33 jours consécutifs, du 10 juillet 2024 au 12 août 2024 inclus.

### **Déclare avoir :**

- Coté et paraphé l'ensemble des pièces composant le dossier ainsi que le registre papier en mairie de Hossegor,
- ouvert le registre numérique,
- Clos et emporté le registre d'enquête à la fin de l'enquête,
- Observé la fermeture du registre dématérialisé le 12 août 2024 à 17 h.

### **Compte rendu de l'enquête :**

Au cours de l'enquête trois permanences ont été tenues par le Commissaire Enquêteur en mairie de Hossegor : les mercredi 10 juillet 2024 matin, jeudi 25 juillet 2024 après-midi et lundi 12 août après-midi.

### **Permanences et registre papier:**

- J'ai reçu 6 personnes lors de la première permanence : les 2 personnes dont les bâtis et clôture sont concernés par l'enquête, accompagnées de leur architecte, et un couple riverain d'un des 2 bâtiments à déclasser venu se renseigner,
- J'ai reçu 2 personnes lors de la deuxième permanence venues demander un déclassement de leur habitation,
- J'ai reçu 5 personnes lors de la dernière permanence, 3 personnes venues prendre des renseignements sur le SPR et sur l'enquête, 2 personnes venues demander un déclassement.
- **9 personnes ont déposé des observations sur le registre papier : OP 1 à OP 9.**

**Courrier postal :** aucune lettre reçue.

**Registre dématérialisé:** 283 visiteurs sont venus consulter le registre, on observe 12 observations sur le registre dématérialisé : OR 358 à OR 369.

OR 358 ne contient pas d'observation

OR 359 et OR 361 sont des observations déposées uniquement sur le registre dématérialisé

OR 362, OR 363, OR 364, OR 365, OR 366, OR 367 et OR 368 sont des reproductions d'observations déposées sur le registre papier

OR 360 et OR 369 sont des compléments argumentant des observations déposées sur le registre papier.

**Contacts effectués :** auprès de Madame Maillat de la DRAC pour la procédure (courriel), auprès de Madame Vergoignan pour des informations concernant les faits à l'origine de la procédure (directrice du service urbanisme ayant rédigé le compte-rendu de la commission locale du SPR : appel téléphonique), auprès de Monsieur Le Maire d'Hossegor pour la signature du compte-rendu et du règlement de la commission afin de l'officialiser et le diffuser (rendez-vous en mairie), auprès de l'Atelier Lavigne ayant réalisé le dossier du SPR pour savoir s'ils ont des éléments

confirmant les erreurs matérielles (un courriel le 24 juillet 2024, aucune réponse d'où un appel téléphonique le 10 août 2024 : les architectes sont en vacances jusqu'au 19 août 2024)

**Tous modes d'expression confondus, la modification n°1 du SPR et l'enquête publique ont recueilli 26 observations ou demandes:**

**1. Les observations concernant les 3 régularisations proposées par le CLSPR : 3 observations**

**OP1 : Monsieur Jean-Marc BONJOUR et Madame Marion DANDO, architecte HMONP, reportée OR362 :**  
**observation :** *demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant* pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 353 au 1446 avenue du Touring Club. Il dépose également un dossier pour étayer sa demande annexé au registre : annexe 1 :  
- une note sommaire des éléments factuels qui récapitule les projets déposés en vain depuis septembre 2022, même avec l'avis favorable de l'ABF,  
- des échanges de mails avec le service de l'urbanisme à propos de détails de projets,  
- des courriers échangés avec la MACS, la mairie au sujet du déclassement et de la procédure,  
- une note juridique sur l'illégalité des refus opposés au pétitionnaire (art L 243-2 du CRPA, article R 423-1 du CU, art L 121-8 du CGFP, art L 424-3 du CU), sur l'instruction du dossier par l'ABF au regard des erreurs manifestes sur le repérage graphique des villas intéressantes validées le 8 juin 2023 par la commission locale du SPR : avis favorables avec prescriptions et les arrêtés de refus (différents projets présentés) du service instructeur leur apparaissant illégaux, enfin sur le préjudice financier subi.

**OP2 : Monsieur Jean DAUDE et Monsieur Pierre de Grandmaison, reportée OR 363 :**  
**observation :** *demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant* pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123 pour erreur matérielle. Ils vont présenter à l'ABF leur projet le 23 juillet 2024 pour avoir un avis favorable de l'ABF.

**OP3 : Monsieur Jean CORTEX : 91 Avenue des mésanges, reportée OR 364**  
**observation :** *vue de l'extérieur, la maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123 n'a aucun intérêt et son classement est très étonnant. La maison d'à côté (La Roche) mériterait d'être en rouge. Que ces 2 maisons aient le même classement est en tout cas une aberration !*

**2. les observations demandant par équité à être déclassées par cette enquête publique : 2 observations**

**OP5 : reportée OR 366 :** argumentée par OR 360 déposée le dimanche 11 août 2024 à 14h45, rédigée par Sébastien Bailleux, architecte DPLG :  
**observation 1 :** En ma qualité d'acteur économique local, ma requête a pour but de comprendre l'objectif de l'enquête publique. *Je me questionne face à l'équité de cette action qui, aujourd'hui, met en exergue seulement 2 propriétés alors que d'autres bâtis sont également concernés par une erreur matérielle.*

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49,** rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF  
A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.  
Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.  
**observation1 :** Dans le cadre de l'enquête publique pour laquelle vous êtes mandatée, nous souhaiterions que vous demandiez que soient *expressément incluses nos maisons (jumelées) dans le projet de déclassement qui porte uniquement, on ne sait pourquoi, que sur deux maisons.*

**3. les demandes concernant les critères de classement attribués à leur villa : 5 observations**

**OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365**  
**observation 3 :** elle ne comprend pas sur *quels critères* sa maison a été classée.

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**  
**observation 1 :** n'ayant reçu aucune information de la mairie sur le classement de notre maison en bâti intéressant, merci de nous indiquer *quels ont été les critères* pour ce classement ?

**OR 361** déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 : **33 avenue du Languedoc**

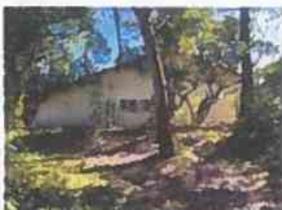
observation 2 : Ce classement est non justifié et en tout cas, n'est pas argumenté.

OP5 : reportée OR 366 : même parcelle que OR 360 déposée le dimanche 11 août 2024 à 14h45, rédigée par Sébastien Bailleux, architecte DPLG :

observation 2 : en sa qualité d'acteur économique local, il se questionne également sur les critères qui caractérisent et classent les villas. (cf photos comparatives OR360)



1962 av Tour du Lac AH 112 - Classée Bâti intéressant



Villa « Wendy » - 85 av des Lanuquets - Classée Bâti courant



Villa « Graine au Vent » 161 av des Coutrines - Classée Bâti courant



1962 av Tour du Lac AH 112 - Classée Bâti intéressant



Villa « CLAIRBOIS » 362 av du Languedoc - Classée Bâti courant



Villa - 113 av du Languedoc - Classée Bâti courant

OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : argumentée sur registre numérique OR 369

observation 2 papier : en effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons *ce qui a justifié ce classement étant donné l'absence de toute caractéristique particulière* (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)

OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49 , Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF

A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.

Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades , trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

observation 3 numérique: *Quelles caractéristiques de notre maison* (partagée en 2 par nos familles cousines lors de sa construction) ont prévalu au classement de bâti intéressant? :

⊙ Sa date de construction (1925) ?

⊙ Son emplacement au bord du lac ? (il n'y avait pas beaucoup de rues à l'époque...);

⊙ La taille du terrain ? (2 X 216 m2 : sûrement les 2 plus petites parcelles d'Hossegor)

⊙ L'entretien de notre patrimoine depuis maintenant 4 générations, en respectant le bon sens (maintien des boiseries et jardinières rouges et enduit blanc des façades d'origine par exemple).

**4. les raisons de la non information des propriétaires sur le classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait : 3 observations**

OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367

observation 2 : pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été informés ?

OR 361 déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 : 33 avenue du Languedoc

observation 1 : Propriétaire d'une maison située au 33 avenue du Languedoc, située à Hossegor, j'ai appris, cette semaine, par l'intermédiaire d'une voisine que ma propriété était classée. *Je n'ai jamais été avertie*, ni au moment de l'achat de cette maison, ni maintenant.

OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49 , Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF

A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.  
Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.  
**observation 2** : Lors de l'élaboration du document initial, nous n'avons jamais été averti d'un tel classement et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait, qui grève arbitrairement notre patrimoine sans aucune forme de concertation préalable, avec les administrés.

## 5. les demandes concernant le déclassement de leur villa : 9 observations

### OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365

**observation 1** : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 164. estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

### OP5 : reportée OR 366 : même parcelle que OR 360, plus détaillée.

**observation 3** : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour la maison située sur la parcelle cadastrée section AH n° 112. (cf note OR 360)  
Une villa a dernièrement attiré mon attention : parcelle AH 112.  
Cette propriété des années 50 pourtant de facture simple, est rendue inexploitable face aux règles du SPR. L'objectif du SPR est de « protéger et respecter l'environnement » néanmoins cela s'avère ici contre-productif. Le diagnostic architectural de cette bâtisse en "bâti intéressant" relève à mon sens d'une erreur matérielle (cf argumentation ci-jointe). **Je demande son déclassement en « bâti courant ».**  
Dans cette hypothèse, le déclassement pourrait autoriser la reconstruction d'un projet raisonné tout en sauvegardant le patrimoine boisé, ce qui éviterait de laisser un bâtiment en état de délabrement, en bordure de Lac marin.  
2 documents joints annexés au registre papier en fin d'enquête : une note de 2 pages avec photos en date du 7 août 2024 décrivant l'existant : terrain en pente, maison 80 m<sup>2</sup> des années 40/50, de plain-pied et de facture simple, pas vraiment d'intérêt architectural, les problématiques par rapport au classement « intéressant » : maison à l'abandon qui pourrait présenter un projet raisonné en étant déclassée. Un comparatif photographique avec d'autres maisons classées en bâti courant. (voir photos de l'observation 1 sur les critères de classement)

### OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367

**observation 3** : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n°162.

### OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT : 58 avenue Abel Guichemerre : reportée OR 368

**observation 1** : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 150, estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

### OP8 : MONTOURO Architectes pour le compte de Madame PERRICAUDET : 289 avenue du golf :

**observation** : le dossier déposé contient 10 pages au format A3 : il montre que la villa ne répond ni aux critères du style régionaliste labourdin, ni à ceux du style landais décrit dans le règlement du SPR : **demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BC n° 6. le dossier déposé se compose d'un plan de situation, d'un plan d'état des lieux du jardin où se situent des arbres à hautes tiges, photos à l'appui, un plan de la façade nord, photos à l'appui, un plan de la façade Est sur le golf, photos à l'appui, un plan façade Ouest et sud, photos à l'appui, un plan et photos des intérieurs, des extraits de l'AVAP : le secteur 2 « les villas sous les pins », la page 100 : 2,3,1,3 : les villas, les jardins et leur clôtures, la page 108 : 2,3,2,1 la composition des volumes et des façades, la page 109 : 2,3,2,2 : les encorbellements, pergolas et les ombrières, et une page de synthèse de présentation de la maison avec des photos : le contexte de l'AVAP qui est de protéger les ensembles bâtis et paysagers du territoire. Le jardin constitue une réelle valeur patrimoniale mais le bâti pose question au regard des critères établis par l'AVAP : banalité des matériaux et techniques de construction, banalité de l'architecture, non conformité avec le style régionaliste labourdin, non conformité avec le style régionaliste landais.

### OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : OR 369 donne l'argumentation

**observation 1 papier** : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour les 2 maisons mitoyennes situées sur les parcelles cadastrées section BL n° 92 et 93.  
En effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons ce qui a justifié ce classement étant

donné l'absence de toute caractéristique particulière (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF

A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.

Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.

**observation 4 numérique:** Alors à la lecture des critères de protection du bâti intéressant qu'avance le dossier pour justifier le déclassement des 2 maisons proposées :

- (...) « 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. »
- 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'étege du 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. (...);

vous nous permettez de juger que notre maison (cf photos jointes), en toute modestie... n'appartient pas au style des « belles » maisons de l'avant-guerre des architectes Godbarge, Gomez ou autre Lagrance... ni du style régionaliste ou néo-régionaliste (forcément plus récent) et que le classement en bâti intéressant relève bien d'une erreur matérielle graphique réglementaire.

Notre but n'est pas de profiter d'un déclassement pour venir succomber aux sirènes de quelques marchands de biens... mais de transmettre à une 5ème génération notre maison familiale sans subir de servitude d'utilité publique supplémentaire (celle du PPRL justifiée) complètement infondée et que l'on respecte l'équité de traitement entre tous les administrés.

**OR 359 : déposée le mercredi 7 août 2024 à 11h40**, Rédigée par 2432 avenue du tour du lac : Parcelle AI 76

**demande de déclassement :** Maison de facture simple de 93 m2 située en haut du terrain avec mitoyenneté sur un côté ; bâti courant sans aucun élément d'architecture régionale, de plain pied, partiellement masqué par la végétation. Construction de 1950 sur chape béton + extension véranda fermée et terrasse couverte années 80 : voir 3 photos jointes annexées au registre papier en fin d'enquête.



**OR 361 déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31**, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 - 33 avenue du Languedoc :

**observation 2 :** Étant dans l'impossibilité de me rendre à la mairie d'Hossegor, dans les temps impartis, étant dans l'impossibilité de trouver sur les documents mis à disposition sur les différents sites, le numéro de ma parcelle, je fais tout de même part de ma **demande de déclassement de ma maison.**

Cette maison individuelle sur terrain plat est de facture simple, sans aucun élément d'architecture régionale. Ce classement est non justifié et en tout cas, n'est pas argumenté. Je souhaite donc qu'elle soit identifiée en "bâti courant".

6. les demandes concernant la mise à l'étude du déclassement de leur villa à la prochaine commission : 4 observations

OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365

Observation 2 : elle aimerait que cette demande de déclassement passe à la *prochaine commission locale* du SPR prévue le 1 octobre 2024.

OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367

Observation 4 : merci de passer notre demande lors de la *prochaine commission locale* du SPR.

OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT : 58 avenue Abel Guichemerre : reportée OR 368

Observation 2 : nous aimerions que notre demande passe à la *prochaine commission locale* du SPR.

OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF :

observation 3 papier: nous vous demandons donc de rectifier cette anomalie lors de la réunion de la *commission locale* du SPR fixée au 1 octobre 2024.

7. observation déposée sans texte :

OR 358 : déposée le dimanche 21 juil. 2024 à 11h19 , rédigée par Anonyme\_E22\_250936 : aucune observation.

**OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à :

1. répondre de façon explicite à toutes les observations.

2. Produire un mémoire en réponse aux observations qu'il lui adressera par courriel et par courrier postal avant le 2 septembre 2024.

**DESTINATAIRES :**

➤ Monsieur le Président de la CC MACS

➤ copie par courriel : à Monsieur Christopher RAFFESTIN  
Chef de service Urbanisme Habitat Environnement – CC MACS

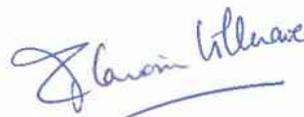
Fait et clos le 19/08/2024  
Le Commissaire Enquêteur  
Madame LACOIN VILLENAVE

PV remis à Monsieur Dimitri BECK, responsable du service Urbanisme de la Mairie d'Hossegor, le lundi 19 août 2024 à 10 h en mairie d'Hossegor.

Monsieur Dimitri BECK  
Responsable du service urbanisme  
Mairie d'Hossegor



Mme Françoise Lacoïn Villenave  
Commissaire Enquêteur



# ANNEXE 6



COMMUNAUTÉ de COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

ENQUÊTE PUBLIQUE n°E24000044/64

Département des Landes

portant sur la MODIFICATION N°1 DU SITE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE

COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

## REPONSES AUX OBSERVATIONS

### 1. Les observations concernant les 3 régularisations proposées par le CLSPR : 3 observations

**OP1 : Monsieur Jean-Marc BONJOUR et Madame Marion DANDO, architecte HMONP, reportée OR362 :**  
**observation : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 353 au 1446 avenue du Touring Club. Il dépose également un dossier pour étayer sa demande annexé au registre : annexe 1 :

- une note sommaire des éléments factuels qui récapitule les projets déposés en vain depuis septembre 2022, même avec l'avis favorable de l'ABF,
- des échanges de mails avec le service de l'urbanisme à propos de détails de projets,
- des courriers échangés avec la MACS, la mairie au sujet du déclassement et de la procédure,
- une note juridique sur l'illégalité des refus opposés au pétitionnaire (art L 243-2 du CRPA, article R 423-1 du CU, art L 121-8 du CGFP, art L 424-3 du CU), sur l'instruction du dossier par l'ABF au regard des erreurs manifestes sur le repérage graphique des villas intéressantes validées le 8 juin 2023 par la commission locale du SPR : avis favorables avec prescriptions et les arrêtés de refus (différents projets présentés) du service instructeur leur apparaissant illégaux, enfin sur le préjudice financier subi.

Réponse : Avis favorable à cette observation : le déclassement de bâti intéressant à bâti courant est prévu dans la présente procédure. Ce dossier sera présenté à la CLSPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**OP2 : Monsieur Jean DAUDE et Monsieur Pierre de Grandmaison, reportée OR 363 :**  
**observation : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123 pour erreur matérielle. Ils vont présenter à l'ABF leur projet le 23 juillet 2024 pour avoir un avis favorable de l'ABF.

Réponse : Avis favorable à cette observation : le déclassement de bâti intéressant à bâti courant est prévu dans la présente procédure. Ce dossier sera présenté à la CLSPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

2024-08-30 Réponses Observations Enquête Publique M1 SPR Hossegor

1

**OP3 : Monsieur Jean CORTEX : 91 Avenue des mésanges, reportée OR 364**  
**observation :** vue de l'extérieur, la maison située sur la parcelle cadastrée section AC n° 123 n'a aucun intérêt et son classement est très étonnant. La maison d'à côté (La Ruche) mériterait d'être en rouge. Que ces 2 maisons aient le même classement est en tout cas une aberration !

Réponse : Oui le fait que ces 2 maisons aient le même classement est une erreur. La parcelle AC 123 sera classée en bâti courant et fait l'objet de la présente procédure. La maison d'à côté "la Ruche" située sur la parcelle AC 124 conservera son classement en bâti intéressant. Ce dossier sera présenté à la CLSPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**2. les observations demandant par équité à être déclassées par cette enquête publique : 2 observations**

**OP5 : reportée OR 366 :** argumentée par OR 360 déposée le dimanche 11 août 2024 à 14h45, rédigée par Sébastien Bailleux, architecte DPLG :  
**observation 1 :** En ma qualité d'acteur économique local, ma requête a pour but de comprendre l'objectif de l'enquête publique. *Je me questionne face à l'équité de cette action qui, aujourd'hui, met en exergue seulement 2 propriétés alors que d'autres bâtis sont également concernés par une erreur matérielle.*

Réponse : L'élaboration de l'AVAP-SPR a permis de réaliser un diagnostic du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble de la commune en 2018. Les documents composant cette servitude comprennent : un rapport de présentation expliquant l'objectif de ce document, un diagnostic du patrimoine bâti et paysager, un atlas historique présentant l'évolution de la commune, un règlement présentant les caractéristiques particulières en fonction des secteurs et des planches graphiques.

**Plusieurs maisons ont été répertoriées comme bâti « intéressant » et ont été identifiées comme pouvant relever d'erreurs de classement et feront l'objet d'une analyse lors de la CLSPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.**

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49,** rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles. Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades, trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.  
**observation1 :** Dans le cadre de l'enquête publique pour laquelle vous êtes mandatée, nous souhaiterions que vous demandiez que soient **expressément incluses nos maisons (jumelées) dans le projet de déclassement qui porte uniquement, on ne sait pourquoi, que sur deux maisons.**

Réponse : Les 2 maisons visées dans la présente procédure ont été présentées en CLSPR du 8 juin 2024 et font l'objet de la présente procédure.

**3. les demandes concernant les critères de classement attribués à leur villa : 5 observations**

**OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365**  
**observation 3 :** elle ne comprend pas sur **quels critères** sa maison a été classée.

Réponse : La maison 223 avenue du Languedoc est classée dans le secteur 2 concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2 b : les dunes. Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune et de qualité architecturale : une entrée décalée de la façade sous une large arcade de près de 3 mètres, des

généralistes en bon état, une petite lucarne avec grille de défense ouvragée, une porte de garage cintrée avec boiserie typique, des contreforts en bas de la pente de toiture la plus longue et de faible hauteur, un soubassement en pierres apparentes, une terrasse de forme ronde...

De plus, étant très visible depuis l'espace public et se situant entre 2 routes notamment le long d'un axe routier passant (avenue du Languedoc), cette maison participe fortement à l'image de la station. Cette maison se situe sur une parcelle boisée composée de plusieurs essences d'arbres anciens (pins maritimes et chênes lièges) maintenant ainsi une faible densité bâti, favorable au couvert boisé et un espace aéré. Le bâtiment est donc mis en valeur contribuant à l'image de la commune.

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**

**observation 1 : n'ayant reçu aucune information de la mairie sur le classement de notre maison en bâti intéressant, merci de nous indiquer quels ont été les critères pour ce classement ?**

Réponse : La maison située au 219 avenue Lucien Gaudin est classée dans le secteur 2, concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2 b : les dunes.

Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune et de qualité architecturale : une avancée en rotonde permet d'accueillir un espace intérieur typique et permet une entrée en recul de la façade sous forme d'arcade. La rotonde possède 6 pans de toiture lui donnant une qualité architecturale typique. Le sous bassement en pierres apparentes de plusieurs dizaines de centimètres est de bonne qualité. Le carrelage de ton rouge habille la terrasse extérieure suspendue. Les 4 marches accédant à la porte d'entrée sont de forme ronde et de même ton que la terrasse. Des ouvertures sont protégées de grilles de défense ouvragées. Les boiseries sont typiques à la commune. Le recul du bâtiment par rapport à l'espace public donne une impression de parcelle aérée. Le bâtiment est donc mis en valeur contribuant à l'image de la commune.

**OR 361 déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 : 33 avenue du Languedoc**

**observation 2 : Ce classement est non justifié et en tout cas, n'est pas argumenté.**

Réponse : La maison située au 33 avenue du Languedoc est classée dans le secteur 2, concernant les villas sous les pins, plus précisément en secteur 2a : tour du lac, canal et golf.

Cette maison ancienne des années 50-60 est typique de la commune et de qualité architecturale : une porte d'entrée en retrait de la façade sous arcade, un poteau structurel dissymétrique, un soubassement de mur en pierres apparentes de plusieurs dizaines de centimètres, une avancée reprenant une silhouette caractéristique et une toiture de longueurs dissymétriques, des boiseries apparentes, 3 petits faux pigeonniers, plusieurs corbeaux et une ouverture à l'étage protégée de grilles de défense ouvragées. De plus, étant très visible depuis l'espace public et se situant entre deux routes très fréquentées et en entrée de ville, cette maison participe fortement à l'image de la station. Le recul du bâtiment par rapport à l'espace public donne une impression de parcelle aérée. Le bâtiment « tourné » en direction de l'intersection routière est donc mis en valeur.

**OP5 : reportée OR 366 : même parcelle que OR 360 déposée le dimanche 11 août 2024 à 14h45, rédigée par Sébastien Bailleux, architecte DPLG :**  
**observation 2 :** en sa qualité d'acteur économique local, il se questionne également sur les critères qui caractérisent et classent les villas. (cf photos comparatives OR360)

**Réponse :** L'élaboration de l'AVAP-SPR a été réalisée par le cabinet d'architecture Lavigne rompu à cet exercice. Ce dernier a été retenu pour son expertise en la matière. Il a été accompagné par l'architecte Monsieur Claude Laroche expert à l'inventaire général du patrimoine culturel de Région Nouvelle aquitaine. Ses recherches sur l'architecture balnéaire de l'Entre-deux-guerres en font un spécialiste du régionalisme et de la villégiature.

Un travail technique a été mise en œuvre pour identifier les patrimoines bâtis et paysagers les plus caractéristiques de la commune, en prenant en compte les caractéristiques architecturales propres à chaque époque : année 30, année 50, ....

**OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : argumentée sur registre numérique OR 369**  
**observation 2 papier :** en effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « Intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons *ce qui a justifié ce classement étant donné l'absence de toute caractéristique particulière* (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)  
**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49 , Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF**  
A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.  
Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades , trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.  
**observation 3 numérique: Quelles caractéristiques de notre maison** (partagée en 2 par nos familles cousines lors de sa construction) ont prévalu au classement de bâti intéressant?:  
⊙ Sa date de construction (1925) ?  
⊙ Son emplacement au bord du lac ? (il n'y avait pas beaucoup de rues à l'époque...);  
⊙ La taille du terrain ? (2 X 216 m2 : sûrement les 2 plus petites parcelles d'Hossegor)  
⊙ L'entretien de notre patrimoine depuis maintenant 4 générations, en respectant le bon sens (maintien des boiseries et jardinières rouges et enduit blanc des façades d'origine par exemple).

**Réponse :** Cette maison d'un étage est marqueur temporel d'une histoire de la commune. Ses éléments caractéristiques tels que les jardinières, les ouvertures sur balcon, son âge de près de 100 ans et sa localisation au bord du lac fait participer cette maison à l'image typique de la station.

**4. les raisons de la non information des propriétaires sur le classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait : 3 observations**

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**  
**observation 2 :** pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été informés ?

**OR 361 déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 : 33 avenue du Languedoc**  
**observation 1 :** Propriétaire d'une maison située au 33 avenue du Languedoc, située à Hossegor, j'ai appris, cette semaine, par l'intermédiaire d'une voisine que ma propriété était classée. *Je n'ai jamais été averti*, ni au moment de l'achat de cette maison, ni maintenant.

**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49 , Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF**

A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.  
Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades , trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUIN.  
**observation 2 :** Lors de l'élaboration du document initial, nous n'avons jamais été averti d'un tel classement et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représentait, qui grève arbitrairement notre patrimoine sans aucune forme de concertation préalable, avec les administrés.

**Réponse aux observations OP6, OR 361 et OR 369** relatives aux raisons de la non information des propriétaires sur le classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique

que cela représenterait, il n'est pas possible, ni même prévu réglementairement une information « individuelle » dans le cadre de l'élaboration de document de planification telle que la procédure AVAP-SPR. Cependant, afin d'être le plus exhaustif possible dans la communication, de nombreux outils de communication ont été mis en place pour informer la population de cette procédure et donc de ce classement et de leurs conséquences. Pour rappel, il a été rappelé les éléments suivants :

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, 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 a 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 deviennent 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 est, de droit, transformée en site patrimonial remarquable.

L'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée, prévoit que l'AVAP - site patrimonial remarquable - est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Conformément aux dispositions de l'article L. 642-5 du code du patrimoine dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée, une commission locale consultative a été créée dès l'élaboration de l'AVAP - site patrimonial remarquable. Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP - site patrimonial remarquable.

De plus, par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2015, la commune de Soorts-Hossegor a prescrit l'élaboration de l'AVAP et défini les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques et les propositions des acteurs locaux et de la population,
- articles dans le magazine municipal,
- une page spéciale sur le site internet de la commune,
- 3 réunions publiques.

La démarche de concertation organisée tout au long de l'élaboration du projet, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, s'est déroulée du 4 décembre 2015 jusqu'au 30 mai 2017. Afin de mieux informer le public et de lui permettre de formuler ses observations sur le projet d'AVAP-SPR, les modalités de la concertation mise en œuvre ont été au-delà de celles définies par délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2015 précitée, avec notamment la publication d'articles dans la presse locale et la mise en place d'une exposition en mairie de Soorts-Hossegor, ouverte à tous.

De plus, afin de formaliser la-dite procédure, une enquête publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 23 mars 2018 permettant à toute la population de rencontrer un commissaire

enquêteur désigné en l'espèce et s'est conclue par un avis favorable de ce dernier. Des affiches publiques règlementaires (couleur jaune format A2) ont été placardées dans de nombreux endroits de la commune et 2 articles dans la presse ont été publiés pour rappeler les jours et heures d'ouverture pour rencontrer le commissaire enquêteur.

**5. les demandes concernant le déclassement de leur villa : 9 observations**

**OP4 : Madame du PONT : 223 Avenue du Languedoc : reportée OR 365**

**observation 1 : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour sa maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 164, estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

Réponse : Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OPS : reportée OR 366 : même parcelle que OR 360 , plus détaillée.**

**observation 3 : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section AH n° 112. (cf note OR 360)

Une villa a dernièrement attiré mon attention : parcelle AH 112.

Cette propriété des années 50 pourtant de facture simple, est rendue inexploitable face aux règles du SPR. L'objectif du SPR est de « protéger et respecter l'environnement » néanmoins cela s'avère ici contre-productif. Le diagnostic architectural de cette bâtisse en "bâti intéressant" relève à mon sens d'une erreur matérielle (cf argumentation ci-jointe). **Je demande son déclassement en « bâti courant ».**

Dans cette hypothèse, le déclassement pourrait autoriser la reconstruction d'un projet raisonné tout en sauvegardant le patrimoine boisé, ce qui éviterait de laisser un bâtiment en état de délabrement, en bordure de Lac marin.

2 documents joints annexés au registre papier en fin d'enquête : une note de 2 pages avec photos en date du 7 août 2024 décrivant l'existant : terrain en pente, maison 80 m<sup>2</sup> des années 40/50, de plain-pied et de facture simple, pas vraiment d'intérêt architectural, les problématiques par rapport au classement « intéressant » : maison à l'abandon qui pourrait présenter un projet raisonné en étant déclassée. Un comparatif photographique avec d'autres maisons classées en bâti courant. (voir photos de l'observation 1 sur les critères de classement)

Réponse : Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OP6 : famille BEQUER : 219 avenue Lucien Gaudin : reportée OR 367**

**observation 3 : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n°162.

Réponse : Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT : 58 avenue Abel Guichemerre : reportée OR 368**

**observation 1 : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BL n° 150, estimant qu'elle n'a pas les caractéristiques du classement intéressant.

**Réponse :** Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OP8 : MONTOURO Architectes pour le compte de Madame PERRICAUDET ; 289 avenue du golf :**  
**observation :** le dossier déposé contient 10 pages au format A3 : il montre que la villa ne répond ni aux critères du style régionaliste labourdin, ni à ceux du style landais décrit dans le règlement du SPR : **demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant** pour la maison située sur la parcelle cadastrée section BC n° 6. le dossier déposé se compose d'un plan de situation, d'un plan d'état des lieux du jardin où se situent des arbres à hautes tiges, photos à l'appui, un plan de la façade nord, photos à l'appui, un plan de la façade Est sur le golf, photos à l'appui, un plan façade Ouest et sud, photos à l'appui, un plan et photos des intérieurs, des extraits de l'AVAP : le secteur 2 « les villas sous les pins », la page 100 : 2,3,1,3 : les villas, les jardins et leur clôtures, la page 108 : 2,3,2,1 la composition des volumes et des façades, la page 109 : 2,3,2,2 : les encorbellements, pergolas et les ombrières, et une page de synthèse de présentation de la maison avec des photos : le contexte de l'AVAP qui est de protéger les ensembles bâtis et paysagers du territoire. Le jardin constitue une réelle valeur patrimoniale mais le bâti pose question au regard des critères établis par l'AVAP : banalité des matériaux et techniques de construction, banalité de l'architecture, non conformité avec le style régionaliste labourdin, non conformité avec le style régionaliste landais.

**Réponse :** Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OP9 : Monsieur GRANGER : 1373-1377 avenue du TCF : OR 369 donne l'argumentation**  
**observation 1 papier : demande le déclassement de bâti intéressant à bâti courant pour les 2 maisons mitoyennes** situées sur les parcelles cadastrées section BL n° 92 et 93.  
En effet cette maison d'un étage, divisée en 2 propriétés lors de sa construction en 1925, a été classée en « intéressant » sans que nous soyons informés ! Nous nous demandons ce qui a justifié ce classement étant

donné l'absence de toute caractéristique particulière (architecte inconnu, style « immeuble » sans référence aucune au style de la station)  
**OR 369 déposée le lundi 12 août 2024 à 14h49**, Rédigée par Familles au 1373-1377 avenue du TCF  
A l'attention du commissaire enquêteur. Ci-joint une lettre + annexe signée par nos familles.  
Un extrait du plan cadastral, un descriptif des 2 maisons jumelées avec des photos des 4 façades , trois courriers signés par les 3 familles : GRANGER, IGERT, et DROUTIN.  
**observation 4 numérique :** Alors à la lecture des critères de protection du bâti intéressant qu'avance le dossier pour justifier le déclassement des 2 maisons proposées :

- (...) « On y retrouve des éléments architecturaux tels que les loggias, balcons, galeries, les sous-saulements, mais aussi des éléments discrets et tels que les foyers, colombages et autres. Toutes ces constructions ont pour preuve d'une grande homogénéité stylistique : on a
- Le style régionaliste reprend deux typologies locales avec des éléments distinctifs :
  - Le modèle labourdinois : 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 du sous-saulement,
  - 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 construits : les gabarits de type sous-saulements 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'usage on de matériaux sur fond blanc, les pans de bois ou faux pans de bois. (...)

vous nous permettez de juger que notre maison (cf photos jointes), en toute modestie... n'appartient pas au style des « belles » maisons de l'avant-guerre des architectes Godbarge, Gomez ou autre Lagrange... ni du style régionaliste ou néo-régionaliste (forcément plus récent) et **que le classement en bâti intéressant relève bien d'une erreur matérielle graphique réglementaire.**  
Notre but n'est pas de profiter d'un déclassement pour venir succomber aux sirènes de quelques marchands de biens, mais de transmettre à une 5ème génération notre maison familiale sans subir de servitude d'utilité publique supplémentaire (celle du PPRL justifiée) complètement infondée et que l'on respecte l'équité de traitement entre tous les administrés.

**Réponse :** Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OR 358 :** déposée le mercredi 7 août 2024 à 11h40, Rédigée par 2432 avenue du tour du lac : Parcelle AI 76  
**demande de déclassement :** Maison de facture simple de 93 m2 située en haut du terrain avec mitoyenneté sur un côté ; bâti courant sans aucun élément d'architecture régionale, de plain pied, partiellement masqué par la végétation. Construction de 1950 sur chape béton + extension véranda fermée et terrasse couverte années 80 : voir 3 photos jointes annexées au registre papier en fin d'enquête.

**Réponse :** Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**OR 361** déposée le lundi 12 août 2024 à 02h31, Rédigée par Anonyme\_E22\_515715 - 33 avenue du Languedoc :  
**observation 2 :** Étant dans l'impossibilité de me rendre à la mairie d'Hossegor, dans les temps impartis, étant dans l'impossibilité de trouver sur les documents mis à disposition sur les différents sites, le numéro de ma parcelle, je fais tout de même part de ma **demande de déclassement de ma maison**. Cette maison individuelle sur terrain plat est de facture simple, sans aucun élément d'architecture régionale. Ce classement est non justifié et en tout cas, n'est pas argumenté. Je souhaite donc qu'elle soit identifiée en "bâti courant".

**Réponse :** Il est donné un avis favorable pour présenter et étudier cette maison à la prochaine commission locale AVAP-SPR prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2024. La commission locale rendra son avis sur le devenir de son classement actuel.

**6. les demandes concernant la mise à l'étude du déclassement de leur villa à la prochaine commission : 4 observations**

**OP4 : Madame du PONT :** 223 Avenue du Languedoc : **reportée OR 365**  
**Observation 2 :** elle aimerait que cette demande de déclassement passe à la **prochaine commission locale** du SPR prévue le 1 octobre 2024.

**Réponse :** Avis favorable pour présenter ce dossier à la prochaine commission locale AVAP-SPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**OP6 : famille BEQUER :** 219 avenue Lucien Gaudin : **reportée OR 367**  
**Observation 4 :** merci de passer notre demande lors de la **prochaine commission locale** du SPR.

**Réponse :** Avis favorable pour présenter ce dossier à la prochaine commission locale AVAP-SPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**OP7 : Monsieur et Madame MAUMONT :** 58 avenue Abel Guichemerre : **reportée OR 368**  
**Observation 2 :** nous aimerions que notre demande passe à la **prochaine commission locale** du SPR.

**Réponse :** Avis favorable pour présenter ce dossier à la prochaine commission locale AVAP-SPR du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**OP9 : Monsieur GRANGER** : 1373-1377 avenue du TCF :  
**observation 3 papier**: nous vous demandons donc de rectifier cette anomalie lors de la réunion de la  
**commission locale** du SPR fixée au 1 octobre 2024.

Réponse : Avis favorable pour présenter ce dossier à la prochaine commission locale AVAP-SPR  
du 1<sup>er</sup> octobre prochain.

**7. observation déposée sans texte :**

**OR 358** : déposée le dimanche 21 juil. 2024 à 11h19 , rédigée par Anonyme\_E22\_250936 : aucune  
observation.

Réponse : sans objet

Fait à Saint Vincent de Tyrosse, le 30 aout 2024

Pour le président,  
par délégation  
Le vice-président



Jean-François Monet

# ANNEXE 7

**De :** Vincent DUCARRE <v.ducarre@aup64.fr>  
**Envoyé :** mercredi 28 août 2024 15:33  
**À :** f.lacoin@gmail.com <f.lacoin@gmail.com>  
**Cc :** Prescillia PALIE <p.palie@aup64.fr>; Alexandra SAN <a.san@aup64.fr>  
**Objet :** Modification N°1 du SPR de Soorts Hossegor

Mme Lacoïn, bonjour,

Veillez nous excuser tout d'abord ne pas avoir pu vous répondre plus tôt.

Tout d'abord, pour rappel, la démarche d'élaboration de l'AVAP d'Hossegor s'est réalisée grâce à une série de réunions, et a fait l'objet de validations régulières en Commissions locales de l'AVAP. Ces Commissions Locales comprenaient élus, Architecte des Bâtiments de France, personnes qualifiées, et étaient animées par l'Atelier Lavigne. Le projet a par ailleurs fait l'objet de validations après passage en Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture, et enquête publique. On peut donc considérer que l'ensemble du document, dont les plans, ont été validés aux différentes étapes.

Concernant l'identification des maisons d'Hossegor : elle a été réalisée sur la base d'un relevé de terrain, fondé sur la typologie bâtie identifiée dans le diagnostic, et les orientations définies lors de la commission locale de l'AVAP du 20 Mai 2016 (voir p.45 à 50 du document joint), puis d'un complément de terrain au travers d'autres outils de visualisation. Cette identification est différente du travail d'inventaire réalisé par Claire Laroche autour du style régionaliste.

Par ailleurs, l'étude des maisons depuis l'espace public reste un exercice délicat, compte tenu des éléments qui peuvent altérer la perception du bâti (végétation, distance, relief, etc...).

Concernant les deux maisons pour lesquelles vous nous sollicitez :

Maison 81 Avenue du Capitanie Olchanski : la composition cohérente de cette maison et les quelques éléments de modénature visibles depuis la rue (grille, jardinières), nous ont questionné lors de l'analyse de terrain, (voir PJ) un détournement et un ? apparaissent puis ont été gommés partiellement. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle ;

Concernant la maison au 1141 Avenue du Touring Club :

Il semble en effet qu'il y ait eu une erreur de localisation de cette maison sur le terrain, voir extrait de plan ci-joint. On peut donc aussi considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle.

Je me tiens à votre disposition pour plus de précisions si nécessaire.

Cordialement



**Vincent DUCARRE**  
Urbaniste – Architecte DE-HMONP  
Co-gérant

T 05 59 62 37 50  
M 06 88 35 69 52  
v.ducarre@aup64.fr

Atelier Lavigne  
8 rue Duplaa  
64000 PAU  
[www.aup64.fr](http://www.aup64.fr)

# ANNEXE 8

**De :** CHAVE Isabelle <isabelle.chave@culture.gouv.fr>

**Envoyé :** mercredi 4 septembre 2024 11:07

**À :** f.lacoin@gmail.com <f.lacoin@gmail.com>

**Cc :** ALLAIRE Luc <luc.allaire@culture.gouv.fr>; HÉBERT Jean-François <jean-francois.hebert@culture.gouv.fr>; THURAT Édouard <edouard.thurat@culture.gouv.fr>; DEFRAITEUR Guillaume <guillaume.defraiteur@culture.gouv.fr>; SCHOENSTEIN Frantz <frantz.schoenstein@culture.gouv.fr>; PELTEKIAN Roland <roland.peltekian@culture.gouv.fr>; NARDIN Marie-Christine <marie-christine.nardin@culture.gouv.fr>; CHEURET Elisabeth <elisabeth.cheuret@culture.gouv.fr>; DESCAZEUX Maylis <maylis.descazeaux@culture.gouv.fr>; MORELLET Laetitia <laetitia.morellet@culture.gouv.fr>; DENAVIT Maite <maite.denavit@culture.gouv.fr>; udap.landes <udap.landes@culture.gouv.fr>

**Objet :** RE: lettre pour la ministre

Madame,

Par votre courriel du 27 août ci-dessous, vous avez sollicité le ministère de la Culture dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de modification du règlement du site patrimonial remarquable (SPR) de Soorts-Hossegor (Landes), pour lequel vous avez été désignée en tant que commissaire enquêteur.

Pour rappel, le dispositif des SPR, issu de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 (loi LCAP), s'est substitué à trois anciens dispositifs de protection : les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), qui ont ainsi été automatiquement transformés en SPR. Leurs règlements, comme celui applicable au SPR (ancienne AVAP) de Soorts-Hossegor, continuent de produire leurs effets jusqu'à leur remplacement par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Dans cette attente, ces règlements peuvent être modifiés lorsqu'il n'est pas porté atteinte à leurs dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces, conformément à l'article 112 de la loi LCAP.

Comme vous le soulignez, les règlements des anciennes AVAP ne comportent pas de fichier rassemblant l'ensemble des immeubles remarquables. Néanmoins, ceux-ci sont identifiés comme tels dans le cadre des études préalables fines menées par des bureaux d'étude (pour le SPR de Soorts-Hossegor, l'atelier Lavigne, accompagné par une architecte-urbaniste). Ces études préalables s'appuient sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, qui permet d'identifier l'ensemble des immeubles présentant des qualités patrimoniales et de nourrir les dispositions du règlement applicable à ces immeubles, notamment. Par ailleurs, ce repérage est justifié dans un rapport de présentation, qui développe les arguments motivant les protections mises en œuvre dans les règlements écrit et graphique.

Les AVAP étaient élaborées en étroite association avec l'architecte Bâtiments de France (ABF), suivant une procédure rigoureuse. En effet, les projets d'AVAP faisaient l'objet de plusieurs examens, notamment par la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et les personnes publiques associées, et d'une enquête publique. Une fois approuvées, les AVAP donnaient lieu à des mesures de publicité : affichage pendant un mois au siège de la mairie, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et enfin publication au recueil des actes administratifs de la collectivité. La mise en place d'une concertation était également une étape obligatoire pour l'élaboration des AVAP, conformément à l'article L.642-3 du code du patrimoine dans sa rédaction antérieure à loi LCAP, et ce dès le lancement de l'étude. Au regard de ces éléments, si des erreurs matérielles peuvent être identifiées, celles-ci doivent être a priori ponctuelles.

S'agissant plus particulièrement de vos questions sur les modifications à apporter au règlement du SPR de Soorts-Hossegor, ces modifications doivent faire l'objet d'une consultation de l'ABF et d'un accord du préfet de région, qui s'assurent de leur pertinence et en contrôlent la portée. Afin d'obtenir des informations complémentaires sur ce point, et sur le cas précis de Soorts-Hossegor, nous vous invitons à contacter la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Nouvelle-Aquitaine (54, rue Magendie, 33000 Bordeaux, 05 57 95 02 02) et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) des Landes (4, rue du 8 Mai-1945, 40000 Mont-de-Marsan, 05 58 06 14 15).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

--

**Isabelle CHAVE**

Sous-directrice des monuments historiques et des sites patrimoniaux

Service du patrimoine

182, rue Saint-Honoré, 75001 Paris

[isabelle.chave@culture.gouv.fr](mailto:isabelle.chave@culture.gouv.fr)

Site : <https://www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux>



## **DEUXIÈME PARTIE CONCLUSIONS ET AVIS**

### **I. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE**

La commune de Soorts-Hossegor a prescrit par délibération en date du 20 mars 2015 l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) accompagnée de mesures de concertation. Les AVAP mises à l'étude avant la promulgation de la loi LCAP auront pour appellation SPR (Site Patrimonial Remarquable) au moment de leur création. L'AVAP sur la commune de Soorts-Hossegor a été transformée en SPR de droit.

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.

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.

À 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.*
- **Les clôtures** : *elles ne sont pas identifiées dans le plan du SPR mais elles font l'objet de règles secteur par secteur afin de participer au paysage urbain de manière cohérente et adaptée.*

Depuis son approbation en date du 28 juin 2018, le SPR n'a pas connu de modification ou d'évolution.

La commission locale du site patrimonial remarquable (CLSPR) ne s'est réunie que 2 fois depuis l'approbation. Cependant, lors de la dernière commission en date du 8 juin 2023, trois 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. (**Annexe 2 : compte rendu du 8 juin 2023 : 6 pages**)

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

**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 cadastrée section BL n° 353, et au 81 avenue du Capitaine Olchanski, parcelle cadastrée section AC n° 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 section BL n° 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.

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

**Seul l'article 112 (chapitre : Dispositions transitoires) de la loi LCAP prévoit la modification d'une AVAP et précise la procédure :**

- 1 - Enquête publique
- 2 - Avis de l'ABF
- 3 - Accord du préfet de région
- 4 – Délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme

Il convient **préalablement** au lancement de la procédure de modification d'une AVAP de recueillir l'avis de la CLSPR sur la nature des modifications.

- ◆ La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) réunie le 8 juin 2023 met au vote la proposition de lancement d'une procédure de déclassement de constructions intéressantes en bâti courant. Elle donne un avis favorable au lancement d'une enquête publique afin de pouvoir rectifier 3 erreurs de classement. (*Annexe 2 : compte rendu du 8 juin 2023 : 6 pages*)
- ◆ La procédure de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée par délibération du Conseil Communautaire de la MACS Marenne Côte-Sud dans sa séance du 28 septembre 2023.
- ◆ La Présidente du Tribunal administratif de Pau désigne un Commissaire Enquêteur. (*Annexe 1 : 1 page*)
- ◆ Le Président de la MACS de Marenne Adour Côte-Sud prend l'arrêté prescrivant l'enquête le 18/06/2024. (*Annexe 3 : Arrêté n°20240618A13 : 4 pages*)
- ◆ Le dossier a été soumis à enquête publique du 10/07/2024 au 12/08/2024 inclus. Comme le précisent les textes (art. L123-1 du Code de l'environnement et suivant).

L'Enquête Publique s'est déroulée dans le strict respect de l'arrêté précité, aucun incident n'est à signaler.

## **II. CONCLUSIONS ET AVIS**

### **➤ Dossier conforme**

**Le dossier est complet et traité à la fois de la présentation :**

- **d'un SPR,**
- **de sa modification qui** peut être envisagée pour 3 erreurs matérielles de classement car il n'est pas porté atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces faisant l'objet d'une protection,
- **des 3 erreurs de classement, objets de la modification : 2 maisons et une clôture**
- **des incidences de la modification.**

### **➤ Respect de la procédure**

Le dossier a été soumis à Enquête Publique du 10 juillet 2024 au 12 août 2024 inclus. Comme le précisent les textes (art. L123-1 du Code de l'environnement et suivant).

- L'enquête publique diligentée par Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), l'a été suite à une délibération régulière du Conseil Communautaire,
- ses modalités respectent les dispositions du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code des relations entre le public et l'administration,
- le dossier d'enquête comprenait les pièces prescrites par les codes rappelés ci-dessus,
- le dossier paraphé, comme indiqué sur l'arrêté de prescription, le registre côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Soorts-Hossegor, siège de l'enquête, le dossier était également disponible sur le site internet de la MACS, un registre dématérialisé a été ouvert,
- l'arrêté du Président de l'Agglomération Pays Basque a été affiché au siège de la MACS et en mairie de Soorts-Hossegor durant le temps réglementaire, deux parutions dans la presse ont été réalisées au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête. L'avis d'enquête a été affiché dans divers endroits de la commune : marché, trinquet, et sur les lieux des immeubles à déclasser. (*Annexe 4*)

### ➤ **Bilan de l'enquête**

Au cours de l'enquête, trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de Soorts-Hossegor :

- mercredi 10 juillet 2024 de 9h à 12h,
- jeudi 24 juillet 2024 de 14h à 17h,
- lundi 12 août 2024 de 14h à 17h.

#### **Permanences et registre papier:**

- j'ai reçu 6 personnes lors de la première permanence : les 2 personnes dont les bâtis et clôture sont concernés par l'enquête, accompagnées de leur architecte, et un couple riverain d'un des 2 bâtiments à déclasser venu se renseigner,
- j'ai reçu 2 personnes lors de la deuxième permanence venues demander un déclassement de leur habitation,
- j'ai reçu 5 personnes lors de la dernière permanence, 3 personnes venues prendre des renseignements sur le SPR et sur l'enquête, 2 personnes venues demander un déclassement.
- **9 personnes ont déposé des observations sur le registre papier : OP 1 à OP 9.**

**Courrier postal :** aucune lettre reçue.

**Registre dématérialisé:** 283 visiteurs sont venus consulter le registre, **on observe 12 observations sur le registre dématérialisé : OR 358 à OR 369.**

OR 358 ne contient pas d'observation,

OR 359 et OR 361 sont des observations déposées uniquement sur le registre dématérialisé,

OR 362, OR 363, OR 364, OR 365, OR 366, OR 367 et OR 368 sont des reproductions

d'observations déposées sur le registre papier,

OR 360 et OR 369 sont des compléments argumentant des observations déposées sur le registre papier.

**Contacts effectués :** auprès de Madame MAILLET de la DRAC pour la procédure (courriel), auprès de Madame VERGOIGNAN pour des informations concernant les faits à l'origine de la

procédure (directrice du service urbanisme ayant rédigé le compte-rendu de la commission locale du SPR : appel téléphonique), auprès de Monsieur Le Maire d'Hossegor pour la signature du compte-rendu et du règlement de la commission afin de l'officialiser et le diffuser (rendez-vous en mairie), auprès de l'Atelier LAVIGNE ayant réalisé le dossier du SPR pour savoir s'ils ont des éléments confirmant les erreurs matérielles, auprès du Ministère de la culture pour avoir des réponses à apporter aux questions déposées sur les registres d'enquête par le public.

**Tous modes d'expression confondus, la modification n°1 du SPR et l'enquête publique ont recueilli 26 observations ou demandes :**

- 3 observations concernent les 3 régularisations détaillées dans la modification.
- 2 observations demandent par équité à être déclassées par cette enquête publique.
- 5 observations demandent quels sont les critères attribués à leur villa.
- 3 observations posent le problème de la non information du classement de leur maison et de la portée de servitude d'utilité publique que cela représente.
- 9 observations demandent le déclassement de leur villa.
- 4 observations demandent que leur déclassement soit mis à l'étude lors de la prochaine réunion de la Commission Locale du SPR.
- 1 observation du registre numérique ne contient aucun texte.

Le Procès-Verbal de synthèse des observations a été notifié au Maître d'Ouvrage le 19/08/2024 lors d'une réunion organisée en mairie de Soorts-Hossegor en présence de Monsieur DECK, responsable du Service urbanisme de Soorts-Hossegor. *(Annexe 5)*

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les observations du public, ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse, communiqué par mail, a été reçu par le commissaire enquêteur le vendredi 30 août 2024. *(Annexe 6)*

Le certificat d'affichage m'a été transmis le vendredi 6 septembre 2024 par mail. *(Annexe 4)*

➤ **Avis sur le projet**

**Le commissaire enquêteur après avoir :**

- étudié et analysé le dossier, analysé en détail les observations formulées par le Public ainsi que les réponses du Maître d'Ouvrage, rencontré les personnes responsables des services urbanisme de la mairie de Soorts-Hossegor et de la CC MACS, contacté la DRAC, l'atelier LAVIGNE ayant réalisé le SPR, et le ministère de la Culture,
- pesé les avantages et les inconvénients du projet,

## **Constatant que :**

- La Communauté de communes MACS est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
- Par délibération du 28 septembre 2023, le Conseil Communautaire de la MACS Maremne Côte-Sud a engagé la procédure de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- La commission locale du SPR a donné un avis favorable au lancement de la procédure de modification le 8 juin 2023.
- L'enquête publique a été prescrite par le Président de la MACS de Maremne Adour Côte-Sud le 18/06/2024. (*Annexe 3*)
- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est recevable et complet. Il contient les éléments d'appréciation sur la nature et les incidences du projet de modification.
- Le dossier d'enquête traite du projet de modification (3 erreurs matérielles) qui ne porte pas atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces faisant l'objet d'une protection, condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLUi par une procédure de modification du SPR.
- Le dossier a été soumis à enquête publique du 10/07/2024 au 12/08/2024 inclus. Comme le précisent les textes (art. L123-1 du Code de l'environnement et suivant).
- L'Enquête Publique s'est déroulée dans le strict respect de l'arrêté précité, aucun incident n'est à signaler.
- Les trois permanences ont donné au public la possibilité de s'exprimer sur le projet de modification et de rencontrer le commissaire enquêteur, 9 personnes ont déposé des observations sur le registre papier.
- La participation du public sur le registre numérique montre que 283 visiteurs sont venus consulter le registre, 12 personnes ont déposé des observations, ce qui illustre l'intérêt porté au projet et la non opposition au projet de modification pour ces erreurs matérielles.
- Les observations ne remettent pas en cause l'existence du SPR, mais indiquent des erreurs matérielles de classement et des règles trop contraignantes ne permettant pas d'évolution, surtout pour les bâtis intéressants.
- Le commissaire enquêteur a noté les réponses apportées point par point par le pétitionnaire aux observations du public.
- La procédure ne permet pas le déclassement de bâtis n'ayant pas été étudiés par la commission locale du SPR.
- La commission locale du SPR va se réunir le 1 octobre 2024 et va étudier les demandes de déclassement déposées lors de l'enquête.

- L'étude des maisons depuis l'espace public a été parfois délicate lors du classement des bâtis en raison des éléments pouvant altérer la perception du bâti : végétation, distance, relief, etc.
- Les 3 erreurs matérielles présentées au dossier d'enquête ont été confirmées par l'Atelier LAVIGNE ayant réalisé le SPR.
- Seul le document graphique sera modifié.

**Émet un AVIS FAVORABLE** à la Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

**Avec les recommandations suivantes :**

- d'effectuer les modifications d'erreurs matérielles de classement qui devraient ponctuellement se présenter au fur et à mesure des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- d'effectuer un bilan des règles établies par le SPR : la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti sont leurs objectifs, il ne faudrait pas que les contraintes et le manque de possibilités d'évolution amènent les propriétaires à laisser leur bâtiment en état de délabrement, ce qui irait à l'encontre du but recherché.

Cette page 61 clôt les présents Conclusions et Avis rédigés en 7 pages.

**À Biarritz, le 12 septembre 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**

**Madame Françoise LACOIN VILLENAVE**

