



# Îlot des Landais - Soorts-Hossegor

## SECTEUR À PLAN DE MASSE

Isabelle Joly architecte du Patrimoine, Armelle Lagadec architecte-urbaniste



Juin 2025



# OBJECTIFS

L'objectif de cette proposition est de préserver le caractère relativement cohérent de la zone. L'îlot est composé, sur le front de mer, d'un ensemble bâti remarquable dessiné par les architectes Gomez, et sur la frange arrière de bâtiments annexes assez hétérogènes.

Sur le front de mer les bâtiments sont composés d'habitations, sur la rue des Landais et la place des Basques on trouve des commerces au rez-de-chaussée. Ils sont protégés au titre du SPR. Le présent document renvoie au SPR concernant ce front bâti.

A l'arrière de l'îlot les annexes sont en partie des annexes des commerces, en partie des annexes des habitations.

Objectifs :

- qualifier le cœur d'îlot, qui est très minéral, en tenant compte des différents impératifs liés au dérèglement climatique, végétaliser pour faire un îlot de fraîcheur permettant l'infiltration des eaux pluviales,
- maîtriser l'évolution du bâti sur sa frange arrière, sans dénaturer le caractère actuel et en tenant compte des contraintes fonctionnelles commerciales de ces annexes.

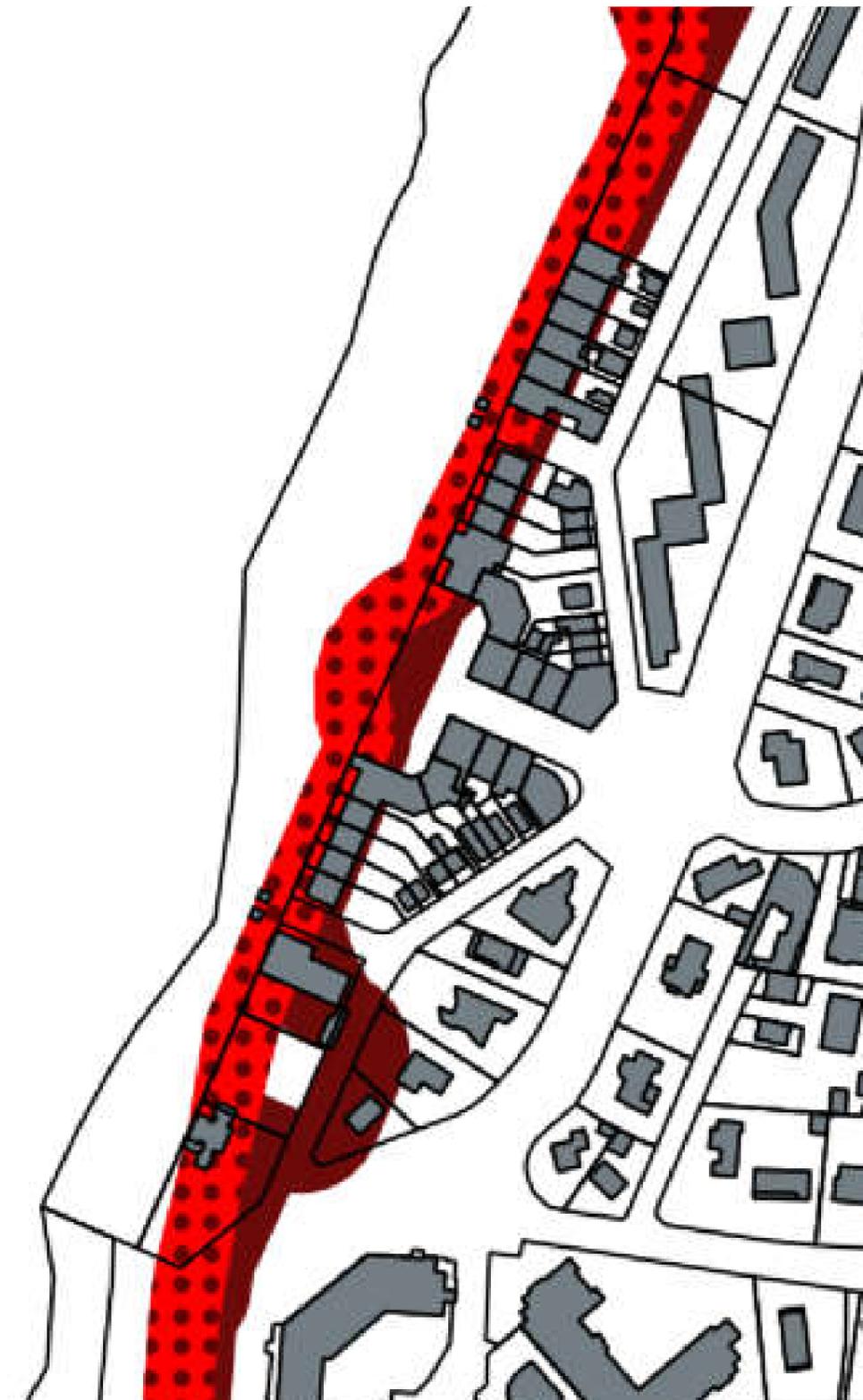
Pour ce faire, le secteur à plan de masse (document graphique prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme) est un outil adapté :

Le secteur à plan de masse permet de fixer, dans un secteur donné, des règles spéciales de construction (implantation stricte des bâtiments, hauteurs, gabarits...) à l'aide d'une représentation graphique en trois dimensions. Ce plan inclut des informations précises sur la disposition et l'implantation des bâtiments, des infrastructures, des espaces verts, des voies de circulation, et d'autres équipements. Il constitue une règle spéciale qui déroge à la règle générale applicable dans la zone.



# PÉRIMÈTRE PAPAG

# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX





# PLAN DE REPÉRAGE DES CATÉGORIES DANS LE SPR



L'ensemble homogène du front de mer, de la rue des Landais et de la place des Basque est pastillé bâti remarquable, sauf la parcelle 04 en extrémité nord, qui est en bâti courant.

Sur les avenues des Syngnathes et des Hippocampes, les 13 annexes sont réparties en bâti intéressant et 10 en bâti courant. 2 parcelles ne sont pas bâties.

Les limites du secteur 1C du SPR ne correspondent pas à la limite du périmètre PAPAG.

## LÉGENDE

-  Périmètre PAPAG
-  Périmètre secteur 1C : le front de mer et la place des Basques
- NIVEAU D'INTÉRÊT DU BÂTI
-  Bâti remarquable
-  Bâti intéressant
-  Bâti courant
-  Clôture intéressante
-  Espace libre en secteur urbain



# REGLEMENT

## DESTINATION

- . **Habitations** : elles sont localisées en front de mer et à l'ensemble des étages de l'îlot.
- . **Commerces** : ils sont limités aux rez-de-chaussée du bâti de la rue et de la place des Landais ainsi que de la place des Basques.
- . **Annexes** : elles sont situées sur les avenues des Syngnathes et des Hippocampes. Elles sont à usage de garage et de stockage au rez-de-chaussée. Les étages existants à la date du présent règlement n'ont pas vocation à évoluer : s'ils ne sont pas identifiés comme habitation ils n'ont pas la possibilité d'obtenir un changement de destination vers du logement.

## ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS

 **1 - BÂTI EXISTANT (REMARQUABLE, INTÉRESSANT, COURANT) Bâtiments édifiés de manière régulière avant la date d'approbation du SPR, le 28 juin 2018**

 **Gabarits**  
L'évolution du bâti existant devra se conformer aux gabarits du bâti neuf isolé ou accolé.

 **2 - BÂTI NEUF ISOLÉ (PETIT GARAGE EN ARRIÈRE DE PARCELLE)**

Il concerne les parcelles 14, 16 et 208.

**Gabarits**  
Les volumes neufs seront en RDC + toiture tuiles.

 **Alignement de façade**

Recul du bâti en alignement avec l'un des bâtis voisins :

- Bâti de la parcelle 209 pour la parcelle 208.
- Bâtis des parcelles 13 ou 15 pour la parcelle 14.
- Bâti de la parcelle 17 pour la parcelle 16.

**Limites séparatives latérales**

Le bâti neuf ne pourra s'implanter sur une limite séparative que contre une héberge existante dans le gabarit décrit ci-dessus. A défaut, il devra s'implanter en recul d'1 mètre minimum de manière à réaliser un avant-toit débordant.

**Limites séparatives arrières**

Les constructions neuves sont interdites sur les limites séparatives arrières.

**Toitures**

- Les toitures seront à 2 pentes, couvertes de tuiles type canal de terre cuite. La pente du toit sera comprise entre 30 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La hauteur d'égout ne pourra dépasser 3,00 m.

- Le faîtage sera parallèle à la rue principale (avenues Hippocampes et Syngnathes) sauf cas particulier de la parcelle 16 et ne pourra excéder 4,50 m.
- Les débords de toiture sur rue et sur cour seront de 0,50 m minimum.
- Les débords de toiture latéraux seront de 0,50 m minimum.

**Édicules de toiture**

- Les édicules et les châssis de toits sont interdits.

**Baies**

Sont autorisés :

- 1 porte de garage par bâti sur la façade rue.
- 2 fenêtres maximum sur façade latérale ou arrière, de proportion verticale, d'une largeur maximum de 1 mètre.
- 1 porte à l'arrière du bâti.

**Équipements techniques**

- Ils sont interdits en façade sur rue.
- Ils seront positionnés au sol et masqués par des capotages ou de la végétation, de préférence en limite latérale de parcelle.

**Matériaux et couleurs**

- Élévations en maçonneries (béton armé, parpaings, briques) enduites.
- Tous les bois apparents seront peints (ni vernis ni lazuré)- charpente en bois.
- Couverture avec des tuiles type canal de terre cuite.
- Menuiseries des portes et des fenêtres en bois ou métal peint.
- Les portes de garages seront pleines en bois à lames larges.
- Les couleurs seront réalisées suivant la charte chromatique de la ville de Soorts-Hossegor, chapitre V.

**Mécanismes de motorisation**

Les portails et portes de garage pourront être motorisés. Ces équipements seront positionnés sur les faces internes des menuiseries.

**Espaces libres**

Les parcelles dont le bâti est de l'habitat seront végétalisées selon l'emprise graphique du plan annexe. Les constructions sont interdites sur et en sous-sol dans les espaces verts.

 **3 - BÂTI NEUF ACCOLÉ (ANNEXES DES COMMERCES)**

Les parcelles 14 à 19/243/213/227/226/255 sont concernées.  
Possibilité d'une annexe technique pour les arrières des commerces.

## Gabarits

Les volumes seront en RDC + toiture, jusqu'à 3 mètres maximum de la façade existante.

## Couvertures

- Monopente.
- Tuiles de type canal de terre cuite.
- Le faîtage sera situé contre le bâti du front de place et rue des Landais, côté intérieur de l'îlot. Sa hauteur sera située au maximum à 50 cm sous l'appui des baies du 1er étage.
- Hauteur d'égout 2,50 m maximum.
- Pente comprise entre 30 et 35 %.

## Équipements techniques (unités extérieures de pompes à chaleur...)

- Ils seront positionnés au sol et masqués par des capotages ou de la végétation.

## Conduits techniques

- Les conduits neufs seront positionnés en œuvre ou en gaines maçonnées extérieures enduites de la couleur de la façade.
- Les tourelles d'extraction de cuisine sont interdites en extérieur. Les organes d'aspiration devront être situés à l'intérieur des locaux commerciaux.

- Les annexes arrières commerciales peuvent être laissées ouvertes ou closes de maçonneries enduites, grilles de ventilation métalliques, portes, fenêtres ou persiennes bois.

## 4 - TERRASSES

- Possibilité de terrasses à l'arrière du front bâti des habitations en bord de mer, d'une largeur de 4 mètres maximum positionnées sur le terrain naturel.
- Matériaux : le bois est interdit. Les terrasses seront minérales, en grès rose, en terre cuite ou en pierre calcaire.
- Pergolas interdites sur les terrasses.

## 5 - CLÔTURES ET PORTAILS

- Les clôtures donnant sur rue seront composées :
  - . D'un mur bahut maçonné surmonté d'1, 2 ou 3 lisses en bois (voir annexe pour les dimensions). Les poteaux d'appui encadrant les portillons et portails seront maçonnés et surmontés d'une sphère d'un diamètre de 0,35 m.
  - . De poteaux maçonnés intermédiaires.
- Les portails et portillons seront en bois peint. Ils doivent s'aligner avec les clôtures existantes.
- Les portails auront des dimensions maximum de 1,50 m de hauteur et 3,00 m de largeur.
- Les fresques sont interdites sur les murs et les clôtures, sauf autorisation exceptionnelle.
- Les coffrets des concessionnaires seront adossés à des clôtures maçonnées et peints dans le ton de l'enduit du mur.
- Les palissades bois et brandes sont interdites.

- Les couleurs seront réalisées suivant la charte chromatique de la ville de Soorts-Hossegor, chapitre V.

## 6 - LIMITES SÉPARATIVES ENTRE PARCELLES

Mur d'une hauteur de 1,20 maximum + haie végétale ou plante grimpante, ou 1,80 m maximum.

## ➔ 7 - ACCÈS AUX PARCELLES

Les accès piétons et voitures existants sont à conserver à la date du règlement. Ils sont définis par le plan masse. Les porches sont interdits. Les venelles et accès sont à végétaliser au maximum.

## 8 - EMPRISE AU SOL

- Escalier extérieur interdit.
- Liaison fonctionnelle entre bâti front de mer et annexe interdite.

## 9 - ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE

Aucun élément technique ne pourra être fixé en façade (antennes, paraboles, unités extérieures de pompe à chaleur...)

## 10 - PARCELLES AUX EXTRÉMITÉS NORD ET SUD DU PÉRIMÈTRE

- Au nord : espace vert sauf intérêt collectif sur l'emprise bâtie du document graphique, dans un gabarit R+1, en continuité de l'alignement des annexes.
- Au sud parcelle 207 : bande de terrasse de 3 mètres maximum le long du bâti existant, + espace vert.

## 11 - VÉGÉTAL

### ■ COEUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ

- Liste des essences végétales à prescrire et à proscrire : se référer à l'annexe au règlement 3.1.2 du PLUI de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.
- Les constructions sont interdites sur et en sous-sol dans les espaces verts.

### ■ COURS, ACCÈS ET VENELLES

- A l'arrière des bâtiments du front de mer à usage de commerces, les cours devront être végétalisées au maximum, de façon à réguler naturellement la température.
  - . Est autorisé : le pavé joint ouvert, le stabilisé.
  - . Est interdit : dalle béton alvéolaire ou dalle Evergreen.

# SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE

## LÉGENDE

### BÂTI EXISTANT

- Bâti remarquable
- Bâti intéressant
- Bâti courant
- Bâti neuf isolé (petit garage en arrière de parcelle)
- Bâti neuf accolé (annexes des commerces)
- Terrasses
- Clôture intéressante
- Espace libre en secteur urbain
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
- Alignement de façade obligatoire

3 parcelles concernées par le bâti neuf isolé



- Espace vert, sauf intérêt collectif
- Emprise des terrasses jusqu'à 3 mètres de la façade, à l'arrière des bâtiments d'habitation
- Végétalisation des parcelles
- Recul du bâti en alignement avec l'un des bâtis voisins
- Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 17
- Implantation des annexes des commerces RDC jusqu'à 3 m de la façade existante
- Arrières des commerces à désimperméabiliser au maximum
- Constructions interdites sur et sous tous les espaces verts
- Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 209



# SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE - Accès aux parcelles

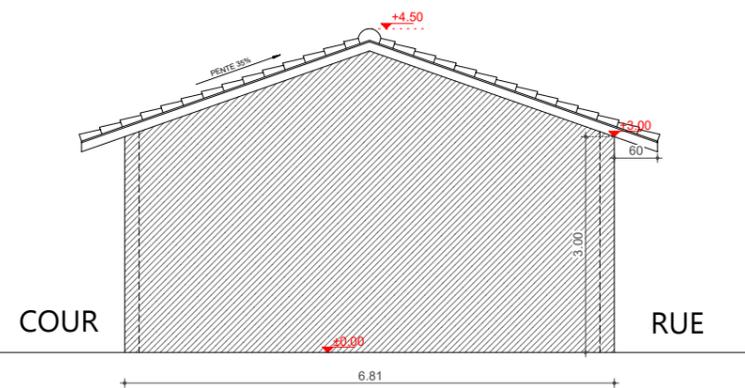
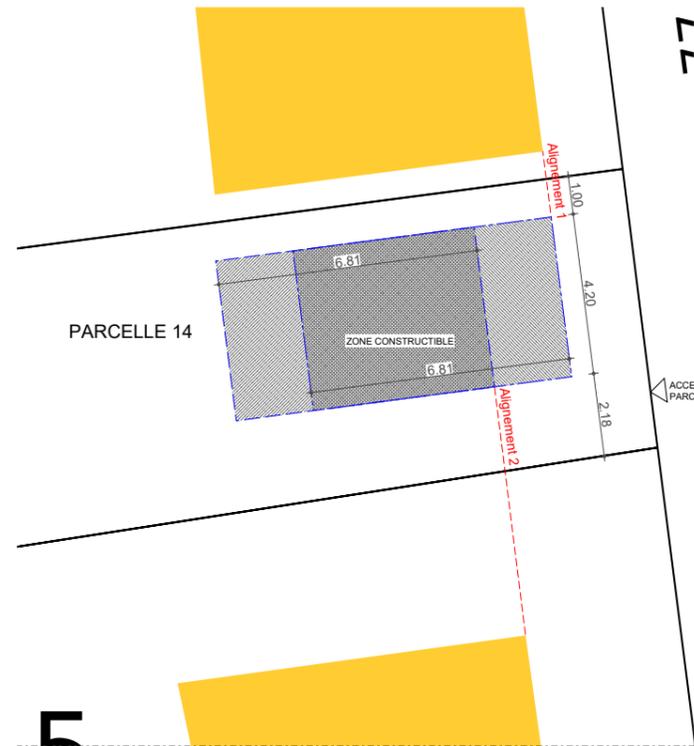


DOCUMENT OPPOSABLE

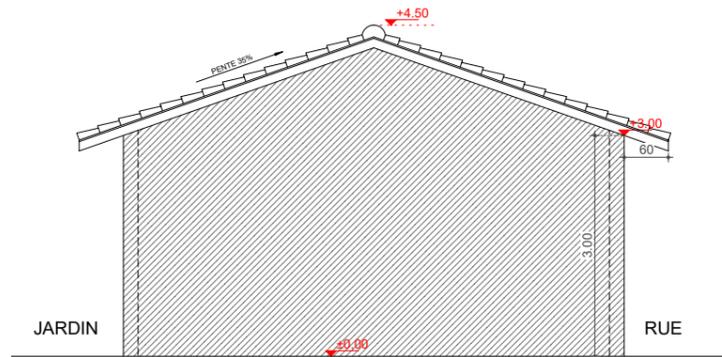
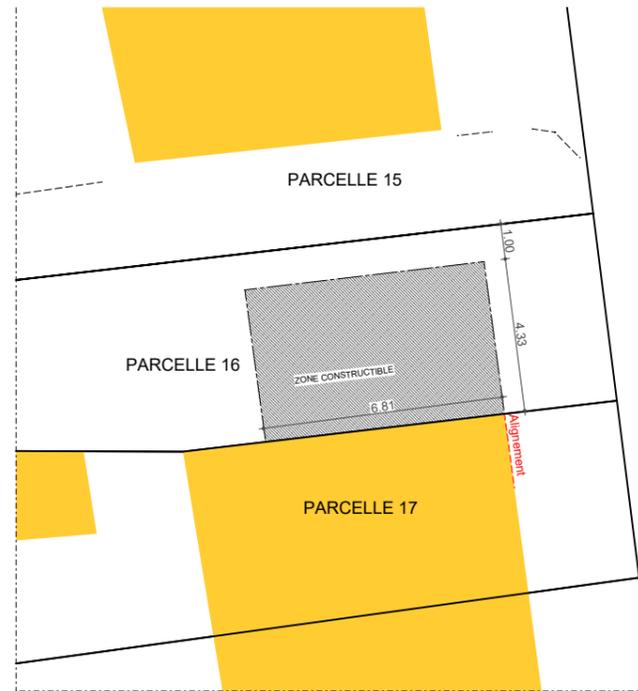


# GABARITS PARCELLES BÂTI NEUF

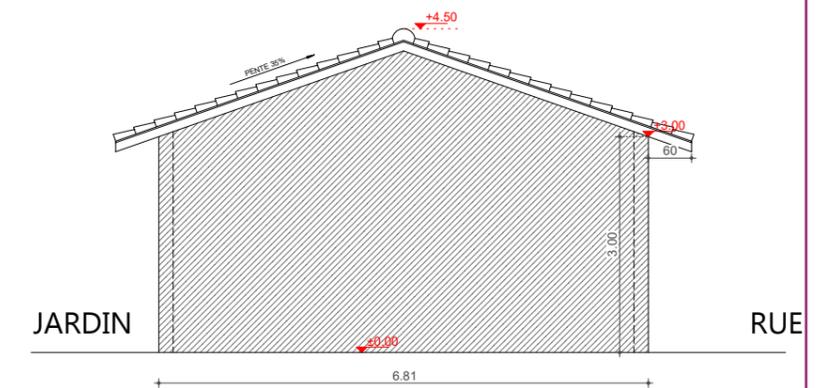
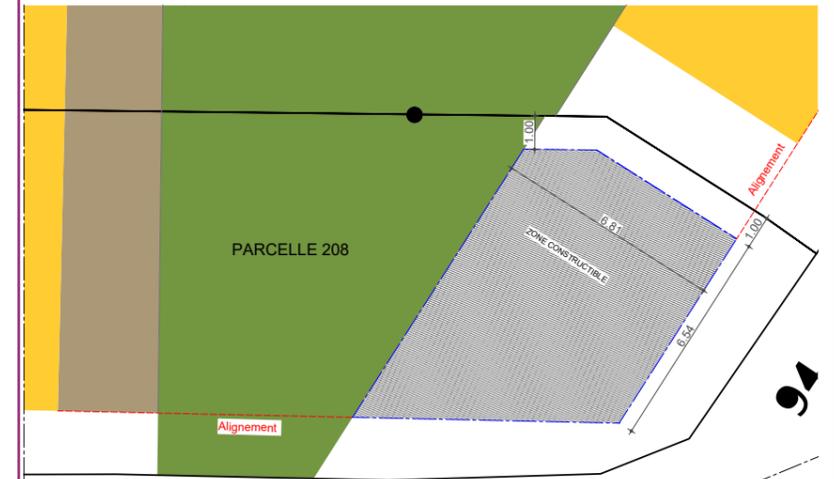
## Parcelle 14



## Parcelle 16



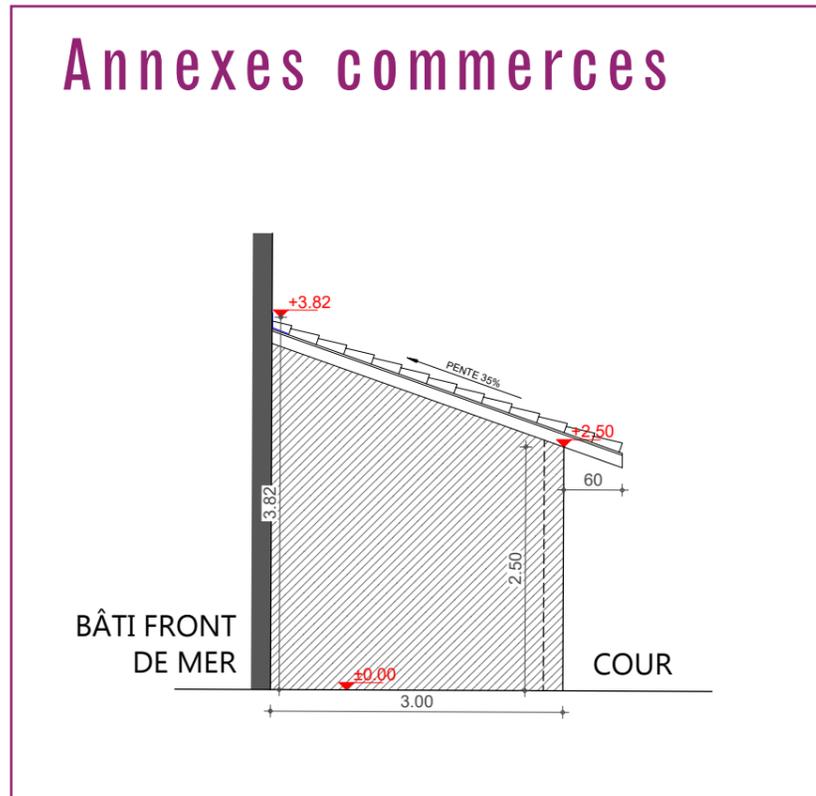
## Parcelle 208



DOCUMENT OPPOSABLE

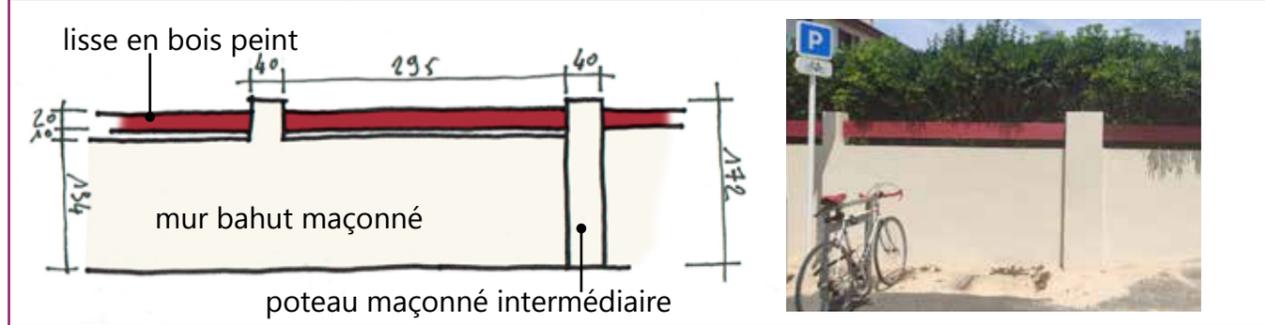


# GABARITS ANNEXES COMMERCES

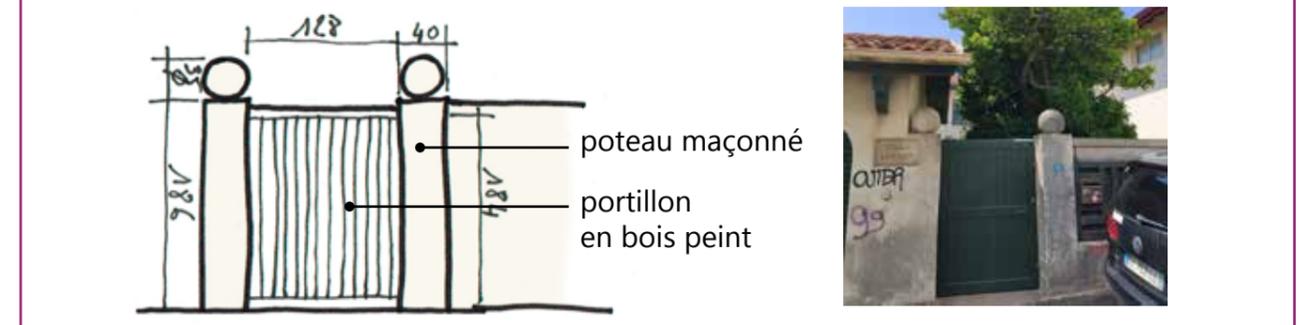


# CLÔTURES, PORTILLONS ET POTEAUX

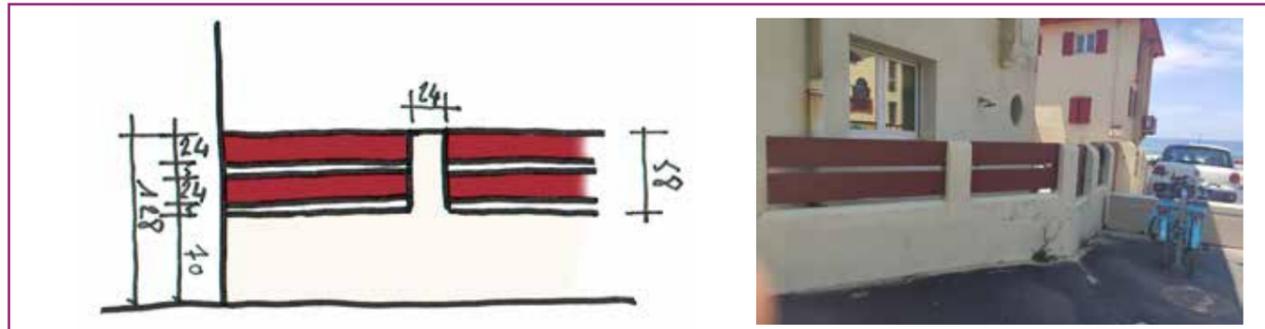
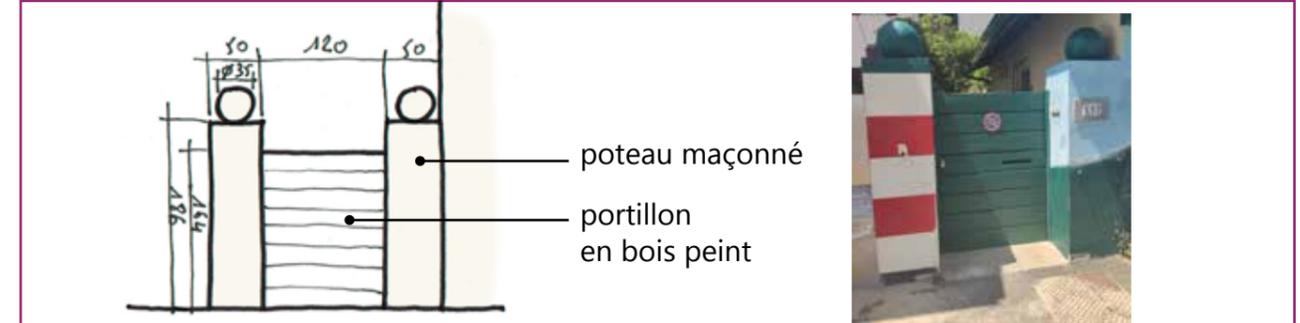
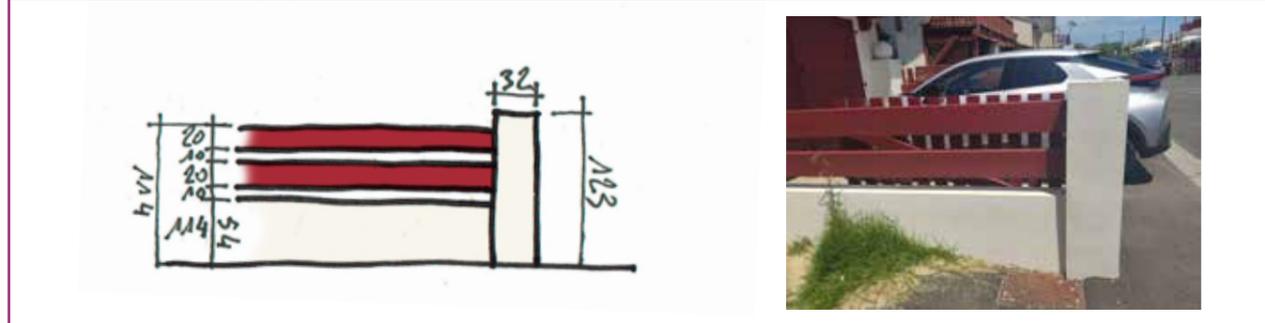
## A - clôture 1 lisse (autorisé uniquement dans l'impasse au sud de l'îlot des Syngnates)



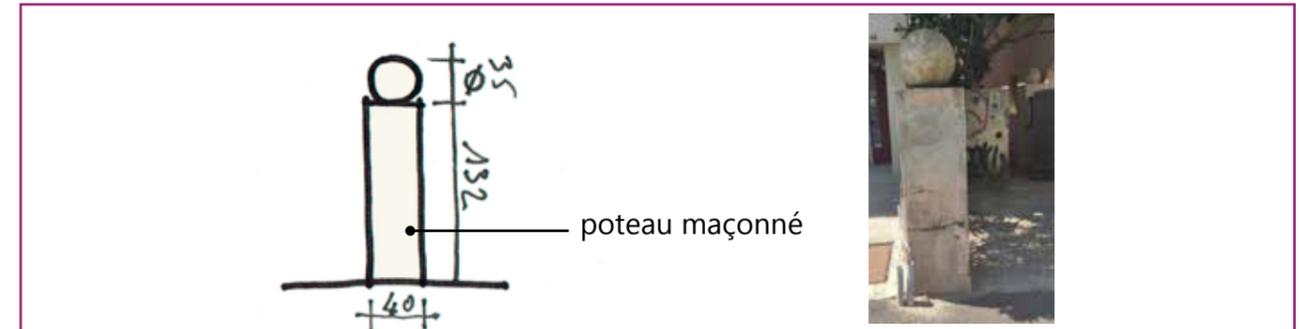
## C - portillon et poteau



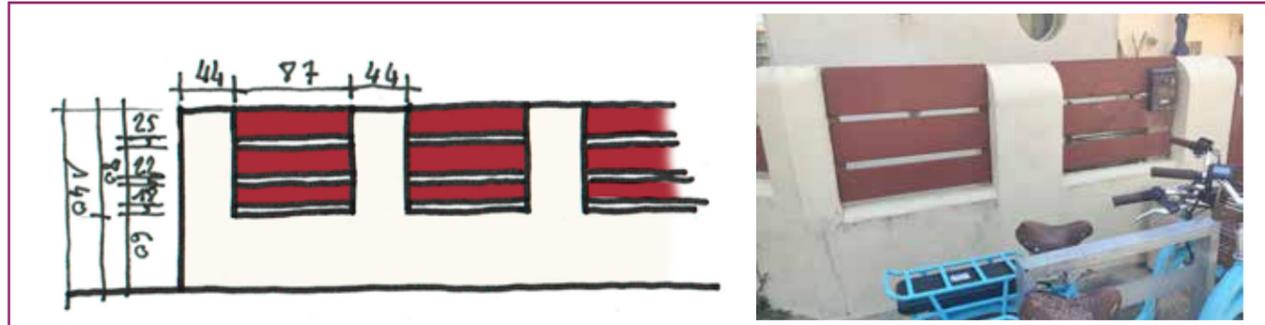
## B - 2 lisses



## D - poteau



## C - 3 lisses





# VUES 3D

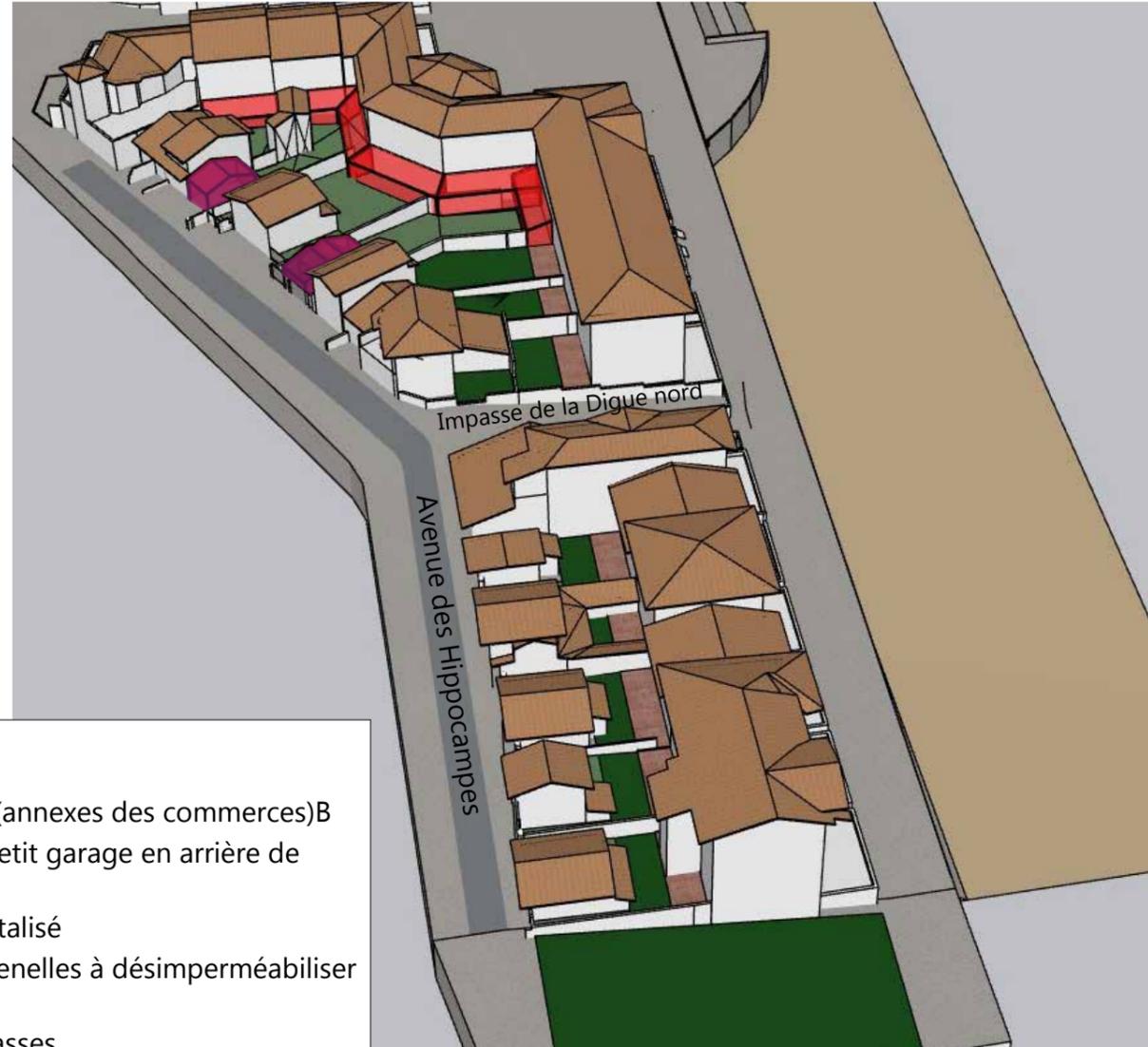
HÉMA PÉDAGOGIQUE SANS PORTÉE  
GLEMMENTAIRE



- LÉGENDE**
- Bâti neuf accolé (annexes des commerces)
  - Bâti neuf isolé (petit garage en arrière de parcelle)
  - Cœur d'îlot végétalisé
  - Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
  - Emprise des terrasses



# VUES 3D



**LÉGENDE**

- Bâti neuf accolé (annexes des commerces)B
- Bâti neuf isolé (petit garage en arrière de parcelle)
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
- Emprise des terrasses

HÉMA PÉDAGOGIQUE SANS PORTÉE  
GLEMMENTAIRE



# LEXIQUE

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Article R\*420-1 du Code de L'Urbanisme

Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex corbeaux)
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- Les rampes d'accès aux constructions
- Les bassins de piscine
- Les bassins de rétention maçonnés

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50
- Les débords de toiture inférieurs à 80 cm s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80 cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel
- Les rampes d'accès en sous-sol.

## BÂTIMENT EXISTANT

Bâtiment édifié de manière régulière avant la date d'approbation du SPR, le 28 juin 2018.

## BÂTI NEUF ISOLÉ

Petit garage en arrière de parcelle tel que le gabarit du règlement le permet.

## BÂTI NEUF ACCOLÉ

Annexes des surfaces commerciales.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

## HÉBERGE

Niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer.

## ESPACES VÉGÉTALISÉS

- Tout espace d'agrément engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement.

La végétalisation a de nombreux avantages, tant en secteur urbain qu'en zone rurale.

Aujourd'hui, devant l'urgence climatique, son utilité est encore accrue.

La présence de végétation permet de :

- Réguler naturellement la température, en évitant l'accumulation de chaleur en journée.
- Protéger la biodiversité en mettant en relation les espaces verts.
- Participer à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Améliorer le cadre de vie par son aspect esthétique et paysager.