



4.1 Annexes SUP

AVAP

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud en date du 27/02/2020



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 JUIN 2018 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 34
absents représentés : 18
absents : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 20 juin 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOIST, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Nicole CHUSSEAU, Aline MARCHAND, Didier SARCIAT, Lionel CAMBLANNE, Henri ARBEILLE, Christine BENOIT, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Éric COUREAU, Anne-Marie DAUGA, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Christine GAYON, Chantal JOURAVLEFF, Éric KERROUCHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Michel PENNE, Jérôme PETITJEAN, Christine TOULAN ARRONDEAU.

Absents représentés :

M. Francis BETBEDER est suppléé par Mme Nathalie VALENTIN, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, M. Xavier GAUDIO a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, Mme Delphine BART a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Cécile CROCHET a donné pouvoir à M. Arnaud PINATEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à Mme Nicole CHUSSEAU, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Nathalie DECOUX a donné pouvoir à Mme Anne-Marie DAUGA, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à Mme Nelly BÉTAILLE, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à M. Alain LAVIELLE, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Françoise TROCCARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, M. Jean-Louis VILLENAVE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN.

Absentes :

Mesdames Nathalie CASTETS et Catherine COLL.

Secrétaire de séance : Madame Isabelle MAINPIN.

OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - CRÉATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - APPROBATION DU PROJET

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET



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

Conformément au II de l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, 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 mises 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'AVAP transformée en site patrimonial remarquable a pour objectifs :

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

L'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.

Les motivations de la commune sont les suivantes :

- instaurer une AVAP - site patrimonial remarquable - en remplacement de la ZPPAUP ;
- modifier le périmètre d'application et de protection de l'habitat remarquable ;
- mettre en cohérence l'AVAP - site patrimonial remarquable - et le PLU ;
- traiter les manques apparus dans la ZPPAUP pour l'instruction des dossiers d'urbanisme ainsi que les inventaires environnementaux (matériaux des menuiseries, utilisation du PVC, terrasses, clôtures et portail...) ;
- fixer les conditions et l'implantation des énergies renouvelables ;
- informer le public.

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 par délibération du conseil municipal de la commune en date du 20 mars 2015, 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, 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.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 février 2018 au 23 mars 2018 et s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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

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

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier 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 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 6 avril 2016 portant désignation des membres de la commission locale consultative de l'AVAP ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 14 mars 2017 portant désignation de deux nouveaux membres de la commission locale consultative de l'AVAP, suite à deux démissions ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

VU la réunion d'examen conjoint du projet organisée le 18 décembre 2017 en mairie de Soorts-Hossegor ;

VU l'arrêté du président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en date du 2 février 2018 portant ouverture et organisation de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 février 2018 au 29 mars 2018 et les observations du public ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 22 avril 2018 ;

VU l'accord du préfet du département en date du 25 juin 2018 conformément à l'article L. 642-3 du code du patrimoine ;

CONSIDÉRANT que la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) est instaurée en front de mer et inscrite dans le plan local d'urbanisme de la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT que le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été mis à l'étude par délibération en date du 20 mars 2015 du conseil municipal de la commune de Soorts-Hossegor, soit à une date antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 précitée ;



CONSIDÉRANT qu'il appartient à Communauté de communes, en tant qu'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent, de poursuivre le projet de création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la concertation organisée conformément à la délibération en date du 20 mars 2015 du conseil municipal de la commune de Soorts-Hossegor, le conseil communautaire a, lors de sa séance en date du 18 octobre 2017 et après en avoir tiré le bilan, arrêté le projet de création de l'AVAP ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au conseil communautaire, après examen conjoint des personnes mentionnées à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, mise à l'enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et accord du préfet, d'approuver le projet d'AVAP qui devient, au jour de sa création, site patrimonial remarquable 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 ;


CONSIDÉRANT que l'AVAP - site patrimonial remarquable sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Soorts-Hossegor ;

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

- d'approuver le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - site patrimonial remarquable, tel qu'annexé à la présente,
- de prendre acte que la délibération d'approbation du projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - site patrimonial remarquable fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article D. 642-1 du code du patrimoine (par renvoi de l'article D. 642-10 du même code),
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 29 juin 2018


le président,
Pierre Froustey

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D005A-AU

SOORTS-HOSSEGOR

Landes (40)

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AVAP - SPR

Site Patrimonial Remarquable

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier pour approbation

Atelier LAVIGNE, architectes associés
Architectures et patrimoines - mandataire

Catherine Roi, architecte-urbaniste

Mai 2018



Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D005A-AU



Sommaire

Chapitre A Présentation générale de la commune

Situation, géographie, démographie, logement et économie p.7

Chapitre B Synthèse des diagnostics et conséquences pour le SPR

A.2 Histoire, implantation et développement dans le site p.11
B.1 La ZPPAUP p.12
B.2 Le patrimoine urbain et architectural p.12
B.3 Le diagnostic paysager et environnemental p.17
B.4 Le patrimoine culturel p.20

Chapitre C Dynamiques et projet du SPR

C.1 Dynamiques p.22
C.2 Le projet de SPR, plan et règlement p.23
C.3 Annexe du règlement p.36
C.4 Autres outils p.36

Chapitre D Articulation du SPR et du document d'urbanisme

D. 1 Le SPR et le SCOT p.39
D.2 Le SPR, le PADD et le PLU p.39

Annexe

Diagnostics environnemental, architectural et urbain, culturel, documentaire

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018

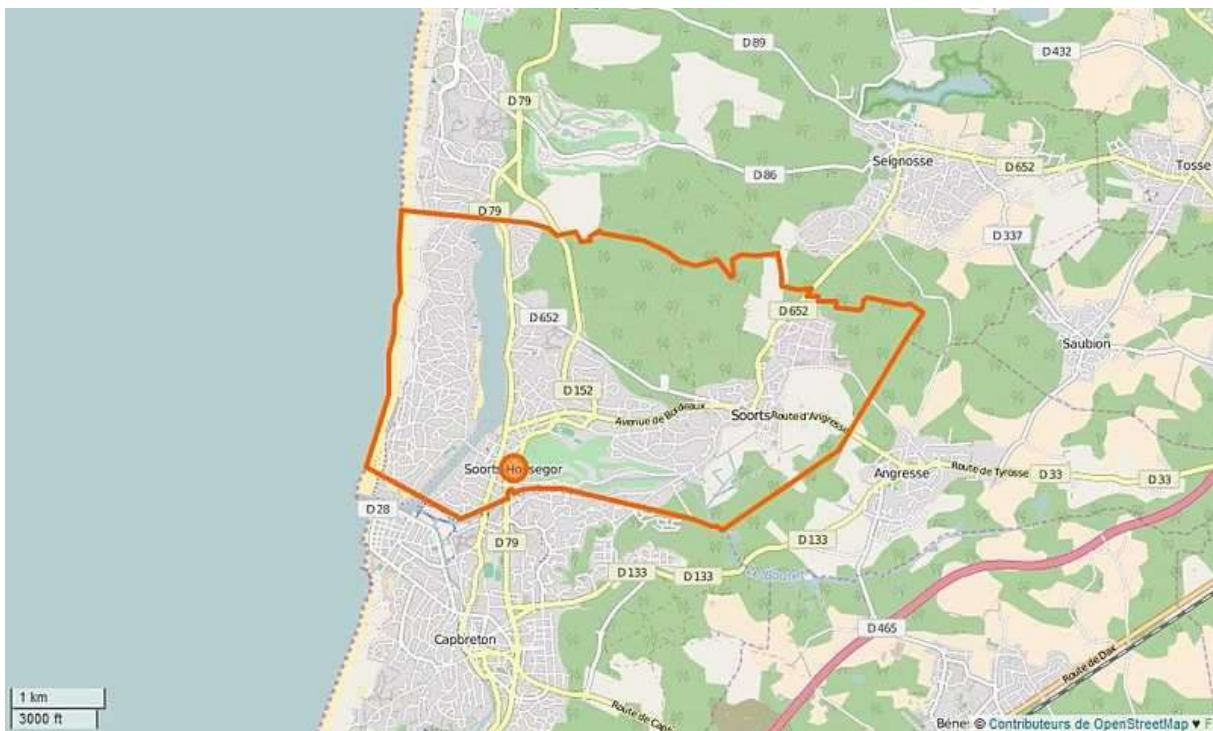


ID : 040-244000865-20180629-20180628D005A-AU



Chapitre A

Présentation générale de la commune : situation, géographie, démographie, logement et économie



Source : OpenStreetMap



Situation

Soorts-Hossegor est situé dans le département des Landes (40). (Coordonnées : 43° 39' 34" nord, 1° 25' 36" ouest).

La commune est située dans l'arrondissement de Dax, et le canton de Marensin-Sud. L'intercommunalité est la Communauté de Communes de Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS).

Géographie

La Commune est située sur le littoral atlantique (côte d'argent). Au nord se situe la Commune de Seignosse, au sud la Commune de Capbreton, à l'est la Commune d'Angresse.

Le territoire de la commune est limité à l'ouest par l'Océan.

Sur le plan géomorphologique le territoire communal fait partie du grand système de dunes, de forêts (forêt de pins, forêt de transition, présence de chênes), de marais (les barthes) et lac. (cf. chapitre 1.1 du diagnostic).

Le lac d'Hossegor présente la particularité d'être un vestige de l'ancien cours de l'Adour, parallèle au littoral, devenu bras mort suite à la déviation de l'estuaire en 1578. Le lac est aujourd'hui relié à l'océan par un canal aménagé dans les années 1875.

La superficie de la Commune est de 14,51 km². L'altitude est comprise entre 0 et 55 m.

L'occupation de l'espace est restée longtemps tributaire de cette morphologie naturelle : en témoignent les cartes anciennes et aujourd'hui encore le bourg de Soorts et son patrimoine bâti, à l'abri des intempéries océaniques de la dune, mais surélevé par rapport aux barthes.

L'occupation de ce territoire a considérablement évolué depuis au moins 1 siècle, en créant un nouveau paysage dans lequel s'entrelacent de forts caractères paysagers (océan, forêt, lac, relief dunaire) et des aménagements humains (lotissement balnéaire, ensembles urbains dont l'architecture revisite la tradition basco landaise).

Population

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793.

De l'ordre de 200 habitants au début du XIX^{ème} siècle, 400 à la fin du siècle, elle est de l'ordre de 500 habitants en 1926 (lancement de la station balnéaire), et depuis en progression constante jusqu'à aujourd'hui (un peu plus de 3900 habitants aujourd'hui). (INSEE). D'autre part la population est plutôt âgée.

Cet état démographique ne justifie pas à lui seul l'étalement urbain et ses infrastructures (routes, stationnements, équipements de la station...), avec les enjeux d'aménagement que cela représente : il ne rend pas compte des variations saisonnières importantes découlant de l'activité touristique principalement estivale et du nombre de résidences peu ou pas occupées le reste de l'année (de l'ordre de 2 logements sur 3).

Dans l'ensemble la capacité d'accueil touristique est de l'ordre de 17 000 lits, soit près de 5 fois la population permanente, ce qui conduit à un nombre important d'implantations commerciales saisonnières (source PLU).

Logement

Bien que les statistiques INSEE disponibles de 2012 datent un peu, elles aident à comprendre le caractère du tissu et du paysage urbain, ainsi que son aspect hors ou pendant saison touristique.

Pour un nombre total de logement de l'ordre de 2560, 34,6% sont des résidences principales et donc environ 2/3 des résidences secondaires ou occasionnelles.

66% des logements sont des maisons. Le taux de vacances est de l'ordre de 2%. (INSEE).

Le taux de vacance assez faible renvoie à la demande touristique qui tend à rendre habitables les locaux pouvant être disponibles.



Economie

Depuis les temps les plus anciens la vie économique de Soorts peut être comprise comme celle d'un village, liée d'une part à l'activité sylvo-pastorale et d'autre part au lac et littoral : l'ostréiculture fait encore partie du paysage de Soorts-Hossegor.

Aujourd'hui le tourisme balnéaire et sportif (championnats de surf) structure le pôle majeur de la vie économique, soit directement soit par voie de conséquence. Cette vocation est affirmée et se développe depuis le lancement et le développement de la station balnéaire.

L'arrivée du chemin de fer, les travaux d'aménagement urbain et d'infrastructure sont liés à ce développement : quartier du front de mer (place des Landais), lotissement de « villas sous les pins »...

Pour 669 établissements recensés en 2015 (source INSEE) la répartition des activités est :

- 42,2 % pour l'activité de commerce, hébergement, restauration, transport
- 28,3 % pour le service aux entreprises
- 19,4 % pour le service aux particuliers
- 7,3 % pour la construction
- 2,8 % pour l'industrie

La part importante du commerce, hébergement restauration se retrouve dans plusieurs types d'établissements (source : Commune) : 14 hôtels, 6 résidences de tourisme, 2 chambres d'hôtes, 35 restaurants, 16 cafetiers, 3 night clubs.

Situé le long de la Départementale 652, le parc d'activités Pédebert a été créé en 1973 pour y fixer ou créer des emplois. Il regroupe 150 entreprises et artisans dont la majorité des activités sont liées au surf et génère 1100 emplois directs liés à la glisse.

Conséquences pour le SPR

- *Le caractère de la démographie, sa saisonnalité et les enjeux économiques attachés au tourisme se traduisent par une pression toujours croissante pour augmenter les surfaces bâties, les capacités d'accueil : ceci se heurte aux caractères du territoire, tant naturels qu'acquis, où dominent encore le couvert forestier et une architecture balnéaire originelle bien caractérisée.*
-



Chapitre B

Synthèse des diagnostics et conséquences pour le SPR

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D005A-AU



B.1 Histoire, implantation et développement dans le site_____

Cette partie est développée aux chapitres 1.3 du diagnostic (logiques d'installation dans le site) et 2.1 (histoire et développement des ensembles bâtis dans le site).

L'occupation de l'espace, les implantations de l'activité et du bâti de Soorts Hossegor sont façonnés dans une histoire intimement liée dans un premier temps à la vie d'un village rural du littoral landais : Soorts, puis au cours du XXème siècle au dynamisme puissant d'un tourisme d'abord élitiste, aujourd'hui plus massif.

Préhistoire et Antiquité

L'occupation préhistorique et antique sur le territoire de Soorts-Hossegor est attestée par l'archéologie par de trouvailles ponctuelles, ce que traduisent la liste et la carte des sites archéologiques.

De façon générale ces indices rattachent le territoire communal à la préhistoire et l'antiquité dans les Landes (Chalosse, Dax...), et attestent de la présence humaine ancienne sans savoir réellement en quoi le site en est tributaire.

Du Moyen Âge à la période moderne

Cette longue période est par contre bien attestée, ne serait-ce que par l'église de Soorts dont de nombreux éléments de l'architecture renvoient à la période romane (appareil des gouttereaux) et au XIVème siècle (portail, baies). En cela l'église de Soorts est très proche de celle d'Angresse : ce territoire apparaît suffisamment peuplé pour que chaque village dispose d'une église de dimension respectable.

De façon significative un certain nombre de caractères urbains et paysagers sont alors acquis : la valeur de site et la forme du bourg de Soorts, la présence dans le paysage de l'église juchée sur son promontoire.

Cependant jusqu'au début du XIXème siècle les composantes du territoire semblent peu évoluer sauf en ce qui concerne l'Adour dont le cours et l'estuaire sont ramenés à Bayonne.

Le XIXème siècle

Au cours de ce siècle le paysage et le territoire sont progressivement aménagés et remaniés : renforcement de la dune (reconstitution du cordon dunaire qui borde la côte), plantation de la forêt, creusement du Boucarrot, digue, port, ouverture du lac sur l'océan conduisent à « façonner » le territoire que nous connaissons.

Dans le même temps le caractère paysager et pittoresque est apprécié par les usagers des stations balnéaires proches (Biarritz, Saint Jean de Luz), ce qui inaugure le destin de villégiature du territoire.

Les XX et XXIème siècles

L'attrait s'affirme rapidement et fortement, se manifestant aussi bien au travers des productions artistiques que par la construction des premières villégiatures. L'amélioration des infrastructures d'accès va permettre son développement.

L'établissement de la station balnéaire, dans une relation privilégiée au contexte paysager océanique et boisé, se situe après la première guerre mondiale. Les villas apparaissant à partir des années 1924, le Sporting Casino en 1927-28, le front de mer (place des Landais) en 1929-30. Le bourg d'Hossegor, à caractère plus urbain, acquiert en 1931 la primauté sur celui de Soorts.

Dans la deuxième moitié du XXème siècle ce territoire entre dans l'ère de la gestion de l'espace au travers des documents d'urbanisme, puis la fin du XXème et le début du XXIème ouvrent sur le temps de la reconnaissance et de la patrimonialisation architecturale et environnementale (ZPPAUP, actions de valorisation et défense du patrimoine).

Conséquence pour le SPR

- **La ZPPAUP, puis le SPR s'inscrivent dans cette dynamique de fond de reconnaissance et de valorisation des patrimoines, qui en justifie la mise en œuvre.**
- **Les qualités du milieu naturel (on pourrait parler du patrimoine paysager), leur affirmation (développement de la forêt associé à l'urbanisation) en sont une composante majeure, indissociable de l'architecture, même lorsque celle-ci est « faible ».**
- **La valeur de site et la forme du bourg de Soorts, la valeur d'ancrage historique, la présence dans le paysage de l'église juchée sur son promontoire en font un sujet pour le SPR.**



B.2 la ZPPAUP

Cette partie est développée au chapitre 3.2.2 du diagnostic

La ZPPAUP a été approuvée par arrêté préfectoral du 27 avril 1998.

Elle concerne essentiellement la « pièce urbaine » construite en 1927/29 et ce qu'il subsiste du parcellaire destiné à l'origine à poursuivre la construction, ensemble conçu par les frères Gomez, architectes.

L'observation montre que le travail de sauvegarde et de mise en valeur se heurte à :

- des conditions climatiques rudes qui entraînent une dégradation importante du bâti
- des interventions plus ou moins anciennes qui ont altéré l'architecture
- une pression d'usage tant sur le bâti que sur l'espace public,
- une mise en œuvre difficile du règlement, car la restauration et mise en valeur nécessiterait une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre d'ensemble.

Nonobstant ces observations, cet ensemble architectural et urbain demeure l'un des fleurons du patrimoine de Soorts – Hossegor.

D'autre part le but des SPR, à la différence des ZPPAUP, est de prendre en compte les questions environnementales, celles d'amélioration des performances énergétiques, des possibilités d'insertion des énergies renouvelables, du patrimoine mémoriel et culturel.

Pour cela des compléments d'observation et d'analyse sont établis. Ils figurent au chapitre 1.6 du diagnostic.

Conséquence pour le SPR

- *L'actuelle ZPPAUP est à intégrer dans le plan d'ensemble du SPR.*
- *Les qualités et spécificités architecturales et urbaines justifient la création d'un secteur spécifique*
- *Les documents établis lors de la ZPPAUP constituent un fonds auquel il reste possible de se référer dans les actions de restauration et de mise en valeur.*

B.3 le patrimoine urbain et architectural

Les chapitres 2.1 à 2.3 du diagnostic rassemblent les nombreux aspects et observations touchant au patrimoine urbain et architectural, avec plusieurs conséquences pour le SPR.

B.3.1 Apports de l'étude documentaire et points de méthode du diagnostic architectural et urbain

Le diagnostic se fonde tout d'abord sur la documentation ancienne rassemblée dans l'annexe documentaire du diagnostic.

Cette documentation permet un retour aux origines dans la connaissance et ensuite dans la gestion du SPR, en décrivant l'aspect ancien du bâti, des espaces publics et des paysages.

D'autre part l'analyse des documents conduit à poser les questions de l'enveloppe de SPR, des qualités originelles du patrimoine, à les hiérarchiser, mais aussi évaluer son état aujourd'hui.

Enfin la connaissance historique et documentaire accompagne l'enquête de terrain, en permettant d'identifier les qualités des immeubles, des espaces, de l'art de bâtir, des paysages. Cette connaissance permet de « lire » le tissu urbain et paysager et d'identifier les éléments qui sont susceptibles d'en constituer le patrimoine.

Les diagnostics comprennent également une approche de l'état du bâti et des espaces.

Conséquences pour le SPR

- *L'étude documentaire conduit à identifier les « motifs » fondateurs et les « éléments régulateurs » de ce qui fait aujourd'hui patrimoine*



- *La reconnaissance des intérêts patrimoniaux et des enjeux en découle pour établir et hiérarchiser les catégories des éléments qui constituent le SPR et figurent sur son plan.*

B.3.2 Morphogenèse et délimitations du SPR

Cette approche est développée dans le chapitre 2.1 du diagnostic.

L'histoire de Soorts Hossegor offre une histoire urbaine, architecturale et, de façon forte, paysagère : suivre les étapes de l'évolution du site conduit à repérer, époque par époque, les témoins significatifs dont beaucoup sont présents, mais aussi l'évolution très importante des structures urbaines et paysagères.

L'étude de morphogénèse permet de cerner les logiques et évolutions du site, puis les types de tissus urbains récemment développés face aux grandes permanences que sont le lac, la forêt, les barthes...

Conséquences pour le SPR

- *Cette approche permet d'identifier les intérêts urbains et paysagers avec leur dimension historique, leur nature respective et le cas échéant leur degré d'authenticité*
- *Suivant cette approche la totalité du territoire communal est interrogée.*
- *Ces deux observations contribuent à fonder le débat sur la délimitation du SPR et son organisation en secteurs de natures différentes.*

B.3.3 Le patrimoine urbain

Les chapitres 2.1 et 2.2 du diagnostic conduisent à faire apparaître les caractéristiques morphologiques des tissus urbains très particuliers de Soorts Hossegor, et leurs articulations :

- Le bourg rural de Soorts, structuré de façon souple et relativement discontinue (exemple de l'airiel de la ferme de Bielle) autour de son église ancienne
- L'ensemble urbain composé et tracé du bourg d'Hossegor, avec place, avenue, liens urbains vers le golf, le lac (plage et quai à gradins aujourd'hui « gommé »), le front de mer (pont, Sporting Casino)
- L'ensemble urbain remarquable mais inachevé du front de mer
- Les « lotissements sous les pins », figure d'urbanisme paysager consciente dès l'origine (suivant les dessins anciens des architectes), dont les différents quartiers offrent des variantes sensibles (bord de lac, dunes...).

En contrepoint de ces tissus urbanisés, les barthes et la forêt apparaissent comme des ensembles bien identifiables qui contribuent à la valeur paysagère du territoire.

Les caractéristiques morphologiques de chacun des tissus sont décrites du point de vue de leurs « éléments régulateurs » : continuité/discontinuité, gabarits bâtis/échelle du boisement, densités.

L'approche des paysages urbains permet de mettre l'accent sur les espaces publics, les valeurs d'ensemble et de cohésion et des spécificités : plutôt à caractère paysager (lotissement sous les pins), plutôt urbain dans les bourgs.

Cette dernière approche permet aussi d'appréhender des espaces urbains sensibles « en train de se faire » (centre d'Hossegor).

Conséquences pour le SPR

- *Etablir des secteurs nuancés dans lesquels ces particularités urbaines trouvent leur place*
- *prendre en compte ces niveaux d'intérêts au travers de règles urbaines et architecturales spécifiques : implantation, continuité/discontinuité, gabarits notamment*
- *tenir compte de l'évolution du centre urbain : afficher des orientations d'aménagement plus fines et spécifiques selon différents espaces identifiés.*
- *Repérer sur le plan les espaces libres, publics et privés, constitutifs des différents tissus, en prenant en compte leurs particularités au travers du règlement (valorisation des boisements, des espaces publics notamment).*

B.3.4 Les typologies du patrimoine architectural

Le chapitre 2.3 bénéficie des apports importants des inventaires et études du bâti d'Hossegor, déjà traduits dans le PLU par un repérage parcellaire.



Ce chapitre du diagnostic ne refait pas ces inventaires et s'attache à décrire de façon synthétique une « palette » des principales typologies architecturales, de façon à faire apparaître ce qui lie les types entre eux (bâti ancien/récent – basco-landais, urbain/discontinu) et dans le temps (évolution de l'écriture architecturale).

Les principaux types évoqués ici sont constitutifs du regard patrimonial :

- Maisons rurales anciennes
- Maisons de bourg
- Villas, motif évoluant jusqu'à nos jours
- Front bâti continu (front de mer)
- Grands hôtels et édifices particuliers
- Edifices publics

Cette courte description conduit à mettre en évidence des éléments régulateurs (forme générale, valeur des toitures, matériaux....) qui constituent les critères à partir desquels sont recensés et cartographiés les édifices et espaces libres inscrits dans le SPR.

Conséquences pour le SPR

- **repérer sur le plan du SPR, avec une légende appropriée et selon une graduation :**
 - **les édifices que l'on souhaite absolument conserver et valoriser, avec une mention particulière pour ceux qui sont exceptionnels,**
 - **les édifices courants,**
 - **les éléments d'accompagnement intéressants, les clôtures**
- **sur la base de l'analyse des éléments régulateurs de l'architecture, inscrire dans le règlement les prescriptions au service de la conservation et valorisation de ces architectures,**
- **de même définir les conditions du remplacement des édifices sans obligation de conservation et du bâti neuf dans ces contextes (chapitre à créer dans le règlement).**

B.3.5 L'art de bâtir

Dans le chapitre 2.3 (2.3.2) les fiches analysent et décrivent les modes de composition architecturale et de construction.

Cette analyse permet de replacer dans la logique architecturale, thème par thème, tous les éléments constitutifs de détail qui caractérisent cette architecture.

Il s'agit en fait d'une méthode de lecture, mais aussi de projet, que toute intervention sur un bâti existant se devrait de mettre en œuvre.

- La composition des volumes et des façades
- Les encorbellements, balcons et loggias, pergolas et ombrières
- Les différentes maçonneries et parements
- Les enduits et badigeons, les couleurs
- Le décor et la modénature
- Les menuiseries de portes fenêtres et contrevents
- Les boutiques, devantures et enseignes
- Les toits et leurs matériaux
- Les toits et leurs ouvrages : souches de cheminée, prises de jour
- Les jardins, motifs, composition, essences, gabarits
- La villa et sa clôture
- La clôture, le portail et le portillon

La très grande richesse que révèle cet inventaire thématique (qui pourrait être étendu dans le détail) conduit à apprécier un ensemble de qualités qui sont inhérentes à l'architecture et éminemment variables.

Beaucoup de ces qualités ont trait à la « peau » des édifices : sculptures, matériaux et décors apparents, aspect de la toiture. Cette qualité de la peau pose la question des épaisseurs et bardages isolants que l'on ne peut appliquer sous peine de détériorer l'architecture.

Conséquences pour le SPR

- **proposer des orientations de restauration et de mise en valeur détaillées et fondées sur les qualités observées : le règlement est amené à traduire ces orientations, applicable aussi**



bien à la restauration du bâti patrimonial qu'à l'amélioration du bâti courant et la construction du bâti neuf.

- *Adopter comme un principe que les travaux d'amélioration des performances énergétiques et l'insertion des ouvrages d'énergie renouvelables soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, indissociable à Soorts Hossegor du paysage.*

B.3.6 L'état du bâti et des formes urbaines

Le chapitre 2.5 est consacré à une analyse de l'état du bâti et de la forme urbaine, ainsi que le rapport particulier entre la forme urbaine, les édifices et le couvert boisé majoritairement de pins. On observe :

- Des tracés et aménagements inachevés : c'est le cas évident du front de mer dont l'ambition est encore lisible dans le parcellaire
- des altérations de la forme urbaine, avec des ruptures dans la continuité de tracés urbains régulateurs (par exemple dans le centre d'Hossegor) et des ruptures d'échelle (par exemple résidence en face du Sporting)
- ponctuellement des dents creuses et espaces délaissés
- une banalisation (ou altération) du paysage urbain, chaque fois que le traitement routier l'emporte sur le caractère « naturel » (ronds-points, accotements, marquages peinture,...)
- une tendance à la dégradation du couvert boisé (non remplacement de plantations anciennes, opérations d'aménagement récentes, parfois trop importantes, densification...)
- une altération du bâti pour des causes physiques, notamment des ciments armés en atmosphère marine (à cet égard l'ensemble du front de mer de l'actuelle ZPPAUP est dans un état très préoccupant)
- mais aussi une altération du bâti par manque de respect des architectures existantes (menuiseries de remplacement, agrandissements etc....)

Ces altérations, tant techniques qu'architecturales, urbaines et paysagères sont également dommageables à la santé, la durabilité et à la valeur esthétique du bâti (cadre bâti).

Elles dénaturent peu à peu les qualités de l'architecture et des paysages urbains de Soorts Hossegor.

Il s'agit de la dimension environnementale de l'AVAP qui est en cause.

Conséquences pour le SPR

- *développer un SPR qui, au travers de son règlement, apporte des orientations curatives et prospectives dans les domaines impliqués*
- *Le règlement du SPR peut préciser les modes d'intervention compatibles avec la nature du bâti ancien en termes techniques (étanchéification des revêtements) comme en termes architecturaux (altérations, menuiseries, boutiques...)*
- *Le SPR peut également préciser là où sont nécessaires des orientations urbaines pour réaffirmer des tracés, des continuités, des cohérences (secteurs de projet).*

B.3.7 Les protections du patrimoine monumental et archéologique

Dans le chapitre 3.2 sont présentés les données et l'état actuel de ces protections.

Monument Historique

Un seul Monument historique est actuellement inscrit : le Sporting Casino (façades et toiture), Godborge et Gomez architectes. Le périmètre de protection recouvre une étendue très limitée par rapport aux intérêts patrimoniaux urbains et paysagers de la station balnéaire.

Peut-être peut-on attribuer à une reconnaissance relativement récente de la valeur patrimoniale du bâti des années 30 le fait de n'avoir que si peu d'édifices protégés, alors que l'inventaire fait état de nombres d'édifices remarquables ?

La ZPPAUP

La ZPPAUP est très circonscrite au « front de mer », c'est-à-dire l'ensemble architectural et urbain réalisé entre 1927 et 1929 (Gomez frères architectes). Cet ensemble remarquable est inachevé et en mauvais état (agressions climatiques, absence de réel entretien, paupérisation d'une ensemble à l'origine prestigieux).



Les prescriptions (règles et recommandations), presque de l'ordre du projet architectural, semblent avoir été peu opérantes, tandis que les exigences nouvelles en matière de transition énergétique sont absentes du document.

Inventaire du patrimoine bâti et PLU

L'inventaire du patrimoine bâti (travaux de Claude Laroche notamment) a établi le fonds de connaissance historique, architecturale et urbaine qui met en évidence la réalité de ce patrimoine.

Les publications qui s'en sont suivies constituent un socle à partir duquel seulement la réflexion qui conduit au SPR a pu se déployer : Hossegor 1920-1940 la station des sports élégants, et Hossegor 1923 – 1939 Cahier du Patrimoine.

Le repérage des villas est inscrit dans le PLU au titre des éléments identifiés du paysage. Cette disposition transcrit l'essentiel de l'inventaire en une mesure de protection du patrimoine architectural.

Patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique identifié est ponctuel, sauf en ce qui concerne le bourg de Soorts : la structure médiévale autour de l'église (XIVème) est bien identifiée.

Ces indices sont suffisants pour justifier une vigilance dans le cadre de l'application de la réglementation spécifique à l'archéologie.

Conséquences pour le SPR

- *La délimitation du SPR ne peut procéder de celle de la ZPPAUP ni du périmètre du Monument Historique : par contre le front de mer et le Sporting constituent des éléments structurants dans une conception plus vaste du site.*
 - *L'inventaire du patrimoine architectural, associé à d'autres intérêts d'ordre paysager, constitue le socle du SPR.*
 - *D'autre part l'identification d'un certain nombre d'édifices particulièrement remarquables pourrait inciter à de nouvelles protections M.H.*
 - *Le bourg de Soorts trouve dans sa valeur archéologique une raison supplémentaire d'être intégré dans le SPR.*
-



B.4 le diagnostic paysager et environnemental

Le chapitre 1 aborde les différents aspects du diagnostic environnemental et paysager.

Le diagnostic du SPR s'appuie notamment sur l'étude de l'environnement établi en 2015 pour le PLU (JB Etudes). Le SPR en relaie les constats établis, au service du projet.

B.4.1 Caractéristiques physiques et morphologie du territoire : état initial de l'environnement

Cette partie aborde au chapitre 1.1 :

- La géologie de la bordure de la plaine sableuse des Landes, la formation des dunes
- La topographie et l'hydrographie, le lac, les barthes,
- Le climat,
- Les contraintes liées au milieu physique, l'érosion, l'exposition marine, le recul du trait de côte

La particularité du paysage apparaît attachée à un milieu naturel marqué par le système fragile des dunes et une hydrographie particulière avec la présence de l'Océan, du lac et des barthes. Le climat et les contraintes du milieu sont rudes. Les aménagements et les plantations qui accompagnent le développement urbain constituent alors un nouveau « milieu naturel » plus favorable aux établissements humains.

Conséquences pour le SPR

- *L'équilibre du territoire entre aménagement et milieu naturel est un acquis précieux qui reste fragile. Les prescriptions sur les espaces non bâtis, les espaces plantés devront permettre son maintien et lorsqu'il est altéré sa reconstitution (couvert boisé, sols naturels notamment).*

B.4.2 Espaces naturels et cultivés, principales formes du paysage

Les chapitres 1.2 à 1.4 rassemblent les observations du patrimoine paysager de Soorts Hossegor. Ce patrimoine est constitué aussi bien des espaces plantés urbains, espaces publics, parcs, que de l'espace de la pinède et de la forêt... C'est à la fois un paysage aux composantes endémiques fortes (essences végétales par exemple), mais aussi façonné, ce que montrent les cartes anciennes successives qui retracent la mise en œuvre des infrastructures.

De façon méthodique les formes du paysage s'analysent en entités caractérisées :

- Le cordon dunaire, le front de mer, en limite d'urbanisation
- Le lac et ses rives, le canal et ses berges construites
- La forêt « landaise », principalement de pins
- Les dunes, bâties et boisées, au sein desquelles se situent le golf (clairière) et Hossegor
- Les barthes, la plaine irriguée, le ruisseau du Bouret
- A la frange des barthes : Soorts

L'approche plus détaillée des différents motifs permet d'analyser la façon dont les espaces sont composés, c'est-à-dire leurs « éléments régulateurs » : rapports des pleins et des vides, du bâti et des arbres, les essences végétales....

Conséquences pour le SPR

- *L'aire du SPR mérite d'être étendue de par l'imbrication et la complémentarité des espaces*
- *Les différents espaces méritent d'être distingués (sous forme de secteurs) pour tenir compte de leurs particularités.*



B.4.3 Analyse des espaces et capacités d'insertion de production d'énergie renouvelable

L'étude des espaces, développée au chapitre 1.5, suivant les entités identifiées conduit à proposer des choix :

- En rapport avec le climat, l'ensoleillement, l'aérodynamique
- compatibles avec les caractères du paysage constitutifs du territoire et du patrimoine

Dans ce sens, grandes éoliennes et fermes solaires photovoltaïques ne paraissent pas adaptées. Une approche plus fine et circonscrite semble de mise dans le contexte patrimonial de Soorts Hossegor.

Conséquences pour le SPR

- *Dans le SPR il sera pertinent de se tourner vers des énergies renouvelables fondées sur la ressource de géothermie (espaces libres importants), l'aérothermie (climat globalement doux) et l'hydrothermie.*
- *La ressource solaire thermique est intéressante dans la mesure où elle n'entre pas en concurrence avec les enjeux patrimoniaux paysagers et architecturaux, soit en termes de choix d'équipement (innovant) soit en termes d'écriture architecturale pour le bâti neuf.*

B.4.4 Nature et qualités du bâti et des espaces, stratégies d'amélioration des performances énergétiques

Dans le chapitre 1.6 l'étude du tissu bâti au regard de l'environnement et du développement durable conduit à analyser et croiser différents points :

- Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu (mitoyenneté, implantation, orientation)
- Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert arboré et leur rôle environnemental
- Le plan de la villa, ses particularités
- Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique
- L'analyse des déperditions par typologie et période de construction
- Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique
- Les toitures et les combles

De grandes typologies apparaissent : le bâti discontinu (les villas, le pavillonnaire plus ou moins récent) est très important par rapport aux témoins du bâti ancien dont les structures sont « respirantes ». La mitoyenneté est un avantage limité au bâti plus urbain (Hossegor, front de mer).

Les procédés et techniques sont nombreux, mais tous ne sont pas compatibles avec les objectifs de préservation et mise en valeur de l'architecture que le SPR a vocation de promouvoir : les choix techniques se doivent d'être à la mesure de cet objectif.

Conséquences pour le SPR

- *La stratégie pour le bâti ancien à valeur patrimoniale doit être une approche globale, procédant de la spécificité de l'immeuble, et non une addition de « recettes » détachées du contexte.*
- *Les préconisations peuvent ainsi orienter vers des techniques d'amélioration compatibles avec la nature du bâti : enduits minces isolants, calfeutrement de menuiseries conservées, mise en œuvre de doubles fenêtres, combinaison de travaux extérieurs et intérieurs.*
- *En ce qui concerne le solaire thermique en toiture, le SPR peut orienter vers des dispositifs innovant (tuiles solaires ou capteurs sous toiture), une pose au sol ou sur des annexes, une intégration dans l'écriture architecturale des constructions neuves.*
- *Le traitement des espaces libres joue un rôle important du point de vue environnemental : le maintien du couvert arboré, des continuités végétales et forestières, des sols naturels ont à faire partie des prescriptions du SPR.*



B.4.5 Outils de connaissance, de protection et de conservation du patrimoine naturel

Le chapitre 3.1 récapitule les différents dispositifs présents à Soorts Hossegor.

Les sites inscrits

Deux sites inscrits se superposent :

- Le site inscrit du lac d'Hossegor, son canal et ses rives
- Le site inscrit des Etangs Landais (18 08 1969), qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Cette couverture a instauré une protection et une pratique de gestion des projets, impliquant l'ABF. Celle-ci a contribué au maintien d'une qualité de l'aspect d'ensemble du site et du bâti.

Les ZNIEFF

Deux ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

- ZNIEFF de type 1 (grand intérêt biologique ou écologique) : lac d'Hossegor
- ZNIEFF de type 2 (grand ensemble naturel riche et potentialités biologiques) : dunes littorales entre Contis et la barre de l'Adour.

Même si les ZNIEFF n'ont pas de valeur réglementaire directe, leur présence vient corroborer les niveaux d'intérêt déjà identifiés du point de vue du paysage et les protections au titre des sites.

Loi Littoral, conservatoire du littoral

La loi Littoral s'applique à Soorts Hossegor : elle est transcrite dans le document d'urbanisme.

Le conservatoire du littoral possède plus de la moitié du littoral de la Commune (34 ha), la commune étant impliquée dans la protection de son littoral (côte sauvage).

Les actions de préservation et de restauration sont engagées, avec efficacité face à la pression touristique.

Les risques naturels

Plusieurs risques sont liés à la situation littorale : submersion marine, risque du recul du trait de côte, risque d'avancée dunaire.

Un PPRI est prescrit depuis décembre 2010, mais n'est pas approuvé pour le moment.

Forêt soumise au régime forestier, espaces boisés classés

La forêt soumise au régime forestier correspond à un espace d'intérêt paysager majeur. Cet espace inclut des secteurs importants protégés au titre des EBC.

SDAGE

Le SDAGE approuvé en 2015 vise à la gestion durable de la ressource la préservation des eaux et milieux aquatiques. Par la nature de son territoire Soorts Hossegor est impliqué (lac, barthes notamment).

Conséquences pour le SPR

- **Nombre d'intérêts patrimoniaux identifiés en matière de paysages et d'espaces relèvent d'enjeux environnementaux au travers de leur reconnaissance ou de dispositifs de protection spécifiques : le SPR, sans s'y substituer, peut intégrer et relayer ces enjeux**
- **Le SPR peut justifier en conséquence d'une étendue importante et de secteurs appropriés**
- **Les prescriptions du SPR sont amenées à prendre en compte les enjeux paysagers en même temps que les enjeux environnementaux au travers des catégories du plan et les chapitres du règlement à leur service.**



B.4 Le patrimoine culturel

Dans le chapitre 2.4 sont évoqués divers aspects du patrimoine culturel, autour principalement des apports des nombreux artistes venus à Soorts Hossegor et ayant activement contribué à construire l'image du site et au lancement de la station.

Conséquences pour le SPR

- ***En tenir compte dans la compréhension du site au travers des actions d'aménagement et de mise en valeur : une valeur d'image à cultiver.***
-



Chapitre C

Dynamiques et projet du SPR



C.1 Dynamiques

C.1.1 Les projets actuels et futurs

La Ville de Soorts Hossegor envisage à court terme divers aménagements qui visent à :

- Requalifier les espaces urbains :
 - le bourg de Soorts, par le réaménagement des circulations, la mise en valeur des espaces publics. Les espaces concernés touchent au centre ancien, à proximité de l'église et des bâtiments publics
 - la place des Landais, dans la ZPPAUP actuelle. Cet espace est emblématique de la station balnéaire.
- Dégager des espaces d'aménagement et extension, malgré un territoire relativement saturé
 - Requalification de la zone Pédebert (nord-est de la commune) : accès et espaces publics
 - Etendre cette zone d'activité, avec une pépinière d'entreprise
 - Faire évoluer 2 zones AU2 en AU1, en vue de création de lotissements (cadre du PLUi)

C.1.2 Valorisation et médiation de l'architecture et du patrimoine

Le patrimoine architectural fait d'ores et déjà l'objet d'une médiation :

- Expositions et diffusion des publications sur le patrimoine
- circuits de découverte et de visite architecturale, mettant en valeur les villas.

La restauration du patrimoine architectural fait partie des actions communales : ferme de Bielle, restauration de l'église de Soorts, projet de requalification de la place des Landais, restauration et mise en valeur du Sporting Casino.

L'inscription des maisons remarquables dans le document d'urbanisme fait également partie d'une dynamique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine architectural.

En outre des associations locales actives sont mobilisées sur la sauvegarde du contexte particulier de la station balnéaire paysagée, et de ses maisons.

Conséquences pour le SPR

- *Par son étendue, le SPR est amené à être un cadre de réflexion commun à diverses entreprises, tant en ce qui concerne l'espace public que le bâti et les espaces libres et paysagers*
- *Les secteurs, les différentes catégories du plan et du règlement sont amenées à en couvrir les différents intérêts.*



C.2 Le projet de SPR, plan et règlement

C.2.1 orientation générale, principe

L'orientation générale du SPR se décline en différents points qui correspondent aux objectifs du projet de la commune pour :

- pérenniser les qualités bâties et paysagères,
- tout en définissant les modalités qualitatives de mise en valeur et de développement des différentes entités du territoire communal.

Ces différents points peuvent être listés :

- Contribuer au projet communal qui se fonde, en tant que ville balnéaire, sur des qualités qui font patrimoine, et qu'il s'agit de maintenir face à une pression importante
- Etoffer et pérenniser les éléments à préserver que sont les immeubles inventoriés
- Développer une approche typologique permettant de hiérarchiser et de rendre compte de la valeur individuelle au sein d'ensembles sensibles (séquences majeures)
- Les inclure dans un dispositif plus large, que ce soit un schéma de quartier (espace urbain) ou la prise en compte du paysage dans la relation avec le bâti (la villa sous les pins)
- Développer une approche qualitative sectorielle permettant de hiérarchiser les lieux : mise en avant de séquences majeures par rapport à des espaces d'enjeu plus restreints
- Intégrer dans le dispositif des espaces à priori protégés par un statut existant (inondable, boisé classé..) mais dont l'intégration dans le SPR fait sens par rapport à l'ensemble : barthes et forêt
- Mettre en place le plan reflétant ces intérêts urbains, architecturaux et paysagers nuancés hiérarchisés : secteurs et catégories, prise en compte des espaces libres
- Intégrer des règles sur le bâti et aussi les espaces libres pour répondre aux objectifs du développement durable, en cohérence et compatibilité avec les enjeux patrimoniaux.

Le principe est bien d'établir un plan et un règlement dans ce but, et conformément aux textes législatifs et réglementaires régissant les SPR.

C.2.2 modalités de l'étude conduisant au projet

Le projet de SPR a été élaboré en 3 phases :

- Diagnostics documentaire et culturel, patrimonial, environnemental.
- Définition des enjeux et du projet, avec examen de différents scénarios et orientations réglementaires
- Mise en forme et au point progressive du projet, plan et règlement, rédaction du dossier.

Au cours de chaque phase plusieurs réunions de suivi par un comité technique associant ABF, élus et techniciens ont permis les ajustements et compléments des avancées.

En fin de chaque phase la réunion de la Commission Locale a permis de valider les étapes du projet.

Au titre de la concertation ont été tenues des réunions publiques, et une exposition a été réalisée pour porter le diagnostic et le projet à la connaissance du public.

C.2.3 les enjeux retenus pour le SPR

La commission locale du SPR a retenu les objectifs suivants :



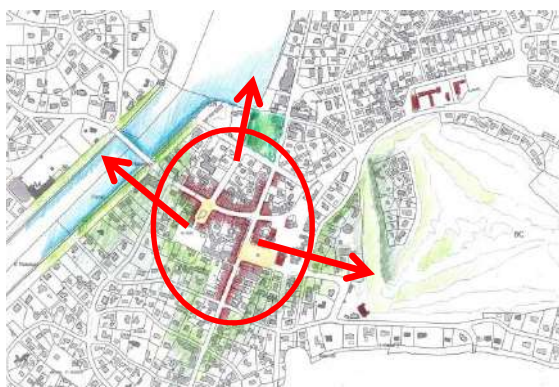
- **Le front de mer :**
 - Promouvoir la forme urbaine existante selon ses principes originels: front bâti composé vers l'Océan, façades arrières, structure des espaces publics;
 - Favoriser la mise en valeur de l'architecture dans la logique de ses éléments régulateurs;
 - Intégrer les enjeux de développement durable en tenant compte de la forte sensibilité paysagère;
 - Valoriser les espaces publics : la promenade en promontoire, la place;
 - Permettre une extension du site dans le respect du plan de composition



- **Les lotissements de villas sous les pins**
 - Promouvoir la logique paysagère dominante: l'échelle des maisons individuelles sous leur couvert végétal et maintenir une densité limitée ;
 - Conserver le couvert végétal existant et le restituer lorsqu'il est dégradé;
 - Préserver et mettre en valeur les maisons d'intérêt;
 - Conforter les valeurs paysagères de l'espace public: accotements enherbés, nature des intersections, rapport au relief;
 - Améliorer et harmoniser le traitement des clôtures;
 - Préserver les jardins dans leur rapport au bâti et leur rôle environnemental (perméabilité).



- **Le canal, le lac, leurs rives**
 - Réaffirmer le rôle de centralité de ces espaces dans la ville;
 - Mettre en valeur le rapport entre les lieux: l'eau, les berges, les abords, les implantations bâties;
 - Pour le canal, entretenir les ouvrages d'art dans la logique de leur composition: soutènements, bancs, chemins;
 - Pour le lac, valoriser ses plages naturelles,
 - Gérer les franges boisées: effet de filtre, percées, vues;
 - Promouvoir l'architecture des bords de lac: architecture publique, maisons privées, hôtels.



- **Le bourg d'Hossegor**
 - Conforter, structurer et prolonger la composition urbaine: alignements bâtis, places, jardin publics;
 - Permettre l'évolution urbaine pour conforter cette polarité,
 - Valoriser la présence et le rôle des équipements publics dans la ville.
 - Mettre en valeur les façades dans leur composition: gabarits, galeries commerciales formant le lien à l'espace public.
 - Promouvoir une conception urbaine nouvelle, par le travail sur les articulations : le bourg et le canal (et le sporting), le bourg et le lac, le bourg et le golf



- **Le golf, ses abords, ses équipements :**

- Conforter le statut de « clairière » à dominante non bâtie, accueillant à ses abords villas et équipements;
- Assurer la gestion du lieu, de ses essences plantées,
- Conforter la nature des franges boisées, filtre entre l'espace du Golf et les maisons;
- Valoriser le traitement des limites poreuses (à la vue, au passage) entre golf et voies paysagées.



- **Le bourg de Soorts**

- Mettre en valeur les équipements publics comme « points d'articulation » du bourg,
- Renforcer la nature des espaces publics dans leurs qualités et leur rapport aux équipements: parvis, place plantée, rue, etc...
- Préserver le patrimoine architectural,
- Favoriser une cohérence de l'écriture des clôtures,
- Ordonnancer le végétal de l'espace public, et son rapport avec les jardins privés.



- **La forêt**

- Préserver l'équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis;
- Conserver la dominante de la forêt landaise, identitaire dans le site.



- **Les barthes**

- Préserver un paysage ouvert
- Conforter le dialogue avec le bourg de Soorts

- **Les séquences forêt – Soorts – barthes**

- Tenir compte du lien visuel et de l'équilibre entre le bourg et ses espaces « complémentaires » non urbanisés



- **Les séquences de l'arrière-pays à l'océan**

- Organiser la séquence entre les différentes entités d'Hossegor,
- Conforter le lien majeur, entre Golf et Océan,
- Faire évoluer les franges dans une logique d'ensemble.



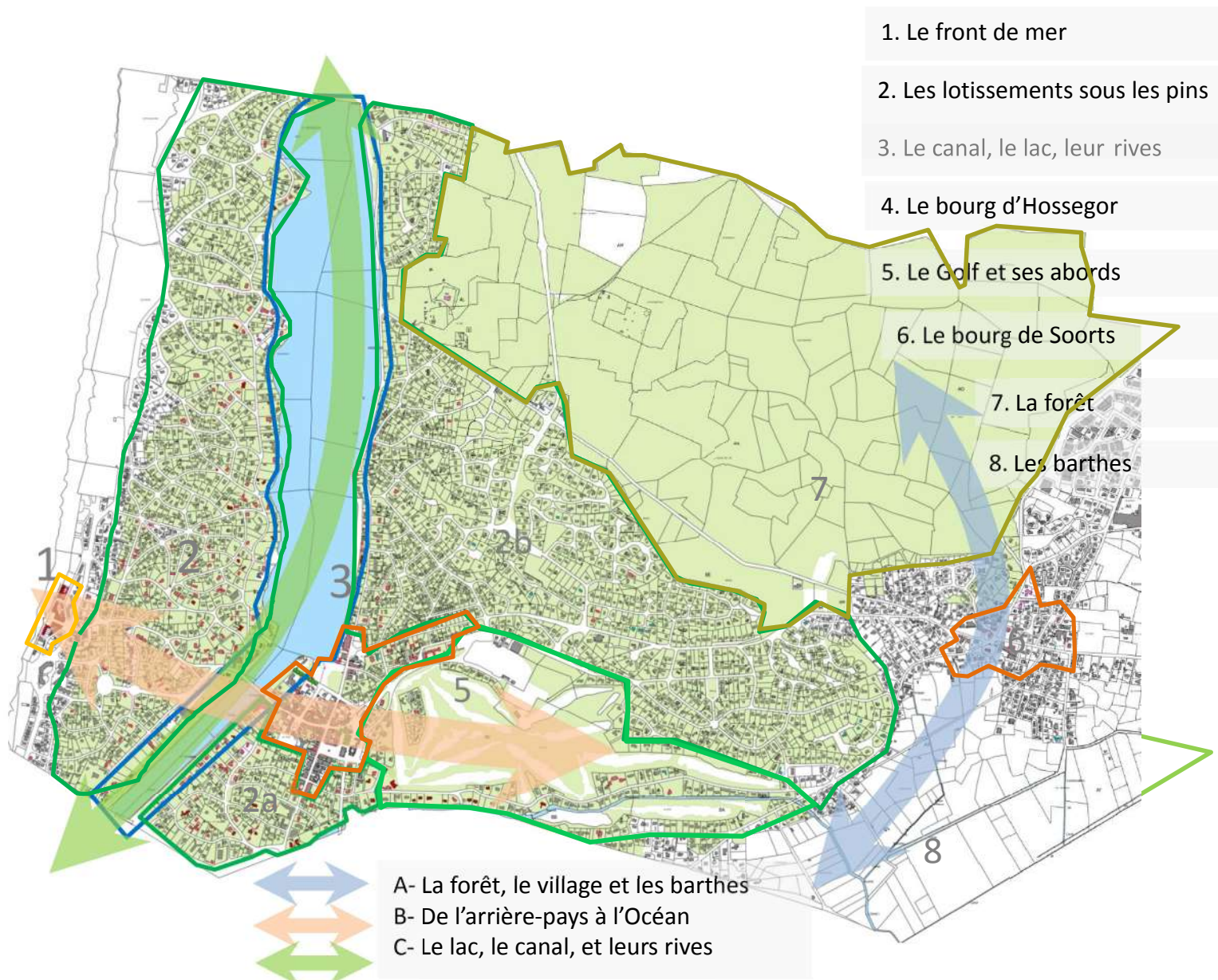
- **Les séquences du lac, du canal et leurs rives**

- Promouvoir un entretien respectueux de l'environnement (fonctionnement hydrauliques, ZNIEFF...)
- Promouvoir la conservation, l'entretien et la mise en valeur des ouvrages d'art
- Assurer la qualité urbaine et paysagère des rives, par séquences



C.2.4 carte de synthèse des enjeux patrimoniaux retenus

La carte ci-après synthétise sur l'espace du territoire communal les enjeux retenus, en délimitant les espaces concernés.





C.2.5 La délimitation du SPR et les secteurs

Délimitation de l'enveloppe

En conséquence des enjeux, la délimitation du SPR présente une étendue importante et son organisation en secteurs procède de :

- une enveloppe qui rend compte de la complexité d'un territoire, qui a progressivement vu s'élaborer un paysage unique associant la ville balnéaire et un espace naturel puissant.
- des secteurs correspondant à des enjeux spécifiques de ce territoire :
 - les polarités urbaines
 - l'espace urbanisé et boisé, hiérarchisé par rapport aux sensibilités du site et de l'architecture
 - les espaces naturels, barthes et forêt, lieux d'usage mais à maintenir dans leurs spécificités.

Superficie de la commune (et du site inscrit) : 1436,77 ha

Superficie de la ZPPAUP : 2,35 ha

Superficie du SPR : 1181,82 ha

Division en secteurs, nature, caractère et vocation des secteurs

L'aire du SPR. 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 assignés :

- Secteur 1 à valeur urbaine correspondant :
 - 1a au bourg d'Hossegor,
 - 1b au bourg ancien de Soorts,
 - 1c au front de mer et à la place des Landais (ancienne ZPPAUP).
- Secteur 2 à valeur paysagère des villas sous les pins correspondant :
 - 2a : au tour du lac, au canal et au golf,
 - 2b : aux maisons sur les dunes.
 - 2c : aux quartiers de maisons, entre golf et forêt
- Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes, complémentaire du bourg ancien de Soorts,
- Secteur 4 du paysage de la forêt de pins.

Les limites de ces secteurs et celles du SPR sont figurées par un trait continu sur le plan général du SPR annexé au présent règlement.

La composition et la vocation de chacun des secteurs sont décrites ci-après.

Secteur 1 à valeur urbaine des bourgs d'Hossegor (1a), de Soorts (1b) et du front de mer (1c).

Nature des intérêts

Les intérêts de ce secteur sont d'abord des intérêts à valeur urbaine qui sont distingués par entités compte tenu des différences entre chacune de ces urbanisations :

- **Bourg d'Hossegor :**
 - Valeur d'ensemble bâti, à parachever à partir des éléments urbains et paysagers qui ont présidé à son émergence au fil du XX^e siècle,
 - Valeur d'architecture en lien avec le mouvement régionaliste de la fin du XIX^e et du début du XX^e qui a présidé à la création de la station,
 - Valeur d'ambiance balnéaire qui tient au paysage, à l'architecture, à la présence des clôtures des parcelles avec villas,
 - Valeur paysagère de ses liens avec le lac à l'Ouest et au Nord, puis le golf à l'Est
 - Valeur urbaine des espaces publics en lien avec les équipements (mairie, halle, cinéma...)
 - Une capacité à répondre à des objectifs de densification, dans des projets urbains.
- **Bourg de Soorts :**
 - Valeur de situation et d'histoire particulière du bourg landais entre Barthes et forêts
 - Valeur d'architecture autour des airiaux, des monuments (église et ancienne mairie), des villas balnéaires,
 - Valeur urbaine autour des espaces publics en lien avec les équipements publics et les services
 - Valeur paysagère des jardins de villas, de la proximité de la forêt et de son couvert de pins, de la topographie
 - Une capacité à répondre à des objectifs de densification,
- **Front de mer :**
 - Valeur de site en confrontation avec l'Océan



- Valeur d'ensemble de l'architecture « basco landaise » constituant un « morceau » de ville balnéaire en front de mer, ancienne ZPPAUP
- Valeur urbaine dans l'organisation de ce front de mer autour d'espaces publics singuliers : front de mer et son belvédère, ouvrages permettant le rapport à la plage, place des Basques, rue, îlot...

Ils contiennent :

- Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : église, cimetière, hôpital de Soorts (moyen âge)
- pour partie le périmètre de la ZPPAUP (arrêtée le 27 avril 1998) pour le front de mer (secteur 1c) qu'il ajuste pour tenir compte des ouvrages aboutissant à la plage dans le prolongement de la place des Basques..

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- **Bourg d'Hossegor :**
 - Valoriser et protéger le bâti intéressant des villas « basco landaises » grosses ou petites participant à l'image balnéaire du bourg d'Hossegor, permettre l'adaptation de ce bâti en tenant compte de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères (façade avant, façades arrières).
 - Penser l'évolution du tissu urbain et sa densification à partir de
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
 - la construction neuve,
 - des gabarits urbains de l'ordre de 3 étages,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
 - Promouvoir un aménagement maîtrisé des espaces urbains majeurs en exprimant le « cadre régulateur » et les orientations principales de mise en valeur de ces espaces.
 - Préserver et valoriser l'image balnéaire et la qualité du paysage urbain en favorisant la conservation des clôtures des jardins de villas participant par leur qualité architecturale à l'identité de la station, et en promouvant la création de nouvelles clôtures dans l'esprit de celles-ci.
 - Promouvoir les valeurs paysagères et urbaines propres à la station en s'appuyant sur la valeur des espaces libres en milieu urbain pour leur qualité d'usage, et celles des espaces publics et de leur plantation pour leurs valeurs d'ambiances, de biodiversité, de continuité et de régulateur climatique.
 - Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques et l'implantation des équipements solaires en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduisent dans son écriture cette recherche, lier qualité du paysage et qualité environnementale dans le traitement des espaces libres et publics.
- **Bourg de Soorts :**
 - Conserver et valoriser l'architecture remarquable qui qualifie le bourg de Soorts : aïrial, villas...
 - Valoriser, conserver et faire évoluer dans ses qualités le bâti intéressant formant le cœur du bourg ancien ;
 - Promouvoir l'évolution du tissu urbain et sa densification à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
 - la construction neuve,
 - des gabarits urbains de l'ordre de 2 étages,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
 - Promouvoir la diversité du tissu urbain en préservant les clôtures de caractère balnéaire, la création de clôture adaptée à la nature des espaces (bourg landais, aïrial, villa balnéaire..)
 - Promouvoir la qualité de vie des espaces libres en milieu villageois
 - Favoriser la qualité des traitements des espaces publics en intégrant les enjeux du développement durable.
 - Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques et l'implantation des équipements solaires en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduisent dans son écriture cette recherche.
- **Front de mer :**
 - Conserver, préserver et valoriser le bâti remarquable des frères GOMEZ, dont la qualité est fondatrice de la station.
 - Promouvoir l'intégration des dispositions d'amélioration énergétique compatibles avec cette valeur d'ensemble et spécifique à chaque villa,
 - Promouvoir l'évolution de l'ensemble et sa remise à niveau :
 - En intégrant la question des activités commerciale et d'activités dans le respect des dispositions d'origine,
 - En permettant la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,



- En tenant compte de l'évolution et de l'adaptation d'un bâti intéressant dans le sens de l'esprit du projet Gomez.
- Inciter à la revalorisation de l'ensemble par un travail adapté sur les espaces publics en se fondant sur les qualités, les éléments régulateurs et les principes du projet d'origine et les enjeux du développement durable (sol perméable notamment)
- Favoriser la protection, la valorisation, la construction de clôtures qui qualifient l'espace public et contribuent à la valeur d'ensemble.

Secteur 2 des villas sous les pins (secteurs 2a, 2b, 2c)

Nature des intérêts

Le secteur 2 doit son homogénéité à la présence du couvert forestier des pins sous lesquels les villas s'installent et avec lesquels leurs espaces libres composent.

Le secteur 2a est celui des villas qui marquent la mutation d'un site forestier et lacustre en site balnéaire. Les plus remarquables d'entre elles sont l'œuvre d'architectes qui s'inscrivent au début du XX^e siècle dans un mouvement d'architecture « basco-landaise ». Ces villas par leur art de bâtir expressif et soigné, par leur architecture et leur rapport au paysage forment autour du lac, du golf des ensembles porteurs de l'image particulière d'Hossegor. Leur implantation urbaine correspond à un projet d'ensemble et dessine globalement deux axes l'un d'est en ouest va du golf à l'Océan, l'autre du nord au sud, suit les rives du lac et du canal.

Cet ensemble de villas est complété, structuré, par des équipements comme le Sporting Casino (Monument historique inscrit le 18 12 1991) ou les bâtiments du club house du golf.

Le secteur 2b est celui de villas en majorité plus récentes, mais rattachées par leur écriture architecturale et par leur paysage à ce mouvement régionaliste et balnéaire. Elles sont installées principalement sur les dunes, sous le couvert des pins.

Le secteur 2c est un secteur pour lequel le couvert forestier et l'organisation pavillonnaire portent une valeur d'accompagnement avec les deux secteurs précédents qu'il complète : il se situe à l'articulation entre le Bourg de Soorts, le bourg d'Hossegor et la forêt. C'est aussi le secteur dans lequel s'exprime sous les pins une architecture résidentielle plus contemporaine.

Les intérêts portent sur :

- **secteur 2a**
 - la valeur de site : celle du lac, du canal et de la forêt de pins et sa vocation balnéaire au fil de l'histoire des deux siècles derniers,
 - la valeur culturelle du paysage des villas balnéaires à l'architecture remarquable, objet d'une écriture architecturale régionaliste spécifique, intéressante dans son expression plastique au regard du site,
 - la valeur urbaine et paysagère des équipements structurants : Sporting Casino, club house du golf, parcours du golf dans sa relation à l'espace public des voies qui le bordent, traitement des infrastructures accompagnant le canal (digues, mises à l'eau, escaliers, exèdre, bancs, pont, promenades...)
 - la valeur architecturale des constructions,
 - la valeur de l'espace public par la déclinaison de lieux (rues, avenues, places) et leurs traitements paysagers en relation au couvert végétal.
 - Les enjeux concernent la préservation de la valeur d'ensemble de l'architecture, du paysage urbain et du couvert végétal.
- **secteur 2b**
 - La valeur d'une architecture récente à caractère balnéaire dominant, dont l'écriture se réfère peu ou prou à une expression régionaliste ;
 - La valeur d'ensemble d'un urbanisme récent installé sur les reliefs dunaires prolongeant les qualités de l'urbanisme balnéaire d'origine par le tracé des voies et le couvert forestier.
 - La valeur complémentaire de cet urbanisme plus récent au regard de l'urbanisme initial de la station.
 - Les enjeux concernent la préservation et la valorisation d'une image d'ensemble s'appuyant au couvert arboré des pins.
- **secteur 2c**
 - La valeur d'ensemble d'une occupation de l'espace prolongeant les qualités de l'urbanisme balnéaire d'origine par le tracé des voies et le couvert forestier;
 - La valeur d'articulation de ce secteur entre golf et forêt, entre bourg d'Hossegor et bourg de Soorts;
 - Les enjeux concernent la préservation et la valorisation d'une image d'ensemble constituée par un bâti pavillonnaire sous le couvert arboré et forestier des pins.



Le secteur 2 contient un Monument historique : le Sporting Casino (Inventaire Monument historique - 18 12 1991)

Sites inscrits :

- du lac d'Hossegor et du canal avec leurs deux rives (arrêté ministériel du 30 septembre 1942)
- une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)

Périmètres archéologiques : lieu de découverte de puits contenant des poteries antiques

Intérêts naturalistes :

- ZNIEFF de type 1 : lac d'Hossegor
- ZNIEFF de type 2 : partie des dunes littorales entre Contis et barre de l'Adour

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

• secteur 2a

- Conserver et valoriser l'architecture remarquable des villas, de leurs clôtures, de leurs espaces libres parfois jardinés sous le couvert des pins ;
- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage de ce secteur,
- Valoriser, conserver et faire évoluer dans ses qualités le bâti intéressant des villas balnéaires accompagnant les villas remarquables et formant le cœur de ce secteur, ainsi que leurs clôtures et leurs espaces libres et plantés.
- Promouvoir l'évolution du tissu urbain dans le cadre d'une densité faible à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant dans l'esprit « basco-landais »,
 - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture de murs, et de fort débord de toiture
 - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage sur rez de chaussée,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, ouvrages bâtis des infrastructures et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
- Permettre au golf d'évoluer tout en respectant la nature de sa structure de lisières, boisements, clairières ;
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques et l'implantation des équipements solaires en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche.

• secteur 2b

- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
- Conserver et valoriser l'architecture intéressante des villas, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
- Promouvoir l'évolution du tissu urbain dans le cadre d'une densité faible à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant respectueux du couvert végétal sous lequel il s'installe,
 - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous le couvert végétal en dialogue avec les caractères des architectures « basco-landaises » ;
 - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage avec combles sur rez de chaussée,
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques et l'implantation des équipements solaires en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche.

• secteur 2c

- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
- Conserver et valoriser l'architecture des villas intéressantes identifiées, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
- Promouvoir une évolution maîtrisée du bâti dans le cadre urbain et paysager et d'une densité faible à partir de :
 - la transformation ou le remplacement du bâti courant, dans le respect du couvert végétal sous lequel il s'installe,
 - la construction contemporaine, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous ce couvert végétal,
 - des gabarits urbains et architecturaux mesurés, à l'échelle de la « villa »
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.



- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques et l'implantation des équipements solaires en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduisent dans son écriture cette recherche.

Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes

Nature des intérêts

Les Barthes sont l'héritier d'un milieu d'embouchure permettant l'épandage et l'absorption des eaux de ruissellement à proximité de l'Océan dans un sol de sable. Milieu ouvert et drainé ce secteur est complémentaire du noyau villageois. En effet, c'est à l'écart mais à proximité des Barthes que celui-ci s'installe.

Les intérêts de ce secteur portent sur :

- Une valeur historique de site et de milieu
- Une valeur de paysage complémentaire de celle du village

Il contient :

Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)

Périmètres archéologiques : lieu de découverte d'un dépôt de haches (âge du bronze)

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- Conserver la valeur de paysage ouvert,
- Promouvoir pour la bâti existant et courant une qualité de sobriété et de discrétion au regard de ce paysage
- Promouvoir, conserver, favoriser les éléments adaptés qualifiant ce paysage : discrétion des dispositifs de clôtures, valorisation d'une gestion adaptée au milieu.

Secteur 4 du paysage de la forêt de pins.

Nature des intérêts

Les intérêts de ce secteur sont :

- une valeur d'identité culturelle par la présence des forêts de pin (*Pinus pinaster*) et de leur couvert
- une valeur environnementale de milieu et de paysage
- une valeur d'usage : forêt économique et forêt de loisir, équipements.

Il contient :

Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- préserver et valoriser la valeur paysagère et culturelle attachée aux boisements de pins et au milieu qui en découle
- favoriser un usage adapté et respectueux de ce milieu (gestion, fréquentation)
- promouvoir la conservation du bâti intéressant qui y existe dans le respect de son art de bâtir et du contexte forestier.

C.2.6 Les catégories du plan et du règlement

-  Monument historique
-  Bâti remarquable
-  Bâti intéressant
-  Bâti courant
-  Clôture intéressante
-  Arbres d'alignement, mail
-  Espace libre en secteur urbain
-  Couvert forestier lié aux maisons
-  Boisement forestier
-  Espace naturel ouvert
-  Espace public
-  Zones de projet

Dans le plan du SPR les bâtis et les espaces sont cartographiés en fonction de leur nature, de leur intérêt, de leur rôle vis-à-vis des objectifs du SPR (objectifs formulés dans le chapitre du règlement les concernant).

Sauf mention particulière ils font l'objet d'une légende spécifique et sont représentés sur le plan. Tous les éléments de cette légende renvoient à des dispositions réglementaires.



Outre les Monuments Historiques, la légende distingue :

Les édifices remarquables par leur architecture.

Ces édifices ont pour objet d'être conservés. Leur réhabilitation, valorisation s'appuient sur une cohérence dépendant de leur conception ainsi que de l'architecture. Des règles prescrivent et cadrent les interventions adaptées.

Ces édifices remarquables issus pour certains de la ZPPAUP et d'un travail de repérage opérés par Claude LAROCHE, chercheur à la Conservation Régionale, font l'objet d'une légende spécifique. Ils ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques, mais mériteraient de l'être pour leur exemplarité typologique, pour leur qualité constructive ou pour leur particularité.

Les édifices intéressants

Ces édifices sont appelés à être conservés et mis en valeur dans le respect de leur architecture d'origine. Ils peuvent évoluer dans le caractère du secteur dans lequel ils se trouvent et dans le caractère de leur architecture.

le bâti courant sans obligation de conservation mais participant au paysage urbain, devant être entretenu, amélioré ou remplacé suivant des règles d'intégration urbaine et architecturales.

Ces édifices sont appelés à évoluer à partir de l'édifice existant : simple entretien, « relookage », extension, surélévation, recomposition, coloration, sont des modes d'intervention possibles selon le cadre et le contexte urbain.

Ils peuvent être démolis pour laisser place à un édifice nouveau. Tous ces cas sont réglementés et cadrés par des règles adaptées selon les secteurs.

Le bâti neuf

Il peut s'inscrire dans les parcelles non construites à ce jour en secteur urbanisé, et particulièrement dans le cas des parcelles contenant du bâti courant.

Les clôtures intéressantes

Il s'agit des clôtures dont le programme architectural, urbain et paysager est complémentaire du programme architectural des villas dont certaines sont remarquables. Elles font l'objet d'une légende appropriée et sont destinées à être conservées, rétablies, entretenues dans le respect de leur conception d'origine. Elles forment le paysage public et au même titre que les villas participent à la valeur d'image du paysage de la station.

Les clôtures

Elles ne sont pas identifiées sur le plan de l'AVAP mais secteur par secteur sont réglées afin de participer au paysage urbain de manière cohérente et adaptée. Implantées en bordure de voie, elles participent au paysage urbain. Leur nature peut différer selon le secteur balnéaire, villageois, urbain ou rural dans lequel elles se trouvent.

L'espace libre en secteur urbain

Ils concernent les espaces libres dans les secteurs 1. Ces espaces sont de nature très variée : en partie boisés, ils sont aussi de caractère plus minéral dès que le tissu urbain devient plus dense et continu. Ces espaces sont appelés à évoluer en même temps que la structuration et la densification du tissu urbain : les règles portent sur les qualités attendues du traitement de ces espaces.

Le couvert forestier lié aux maisons

Il correspond au couvert de pins majoritaire, et son accompagnement de végétaux adaptés, qui forme l'image d'ensemble de la station.

Il s'agit de préserver la dominance de ce couvert végétal. Un ensemble de règles adaptées préconise les conditions de la conservation, de la mise en valeur et de l'adaptation.

Le boisement forestier : espace à gestion adaptée

Il concerne le secteur 4. Ces bois sont publics et demandent une gestion appropriée à leur vocation et à leur nature pour être conservés, entretenus et adaptés à leur impact dans le paysage de Soorts-Hossegor.

Les espaces naturels ouverts (les barthes, le golf et ses clairières)

Ils sont repérés par une légende appropriée. Ils concernent le secteur 2a (golf) et le secteur 3 (barthes).

Ces espaces ouverts et agricoles correspondent à des espaces d'épandage et de drainage des eaux de ruissellement à proximité de l'embouchure avec l'Océan. Leur vocation est d'être conservés comme des espaces ouverts.



L'espace public

Il se définit comme le domaine public laissé en blanc sur le plan.

Sa valeur paysagère se caractérise de manière différente selon les secteurs. Les règles préconisent les conditions de sa mise en valeur et de la prise en compte des enjeux du développement durable.

Les motifs plantés dans l'espace public : mails, arbres d'alignement.

Il s'agit de conserver, remplacer, compléter, renouveler ces motifs urbains en suivant des règles adaptées à cet objectif.

Les espaces et ensembles urbains en projet

Il s'agit d'ensembles urbains encore en devenir dans lesquels des interventions doivent contribuer à une harmonisation globale. Toute intervention ponctuelle s'inscrit dans un projet d'ensemble visant à cette évolution harmonieuse des caractères urbains à favoriser (gabarits, motifs urbains – arcades ou couverts- composition...)

C.2.7 Justification et organisation du règlement

Des règles au service des objectifs du SPR

Les règles sont établies pour chaque catégorie, figurant sur le plan et sont modulées (ou hiérarchisées) selon le secteur (par exemple les clôtures), dont les objectifs sont exposés ci avant

Elles sont au service des objectifs généraux du SPR, déclinés dans le détail catégorie par catégorie décrites ci avant.

Organisation du règlement

Le règlement ne peut être un document normatif absolu. Les règles sont en conséquence exprimées selon trois niveaux qui s'articulent et se complètent nécessairement :

1- les objectifs.

Ils rappellent les valeurs patrimoniales d'intérêt général au service desquelles sont mises en œuvre des règles.

Il s'agit de « l'esprit » de la règle et de sa justification. On peut évoquer à tout moment ces objectifs pour appliquer les règles lors d'un aménagement ponctuel non prévu explicitement.

2 - les règles.

Leur application est absolue et sans nuance, car elles correspondent aux ambitions et exigences de base pour assurer la qualité de la station et son environnement, en tant qu'intérêt général.

Elles comportent un numéro d'indice.

3 - les règles « cadre ».

Dans la pratique la mise en œuvre des règles fait appel à une appréciation tant au niveau du projet qu'au niveau de son évaluation par l'autorité administrative.

Les règles « cadre » ont pour but d'encadrer l'appréciation et l'évaluation selon le secteur, la nature de l'édifice et surtout le contexte. Ainsi il est proposé de tenir compte du contexte urbain et paysager pour l'application de la règle : par exemple le bâti environnant, la valeur patrimoniale au regard des enjeux du fonctionnement et de la faisabilité de l'opération, la valeur d'un bâti particulier ou d'un espace libre au regard d'un projet urbain d'ensemble...

Leur mise en œuvre implique un choix pour faire émerger une solution. Pour chaque règle « cadre » est défini ce sur quoi porte l'évaluation, alimenté des diagnostics et du rapport de présentation.

Cette évaluation se fait lors de l'instruction des demandes d'autorisation, en concertation avec les services de la collectivité territoriale et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Leur application peut justifier la consultation de la Commission Locale du SPR.



C.3 Autres outils

La commune d'Hossegor, au sein de la communauté de communes dispose d'un service urbanisme d'un architecte conseil et de documents de travail, notamment un nuancier de couleurs et d'un PLU ayant intégré les repérages de l'Inventaire.

Ce dispositif permet, en lien avec l'Architecte des bâtiments de France, de mettre en place une gestion des autorisations fine.

En complément de ce dispositif et du SPR, la collectivité engage la réalisation d'une charte architecturale et paysagère qui sera en mesure d'illustrer le règlement du SPR et d'en faciliter la mise en œuvre : elle inclut le nuancier de coloration déjà existant et appliqué à Soorts Hossegor.

L'ancienne ZPPAUP, centrée sur le front de mer, est intégrée dans l'AVAP en un secteur urbain 1c, justifié par sa cohérence architecturale et urbaine.

Le règlement de la ZPPAUP comprend un ensemble de pièces graphiques et de recommandations très précises et spécifiques de cet ensemble architectural : afin de ne pas perdre ce riche contenu il a été proposé de l'intégrer dans charte architecturale et paysagère, en prolongement des règles architecturales et urbaines du secteur.

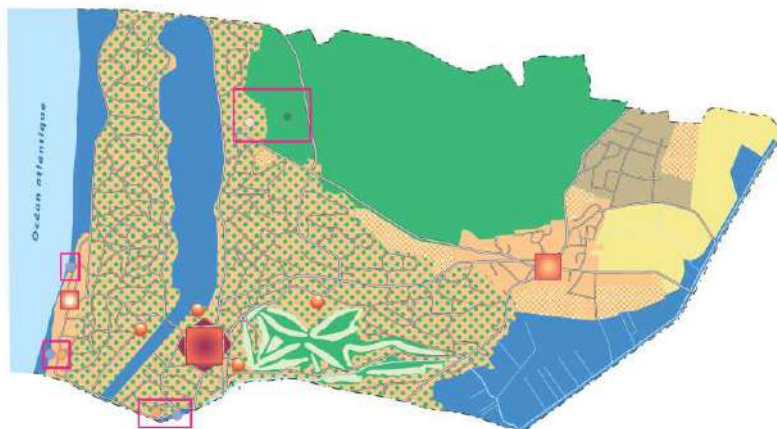
Les secteurs de projet du bourg d'Hossegor ont quant à eux vocation à fonder des OAP dans le PLUi.



Chapitre D

Articulation du SPR et du document d'urbanisme

Cartographies du PADD du PLU





La relation et l'adéquation entre le projet de SPR et les documents cadre d'urbanisme sont développés dans le chapitre 3.4 du diagnostic ci-annexé. Plusieurs points sont examinés.

D.1 Le SPR et le SCOT

A l'échelle du territoire le SCOT de MACS approuvé le 4 mars 2014 fixe les grandes orientations dans le respect du développement durable.

Le projet de SPR s'inscrit dans l'axe 1 : « pérenniser les équilibres et la richesse des identités par le projet environnemental, paysager et patrimonial ».

Plus particulièrement :

- la protection des espaces paysagers majeurs : frange littorale, plans d'eau avec leurs limites visuelles terrestres, les liens aquatiques majeurs entre l'Océan et les étangs.
- La préservation des grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager
- Eviter la banalisation des paysages.

Le SPR de Soorts Hossegor remplit ces objectifs.

D.2 Le SPR, le PLU, le PADD et le PLUi

L'étude du SPR a bénéficié du PADD du PLU, de façon à examiner la compatibilité des documents. Ce point fait l'objet du chapitre 3.4.2 des diagnostics.

Le PADD du PLUi a été débattu au moment où l'étude du SPR s'achève (mars 2017). Ce PADD explicite et précise plusieurs objectifs qui peuvent se décliner à l'échelle de Soorts Hossegor :

- Organiser la ville autour de ses 3 polarités
- Réfléchir à l'aboutissement de la forme urbaine d'Hossegor en respectant le velum des pins et en densifiant par des bâtiments collectifs le centre commerçant et équipé
- Conserver la valeur de bourg de Soorts
- Conserver au front de mer sa qualité d'espace protégé et de cœur de la vie balnéaire
- Préserver les continuités écologiques
- Assurer la diversité et la mixité des fonctions urbaines
- Préserver l'environnement, valoriser le patrimoine et la valeur paysagère d'ensemble, telles les qualités de la cité parc (villas de caractère, cadre arboré)

Les dispositions du SPR appliquent ces orientations, tant d'un point de vue quantitatif que d'un point de vue qualitatif. En particulier les objectifs de densité limitée des secteurs 2.

Le SPR correspond aux objectifs de ce nouveau PADD.

La mise en œuvre du SPR nécessitera de l'intégrer au PLUi., après validation, en 2018.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

SOORTS-HOSSEGOR

LANDES (40)

SPR

Site Patrimonial Remarquable

**AIRE DE MISE EN VALEUR ARCHITECTURE
ET PATRIMOINE - AVAP**

ANNEXE 1

DIAGNOSTICS

**Diagnostic environnemental
Diagnostic patrimonial**

Version pour approbation Mai 2018

Atelier Lavigne, architectes associés

Architecture et patrimoines- mandataire

Catherine Roi, architecte-urbaniste

SOMMAIRE

Annexe 1 : Diagnostics environnemental et patrimonial

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Chapitre 1 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

page 5

Morphologie et caractéristiques physiques du territoire, état initial de l'environnement, structure et entités paysagères, état des occupations bâties et végétales

1.1. Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire et conséquences pour le SPR

page 7

- 1.1.1. Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie
- 1.1.2. Topographie et hydrographie,
- 1.1.3. Climat,
- 1.1.4. Contraintes liées au milieu physique.

1.2. Les espaces naturels et les espaces cultivés, les principales formes du paysage entre nature et aménagement

page 17

- 1.2.1. Le cordon dunaire, le front de mer : évolution des boisements et des paysages
- 1.2.2. Les rives du lac, le canal : ripisylves et paysages aménagés, les séquences
- 1.2.3. La forêt des landes.
- 1.2.4. Les Barthes : la plaine irriguée, le ruisseau de Bouret
- 1.2.5. Les principales entités paysagères

1.3. L'occupation du territoire et les logiques d'installations dans le site

page 25

- 1.3.1. Infrastructures, chemins, route, chemin de fer

1.4. Les motifs du paysage entre nature et aménagement

page 29

- 1.4.1. L'océan
- 1.4.2. Le lac
- 1.4.3. Le golf
- 1.4.4. les dunes et la forêt

1.5 L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

page 35

- 1.5.1. Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations
- 1.5.2. capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables

1.6. L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

page 41

- 1.6.1. Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu en terme de mitoyenneté, d'implantation, d'orientation
- 1.6.2. Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental
- 1.6.3. Le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable
- 1.6.4. Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique
- 1.6.5. Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive
- 1.6.6. Les murs et leurs améliorations thermiques
- 1.6.7. Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique
- 1.6.8. Les toitures et les combles

Chapitre 2 DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

page 59

Histoire et morphogénèse, constitution nature du patrimoine urbain, constitution nature du patrimoine architectural, autres patrimoines, pathologies de la forme urbaine et des architectures

2.1 l'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

page 61

- 2.1.1. Les premières implantations dans le site, les données archéologiques
- 2.1.2. Le bourg de Soorts, les airiaux
- 2.1.3. La création du cordon dunaire et du lac marin
- 2.1.4. Les débuts de la villégiature et la naissance de la station
- 2.1.5. La ville nouvelle d'Hossegor
- 2.1.6. La seconde moitié du XX^e siècle et la fixation de la station
- 2.1.7. Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

2.2 le patrimoine urbain : structures, tracés et paysages urbains dans la ville

page 79

- 2.2.1. Composition, formes, tissus, articulations, liens
- 2.2.2. Le quartier urbain inachevé, éléments régulateurs
- 2.2.3. Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs
- 2.2.4. Le «centre», éléments régulateurs
- 2.2.5. Le centre et les liens gommés, structures et limites
- 2.2.6. Le bourg rural éléments régulateurs
- 2.2.7. Des espaces publics spécifiques à des quartiers

2.3 le patrimoine architectural, les types d'édifices et leur art de bâtir**page 95**

- 2.3.1 la typologie architecturale
 - 2.3.1.1 Les maisons rurales, les airiaux
 - 2.3.1.2 Les maisons du bourg de Soorts
 - 2.3.1.3 Les villas, leur jardin et leur clôture
 - 2.3.1.4 La villa, l'évolution du motif jusqu'à nos jours
 - 2.3.1.5 Les immeubles de ville sur les fronts bâtis continus de la 1^{re} moitié du XX^e siècle
 - 2.3.1.6 Les grands hôtels et édifices particuliers
 - 2.3.1.7 Les édifices publics remarquables de toutes époques
- 2.3.2 l'art de bâtir et ses éléments régulateurs
 - 2.3.2.1 la composition des volumes et des façades
 - 2.3.2.2 les encorbellements, les balcons et les loggias, les pergolas, les ombrières
 - 2.3.2.3 les différentes maçonneries et parments
 - 2.3.2.4 les enduits et badigeons, les couleurs
 - 2.3.2.5 le décor et la modénature
 - 2.3.2.6 les menuiseries de portes, fenêtres, contrevents
 - 2.3.2.7 les boutiques, les devantures, les enseignes
 - 2.3.2.8 les toits et leurs matériaux
 - 2.3.2.9 les toits et leurs ouvrages : souches de cheminée, prises de jour
 - 2.3.2.10 les jardins, motifs, composition, essences, gabarits
 - 2.3.2.11 la villa et sa clôture
 - 2.3.2.12 la clôture, le portail, le portillon

page 107**2.4 le patrimoine historique, mémoriel, culturel et artistique****page 121**

- 2.4.1 les écrivains d'Hossegor œuvrant pour une reconnaissance du site
- 2.4.2 les peintres et la représentation du paysage
- 2.4.3 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes
- 2.4.4 les arts au service de la décoration régionaliste : sculpture, vitraux...

2.5 l'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti**page 127**

- 2.5.1 les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle
- 2.5.2 les altérations des espaces publics et du paysage urbain
- 2.5.3 les altérations des abords des maisons et du couvert végétal
- 2.5.4 les altérations du bâti

Chapitre 3 DOCUMENT CADRE ET OUTILS DE GESTION**page 137***patrimoine environnemental, dispositifs de protection, inventaires, documents d'urbanisme***3.1 le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection****page 139**

- 3.1.1 les sites inscrits et/ou classés
- 3.1.2 les ZNIEFF
- 3.1.3 le conservatoire du littoral et la loi littoral
- 3.1.4 les risques naturels
- 3.1.5 forêt soumise au régime forestier
- 3.1.6 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

3.2 l'inventaire des protections du patrimoine architectural et urbain**page 153**

- 3.2.1 les Monuments Historiques
- 3.2.2 la ZPPAUP
- 3.2.3 l'inventaire de Claude LAROCHE
- 3.2.4 les protections archéologiques

3.3 les démarches et projets en cours**page 163**

- 3.3.1 dynamique communale

3.4 les documents d'urbanisme**page 167**

- 3.4.1 le SCOT
- 3.4.2 le PLU et le PADD, le suivi

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Chapitre 1

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1 Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire

1.2 Les espaces naturels, les espaces cultivés, les principales formes du paysage entre nature et aménagement,

1.3 L'occupation du territoire et les logiques d'installation dans le site

1.4 L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

1.5 L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques, du développement durable, des stratégies d'amélioration et de correction thermique.

1.6. L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

Ce chapitre a pour objectif de :

- Comprendre la morphologie du territoire,
- Faire le point sur l'état initial de l'environnement et ses richesses,
- Analyser la structure des entités paysagères présentes et leur importance dans l'identité de la commune,
- Faire l'état des occupations bâties et végétales au regard de ces conditions environnementales,
- Analyser la capacité du territoire et de son architecture à participer aux enjeux énergétiques tant en termes de production qu'en termes d'amélioration des performances; et d'en apprécier les conséquences sur le SPR.

Nota : l'état initial de l'environnement s'appuie particulièrement sur le dossier du PLU établi par le Cabinet JB Etudes (2015).

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.1

Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire : état initial de l'environnement

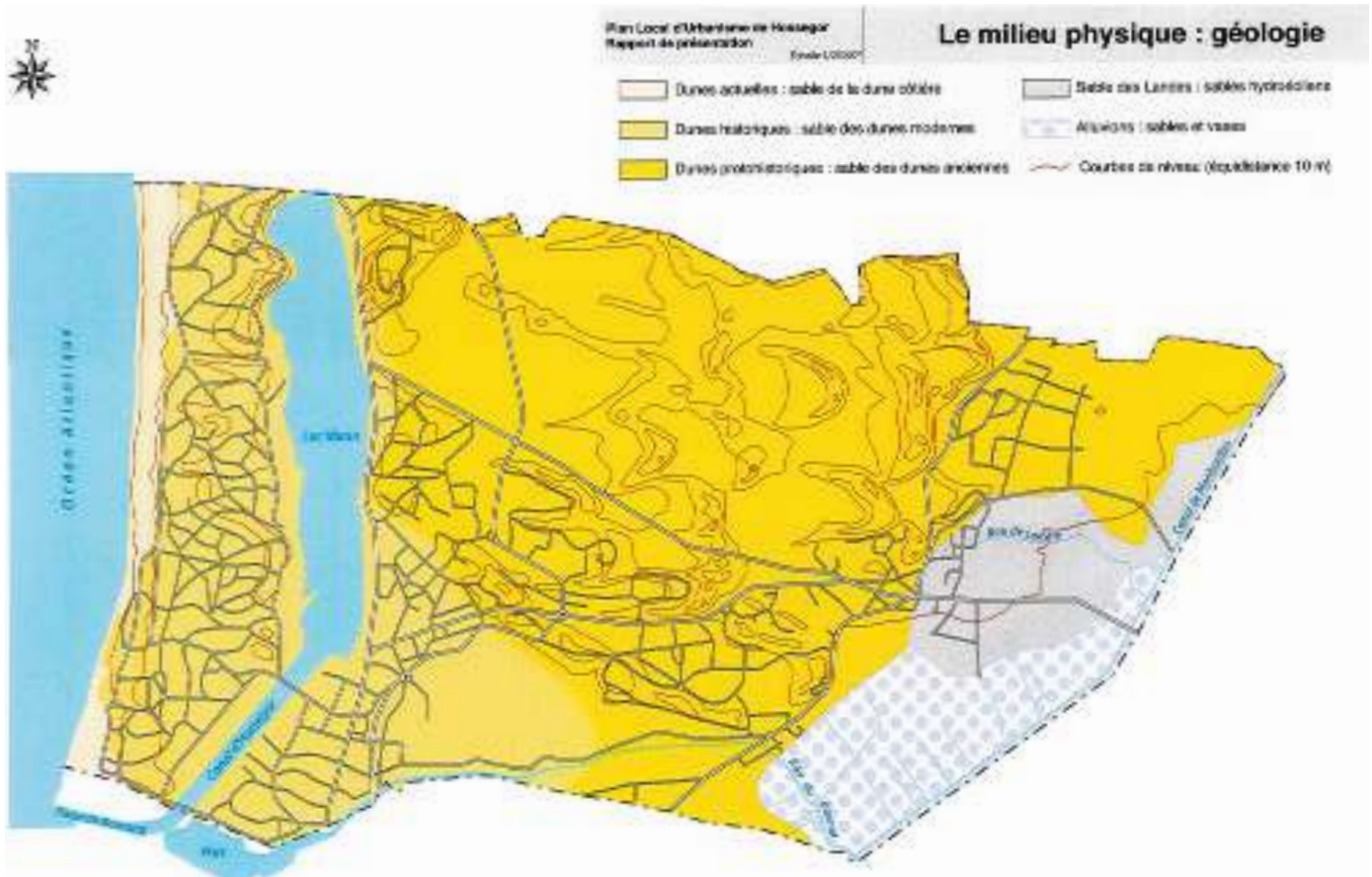
La commune d'Hossegor couvre 1541 hectares et son altitude varie de 0 à 57 m. Située dans le département des Landes et commune littorale, elle se rattache au grand système des dunes, forêts de pins, lacs, marais progressivement aménagés et valorisés au fil des siècles.

Ce chapitre propose une approche du territoire communal et de ses caractères « naturels » ainsi déclinée :

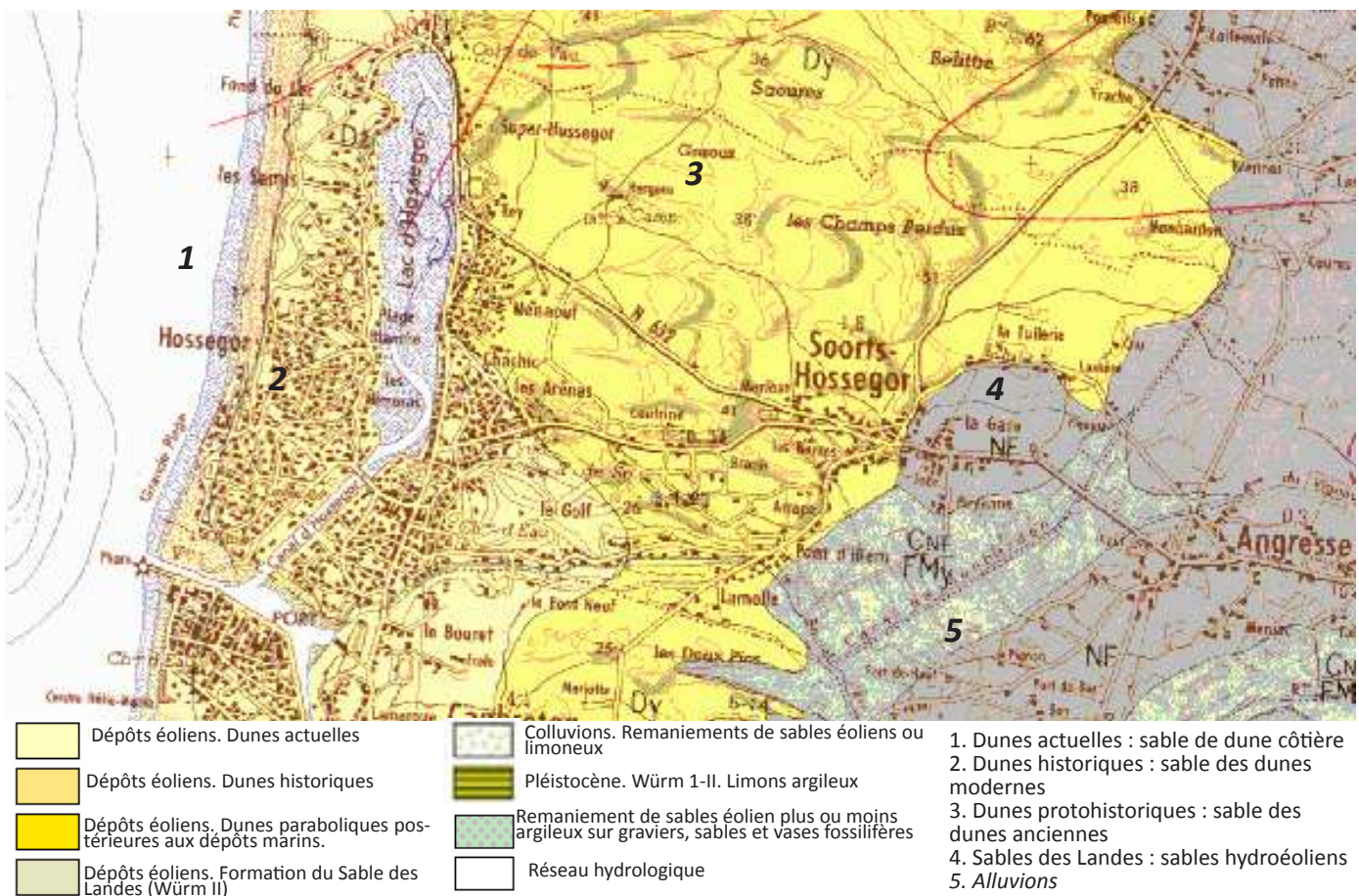
- 1.1.1. Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie,
- 1.1.2. Topographie et hydrographie,
- 1.1.3. Climat,
- 1.1.4. Contraintes liées au milieu physique.

Conséquence et enjeux pour le SPR

- > *Une valeur de paysages attachée au système des dunes, à la présence de l'Océan, du lac et à la zone particulière des Barthes,*
- > *Un milieu naturel fortement modifié ou « contenu » par des travaux humains,*
- > *Un système naturel de dunes fragile par nature,*
- > *Un milieu climatique en front d'Océan plutôt hostile au bâti,*
- > *Des conditions climatiques qui positionnent les performances énergétiques aussi bien sur le confort d'été (chaleur) que sur le confort d'hiver (humidité)*
- > *Des spécificités à intégrer en termes de valeur de paysage et d'environnement.*



Soorts-Hossegor, le milieu physique. source : PLU, JB Etudes



Carte géologique du territoire communal de Soorts-Hossegor. Source BRGM.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018



1.1.1 Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie



1) Géologie : La bordure de la plaine sableuse des Landes.

C'est durant la succession des périodes glaciaires (*pendant lesquelles le niveau de la mer baissait par phénomène dit de régression*) et interglaciaires (*périodes de remontée des eaux par transgression*) de l'ère quaternaire que le triangle des landes de Gascogne s'est progressivement comblé de sédiments sableux. Durant les périodes chaudes, les eaux déposaient des alluvions sableux qui, mis à nu durant les périodes froides, ont été transportés par les vents au travers de la plaine dessinée par le bassin.

Lors des deux dernières glaciations (Riss et Wurm), les dépôts fluviatiles de sable se trouvant exondés ont été, sous l'action des vents d'ouest, déposés sur l'ensemble de la zone actuelle des landes de Gascogne en constituant la plus grande plaine sableuse de France (10.000 km²), et donnant la formation du Sable des Landes qui couvre l'ensemble de la partie sableuse du département.

A Soorts, elle couvre une petite partie de la partie orientale du territoire, correspondant globalement aux anciens champs situés de part et d'autre de la route d'Angresse.

Vers le sud, cette formation a été recouverte par des dépôts alluvionnaires, sableux à vaseux, dans la zone dépressionnaire correspondant à la vallée de Monbardon. Ce sont ces formations qui délimitent la zone humide des Barthes, plaine inondable drainée par un ensemble de fossés se jetant dans un collecteur principal, tracé et calibré artificiellement, le canal de Monbardon.

2) Formation des dunes

La dernière période du Quaternaire (Holéocène) est d'abord marquée par un ralentissement de la montée du niveau marin, puis par une dynamique très puissante qui met en place deux générations de dunes de forme différentes et parfaitement ordonnées par rapport au rivage :

les dunes anciennes (dunes continentales)

- Les dunes anciennes effilées, dirigées au vent, présentent une pente douce à l'ouest et un talus d'éboulis sableux à 35% à l'est. Elles couvrent une grande partie centrale du territoire, de la partie nord du bourg de Soorts, aux confins du lac marin.

Les dunes modernes (historiques)

- Les dunes modernes couvrent à l'ouest la partie du territoire comprise entre l'océan et le lac marin dont elles bordent toute la longueur, à l'endroit même qui a vu l'émergence de la zone résidentielle au début du XX^e siècle. Elles sont également présentes sur le secteur du centre ville et du golf, où une partie de cette formation, sans relief, a été érodée par l'ancien Adour lorsque son cours divaguait au sein des formations sableuses pour remonter jusqu'au Vieux-Boucau.

Les dunes artificielles

Le premier cordon dunaire large de 100 à 150 m parallèle au littoral est le prolongement contemporain des dunes historiques. Il a été édifié (dans sa forme actuelle) artificiellement par la mise en place de barrières, et par la plantation d'oyats depuis la fin du XIX^e siècle. Ces dunes édifiées par l'homme pour défendre les terres contre l'agressivité océanique et éolienne font l'objet d'un entretien permanent destiné à maintenir leur stabilité.

A Hossegor, la partie sud du cordon dunaire a été urbanisée. La partie nord est maintenue à l'état naturel.

D'après l'état initial de l'environnement du PLU, 2015, Cabinet JB Etudes.

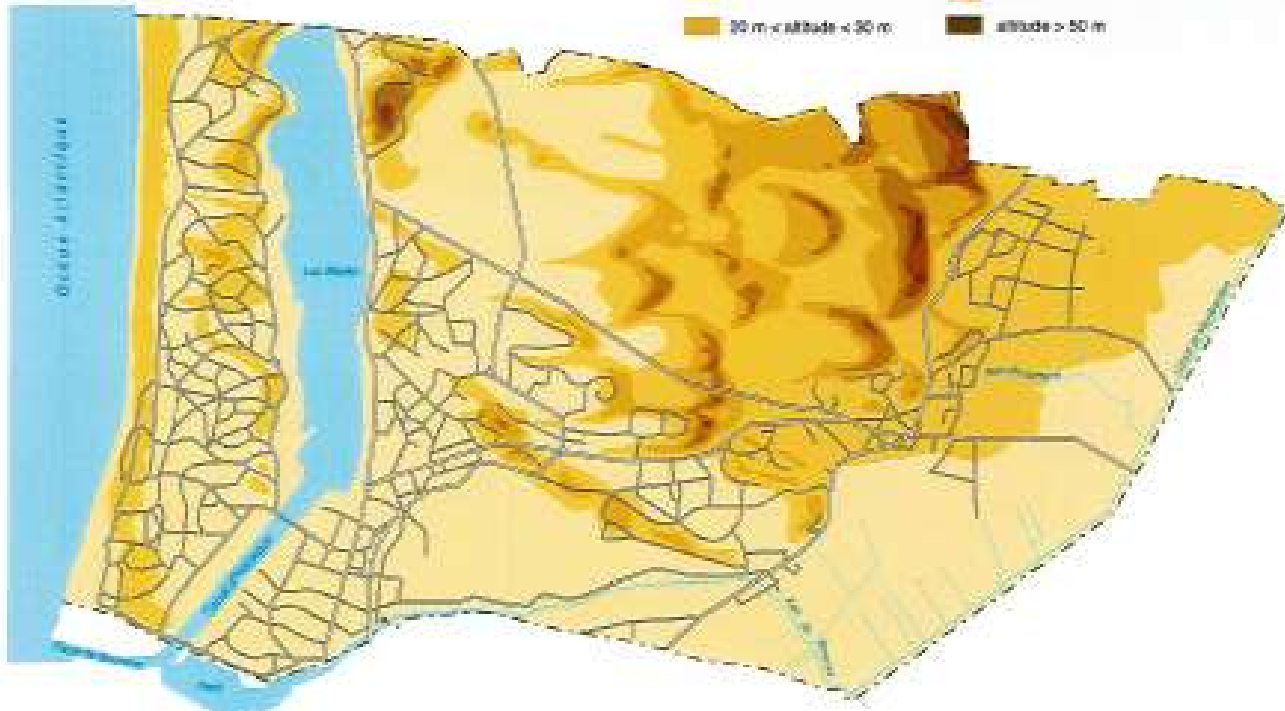


Plan Local d'Urbanisme de Hossegor
Rapport de présentation

à l'échelle 1:10000

Le milieu physique : topographie et hydrographie

- | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|
| altitude < 10 m | 30 m < altitude < 40 m | Océan et lac |
| 10 m < altitude < 20 m | 40 m < altitude < 50 m | cours d'eau |
| 20 m < altitude < 30 m | altitude > 50 m | |



Soorts-Hossegor, topographie et hydrographie. Source : PLU, 2015, Cabinet JB Etudes.

1.1.2 Topographie et hydrographie

Topographie

En dehors des parties sud-ouest (de part et d'autre du canal du lac, secteur plat en raison du passage ancien de l'Adour), et sud-est (barthes et secteur du Sable des Landes ne présentant pas de relief notable car non affectés par les invasions sableuses qui ont conduit à la formation des dunes), le territoire communal offre une topographie accidentée en raisons de l'existence des reliefs dunaires.

Le cordon littoral est haut de 10 à 17 mètres du sud au nord. La différence de niveau est due à une histoire différente depuis le début du XX^e siècle. La partie sud a été urbanisée alors que la partie nord a fait l'objet des travaux de fixation artificielle permettant l'élévation de ce cordon caractéristique du littoral.

Les dunes modernes, entre océan et lac, oscillent entre 15 et 24 mètres. Elles sont séparées par des dépressions dont l'altitude ne dépasse pas 5 mètres.

Les dunes anciennes forment les plus hauts reliefs de la commune. Le point le plus haut se situe au nord-est du territoire à une altitude de 57 m.

Hydrographie

Les ruisseaux et les fossés de drainage

Tout le territoire communal appartient au bassin versant du port de Capbreton. En l'absence de tout ruisseau ou fossé dans la partie dunaire, le réseau hydrographique de la commune est très réduit.

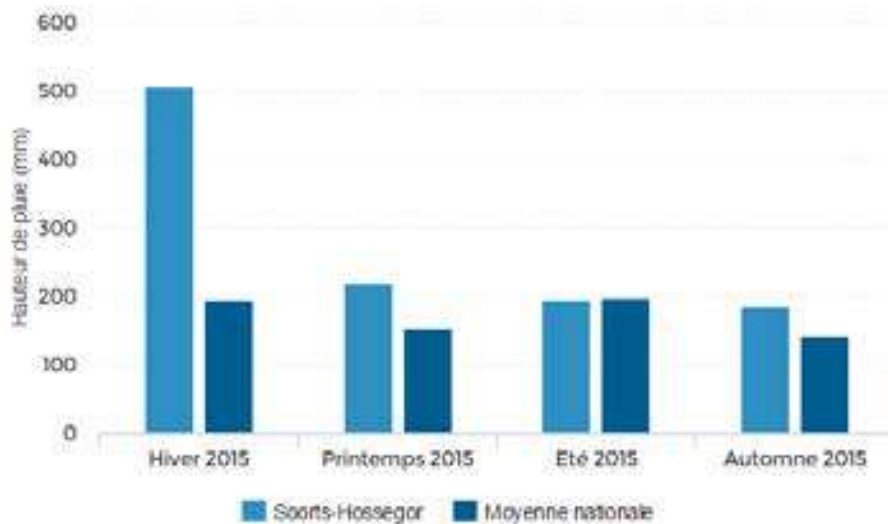
A l'est, le canal de Monbardon qui forme la limite communale avec Angresse reçoit les eaux du petit ruisseau de Larnère qui coule dans les champs de la partie orientale de Soorts ainsi que celle des nombreux fossés qui drainent les barthes de Monbardon depuis que ce territoire a été valorisé pour l'agriculture. À l'angle des communes d'Angresse, Soorts et Capbreton, sa confluence avec le ruisseau du moulin de Lamothe donne naissance au Bourret, ruisseau qui avec le Boudigau provenant du Marais d'Orx, alimente le port de Capbreton.

Le lac.

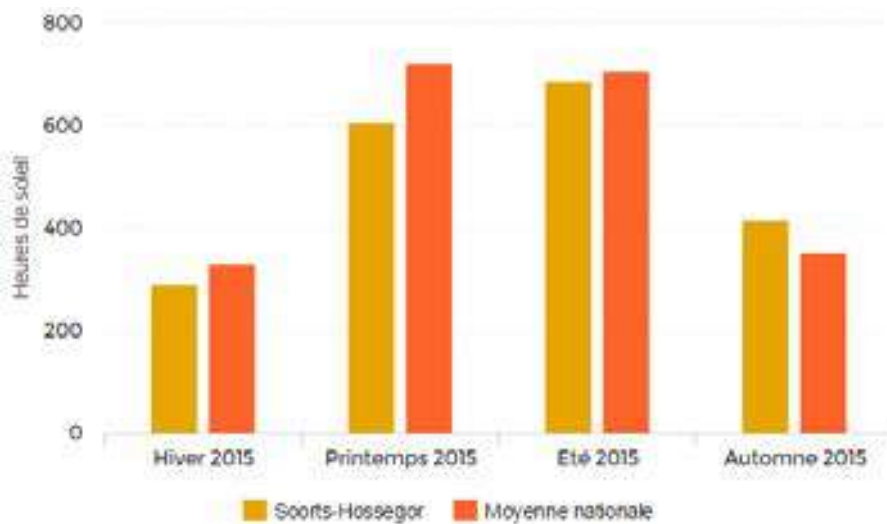
A l'ouest, le lac marin d'Hossegor est relié par son canal à l'exutoire du port de Capbreton (le Boucarot) et subit directement l'influence des marées. En l'absence de ruisseau d'alimentation, ses seuls apports en eau douce proviennent de la nappe phréatique. Le lac correspond à une dépression laissée au niveau du passage de l'ancien Adour lorsque celui-ci se jetait encore à Vieux-Boucau. De la fin du XVI^e siècle, période du détournement de l'Adour à Bayonne, à la fin du XIX^e siècle, il s'agissait d'un lac d'eau douce. Sa mise en relation avec la mer résulte du creusement d'un canal aidé par la force des tempêtes, destiné à créer un réservoir de chasse pour l'entretien de la passe du Boucarot qui avait tendance à s'ensabler.

Hydrogéologie

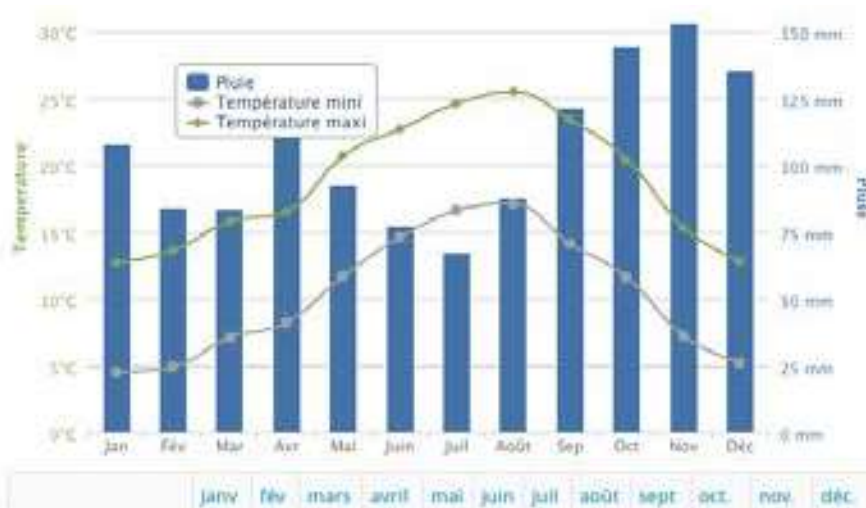
Des différences existent sur le territoire communal. Au niveau des parties proches du lac ainsi que des barthes et de la zone agricole de Soorts, la nappe superficielle est proche de la surface. Par contre, il est parfois nécessaire de creuser jusqu'à 20 mètres pour trouver l'eau au niveau des parties dunaires.



Précipitations à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.

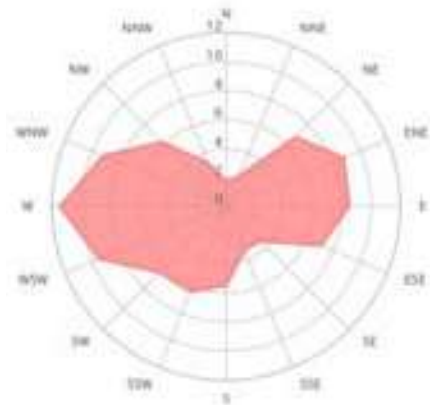


Ensoleillement à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.



Températures moyennes à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.

1.1.3 Climat



Distribution de la direction des vents à Hossegor en %.

Températures

La commune de Soorts-Hossegor est sous l'influence climatique océanique tempérée de type Cfb dans la classification Köppen-Geiger. La moyenne des températures annuelles est de 15.5 °C (2014) avec une température maximale à 26° C en été, et une température minimale à 5° C en hiver. Le mois le plus chaud de l'année est le mois d'août avec une température moyenne de 20.1 °C, le mois le plus froid est le mois de janvier avec une température moyenne de 7.6°C.

Pluviométrie

Avec une moyenne annuelle de précipitations s'élevant à 1319 mm contre une moyenne nationale des villes de 895 mm., Soorts-Hossegor connaît un régime pluvial important, même au cours des mois les plus secs. La commune de Soorts-Hossegor a connu 1 107 millimètres de pluie en 2015, contre une moyenne nationale des villes de 691 millimètres de précipitations. Soorts-Hossegor se situe à la position n°922 du classement des villes les plus pluvieuses.

Ensoleillement

La commune de Soorts-Hossegor a connu 1 998 heures d'ensoleillement en 2015, contre une moyenne nationale des villes de 2 110 heures de soleil. Soorts-Hossegor a bénéficié de l'équivalent de 83 jours de soleil en 2015. La commune se situe à la position n°17 635 du classement des villes les plus ensoleillées.

Aérologie

Hossegor bénéficie d'un régime aérologique modéré, avec une vitesse moyenne des vents inférieure aux moyennes nationales.

L'été, le vent de l'océan rafraîchit la commune et offre des conditions climatiques estivales agréables.

Ce vent est cependant moins bénéfique en période hivernale.

	Hiver	Printemps	Automne	Eté
Vitesse de vent maximale	97 km/h	79 km/h	76 km/h	90 km/h
Moyenne nationale	173 km/h	148 km/h	137 km/h	151 km/h



La plage, le recul du trait de côte.



1.1.4 Contraintes liées au milieu physique

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Le milieu physique du territoire de Soorts-hossegor présente plusieurs types de contraintes vis-à-vis de l'occupation du sol.

Stabilisée depuis le XIX^e siècle, la dune bordière garde, malgré son origine artificielle, du moins dans sa physionomie actuelle, un caractère sauvage marqué assorti d'une grande fragilité puisque seul un piétinement assez fréquent suffit pour détruire les plantations et faciliter la création de sifflets à vents compromettant sa stabilité. Même fixée, cette dune demeure fragile et peu propice à la stabilité des constructions. Le déplacement du sable s'effectuant d'ouest en est sous l'action des vents, les constructions se situant sur le versant ouest sont vouées à basculer sur la plage en conséquence du recul avéré du trait de côte, et celles implantées sur le versant est sont condamnées à l'ensablement.

De plus l'absence de végétation arbustive rend vulnérables les constructions qui subissent les intempéries venant de la mer. A Hossegor, la création de la station a conduit à urbaniser une partie de ce milieu.

L'existence des ouvrages de protection du Boucarot minimise les contraintes liées à l'érosion marine. En stockant le sable, la digue nord a provoqué un élargissement de la plage d'Hossegor au niveau de son front de mer, évolution qui a éloigné le risque d'attaque de la dune ou de l'urbanisation. La partie naturelle, au nord, n'en présente pas moins les contraintes décrites plus haut.

En colonisant le massif dunaire boisé, l'urbanisation s'est affranchie des contraintes liées aux pentes.

Au niveau du plateau, ce sont les faibles dénivelés de l'environnement des barthes de Monbardon qui constituent une contrainte. Ces zones humides sont en effet impropres à un développement de l'urbanisation.

La brise océane chargée de salinité est également facteur de corrosion et d'altération du bâti.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.2

Les espaces naturels et les espaces cultivés, les principales formes du paysage, entre nature et aménagement

Ce chapitre concerne les liens entre paysage et environnement dans le but de mettre en évidence les principales entités paysagères, leurs intérêts et les conséquences possibles au regard du SPR. Les ensembles étudiés sont:

- 1.2.1. Le cordon dunaire, le front de mer
- 1.2.2. Les rives du lac, le canal
- 1.2.3. La forêt des landes.
- 1.2.4. Les Barthes
- 1.2.5 Les principales entités et les principaux caractères.

Conséquence et enjeux pour le SPR

- > un territoire dont les caractères paysagers rencontrent des caractères environnementaux,*
- > une étendue importante de la commune concernée par ces traits spécifiques,*
- > des éléments remarquables en termes de vues, de liens entre nature sauvage et nature ordonnée...*
- > l'intérêt de s'appuyer sur la connaissance de ce qui «fait» ces caractères pour les valoriser et les protéger,*
- > une valeur patrimoniale qui s'appuie sur un lien fort lien entre nature et bâti, occupation humaine et élément régulateur de la forêt de pins...*

1.2.1 Le cordon dunaire, le front de mer : évolution des boisements et d'habitat

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



La plage et le cordon dunaire



Le cordon dunaire et le couvert végétal



Cette coupe rend compte de l'installation des constructions du front de mer :

côté Océan l'installation de soutènements et de belvédère et d'escaliers autorisent et magnifient vues et accès, tout en artificialisant le milieu.
côté «terres» le couvert végétal des Pins laisse place progressivement au milieu végétal propre à la dune, plus ras, plus arbustif.

Plage haut de la dune Belvédères Front de mer Dunes Boisements



Carte postale (collection privée, fonds documentaire de la commune)

Sur cette vue le front de mer urbain conçu par les frères Gomez et le rapport à la Dune, à ses versants côté «terres» et côté Océan.



Ce croquis montre l'installation progressive des villas sur le versant de la dune vers les terres. Les jardins accompagnent les villas. Leur végétation est conditionnée par le milieu, la tendance au boisement se dessine.

Le cordon dunaire s'est progressivement urbanisé à partir de l'installation du front de mer urbain conçu par les frères Gomez entre les deux guerres du XX^e siècle : sur une partie «frontale» d'une part, mais surtout sur le versant vers les «terres» plus abrité des embruns. Le paysage s'est donc particulièrement anthropisé sur ce secteur. Sa fréquentation estivale le rend particulièrement sensible quant aux usages d'accès, de stationnements, de fonctionnements et de services induits par cette fréquentation. Du point de vue urbain, des aménagements pour rendre compatibles ces différents usages, l'aspect résidentiel et le caractère paysager des espaces publics restent à envisager.

Les évolutions naturelles des systèmes dunaires et la reconnaissance de leur valeur environnementale ont permis par l'acquisition du Conservatoire du Littoral la conservation et la valorisation de la partie nord du cordon dunaire. Cette partie confronte directement le front de mer urbanisé par les frères Gomez, objet de la ZPPAUP de 2008.

> thématique et intérêts

- un paysage emblématique d'horizons : étendue des plages sableuses des Landes (nord/sud), vues larges vers l'Océan, ses vagues et ses mouvements de marée, vues lointaines vers les terres et le couvert des pins, effet de belvédère et de coupure paysagère du sommet de la dune, versants différenciés côté Océan et côté terres, couverts végétaux adaptés aux orientations de la dune.

- un milieu objet de dynamiques naturelles propres et «fortes» le rendant sensible
- une installation humaine organisée en front de mer urbain, avec ses transitions côté Océan et côté «terres» d'une part, en villas avec jardins sur le versant Est d'autre part.

> questions pour le SPR

- des questions de sectorisation pour tenir compte des différentes formes urbaines et paysagères induites
- la prise en compte de secteurs en devenir aussi bien en termes de paysage urbain à «suturer», qu'en termes d'évolution urbaine.

1.2.2 Le lac, le canal, leurs rives



Les berges construites du Canal : digues, chemin de rive, bourrelet planté et aménagé, le couvert forestier en arrière plan.



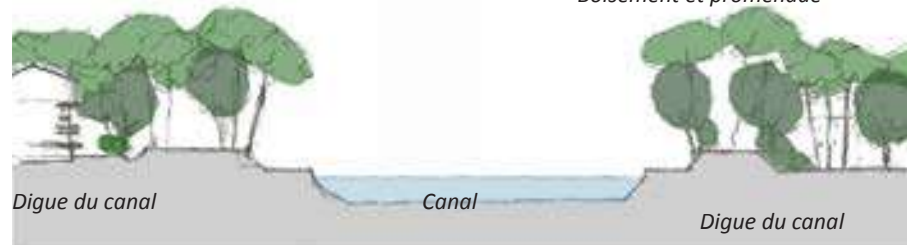
Les exèdres ponctuant la promenade des rives du canal, s'inscrivent dans un programme décoratif de mobilier urbain et une composition d'ensemble. A ce titre, ils constituent une part indissociable du patrimoine bâti du canal.

Le canal



Bâti

Boisement et promenade



Digue du canal

Canal

Digue du canal

Velum des pins



Berge construite

Plage

Bâti sur la rive

Le lac marin



Les rives est du lac et les parties découvertes lors des marées.

Le lac s'est progressivement constitué au fil des temps : ancien lit de l'Adour abandonné au XVI^e siècle, il est resté lac d'eau douce jusqu'à sa liaison par la création du canal (fin XIX^e siècle). Il est aujourd'hui soumis à l'influence des marées. C'est un milieu particulier en terme environnemental par les variations de salinité des eaux. Son anthropisation s'est affirmée à partir du début du XX^e siècle par le creusement du canal avec son aménagement paysager, la construction de la plage sur la rive est en lien avec le bourg d'Hossegor et la création de villas avec jardins sur sa périphérie Ouest. Une activité ostréicole est présente depuis la fin du XIX^e siècle participant de son attractivité.

> thématique et intérêt

- pour le canal et le lac : un intérêt climatique par l'apport de fraîcheur estivale, des ouvrages d'art à valeur technique, de paysage, d'espaces publics
- pour le canal : des éléments d'architecture intégrés à l'aménagement des espaces publics, un rapport entre maisons et canal, la présence de la frange boisée de pins
- pour le lac : un paysage ouvert, un cœur autour duquel s'étend la ville, une architecture qui se glisse dans le site, des abords boisés qui jouent avec les masses bâties.

> question pour le SPR

- un ensemble d'une valeur centrale (architecture, paysages urbains et « naturels »)
- des préconisations pour valoriser les qualités paysagères,
- des modes d'implantation du bâti et de ses clôtures à prolonger

1.2.3 La forêt des landes



Depuis le bourg de Soorts, la forêt de pins maritimes.

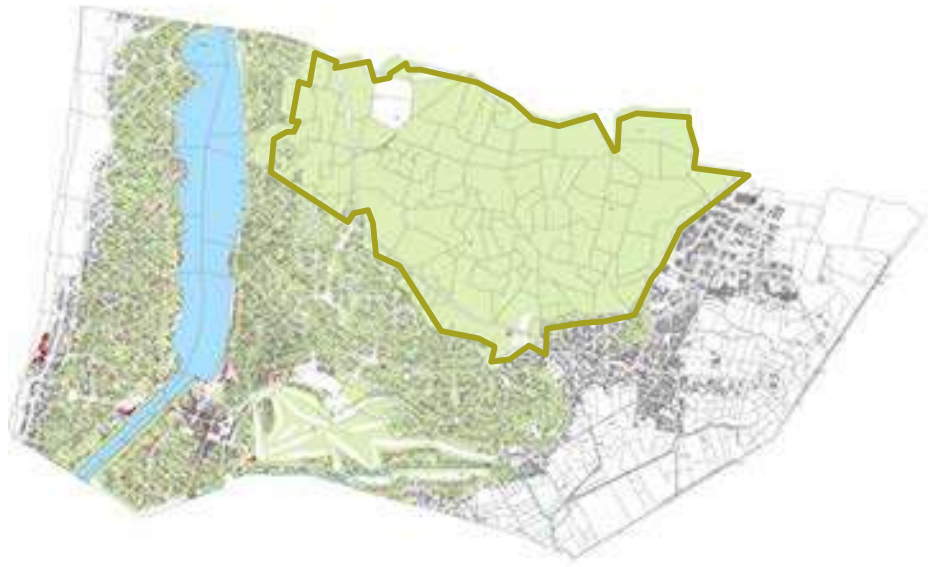


La forêt depuis la route des Lacs, forme aussi une ambiance forte et caractéristique.



La forêt et sa diversité : pins maritimes, chênes lièges, chênes pédonculés, fougères, bruyère, arbousiers...

Cette image satellite (google map 2017) rend compte de la continuité du massif forestier au nord de la commune avec la Commune de Seignosse.



La forêt landaise est plantée ici pour endiguer l'avancée des reliefs dunaires dans les terres. Il s'agit donc d'un paysage façonné au XIX^e siècle et entretenu par l'homme depuis. Avant la création de la station balnéaire, cette forêt occupait la majeure partie du territoire communal. Elle demeure dans son état «d'origine» sur la partie nord du territoire communal, le long de la «route des Lacs». Cette partie est contiguë à la forêt de Seignosse et a toujours sa vocation sylvicole, tout en servant de vaste espace récréatif. Celle-ci est communale et gérée par l'Office National des Forêts. Les documents d'urbanisme la protège et en termes stratégiques (PADD) et en termes réglementaires (zone N et espaces boisés classés). Sur tout le reste du territoire, elle est «colonisée» par les constructions qui se sont en majorité glissées sous son couvert. Des questions de renouvellement se posent. Préserver l'usage et l'image majoritaire des pins maritimes est un enjeu.

> thématiques et intérêts

- espace naturel possédant une dynamique propre
- espace d'usages : sylvicole, récréatif, urbain par son rôle de coupure naturelle,
- espace à valeur environnementale et paysagère (rôle de régulateur, CO2 et effet de serre,...)

> question pour le SPR

- un secteur en tant que tel pour préserver sa valeur d'espace non bâti et assurer son renouvellement.

1.2.4 Les barthes, la plaine irriguée

par le ruisseau de Bouret



paysage des Barthes



paysage des Barthes et irrigation des jardins maraichers



ambiance des chemins et fossés des Barthes



Le canal

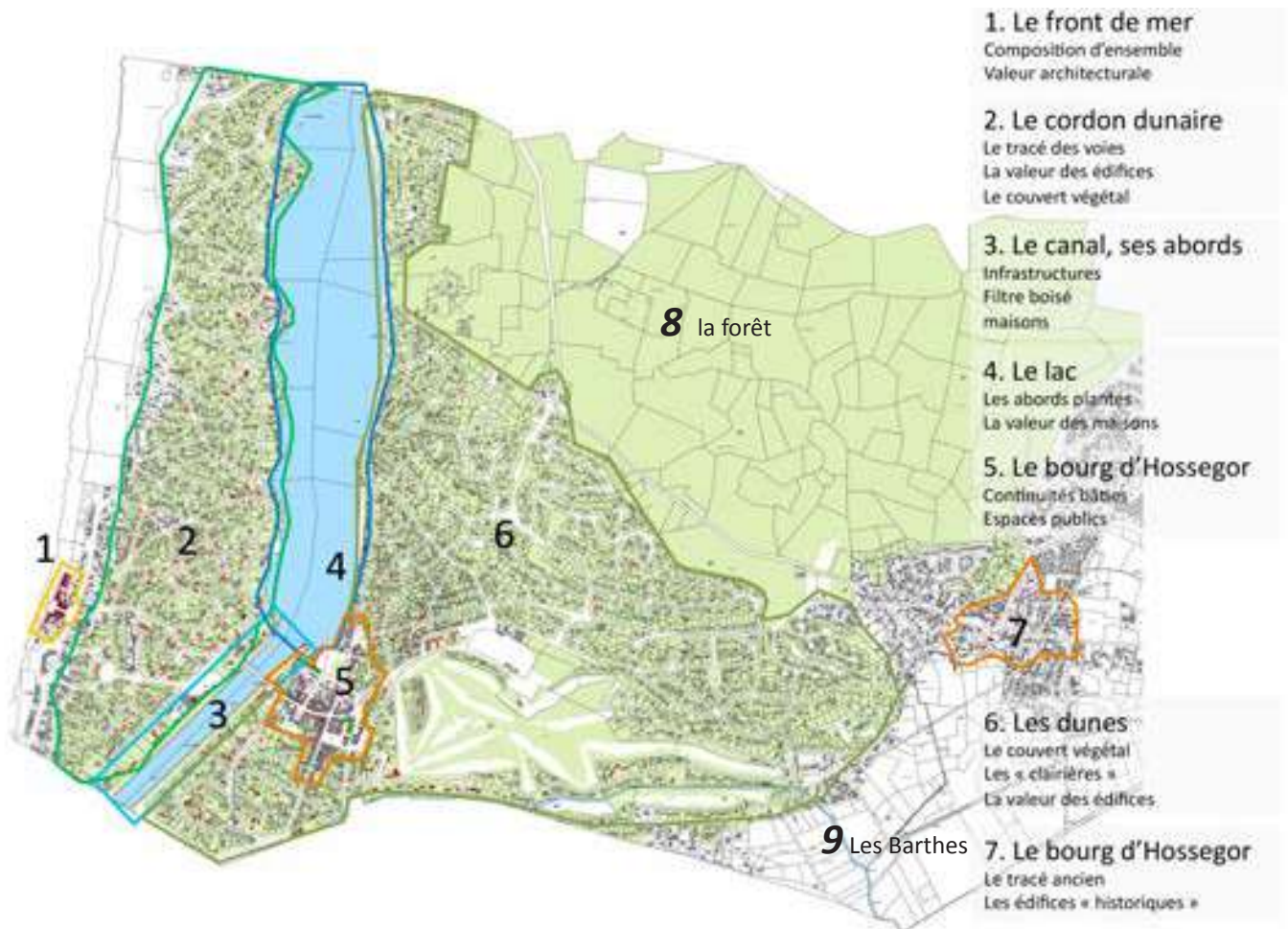
Dans les Landes, les barthes (espaces marécageux) sont souvent déterminants (comme la présence des bois) dans l'installation des villages ruraux. Pour le bourg de Soorts, les espaces marécageux des Barthes de Monbardon ont été mis en valeur dans une optique agricole par du drainage. Il s'agit d'un maillage de fossés drainants. Le paysage est ouvert, marqué par la présence de l'eau (peupliers, ripisylves) des usages agricoles dont du maraîchage. Il forme ainsi une entité originale dans la commune.

> thématiques et intérêts

- espace possédant une dynamique propre : drainage
- espace d'usages : agricoles, promenade, pêche...
- espaces ouverts aux marges du bourg de Soorts,
- espace complémentaire dans la logique d'installation du bourg de Soorts,
- un élément de richesse en termes de diversités dans la paysage et l'environnement de la commune

> question pour le SPR

- un secteur en tant que tel pour préserver sa valeur d'espace ouvert et d'espace lié à la présence de l'eau.



1.2.5 Les principales entités paysagères

Elles sont «naturelles» et bâties (voir chapitres suivants) et totalement liées par la dimension du paysage.

> thématiques et intérêts

- paysages et environnement sont liés,
- diversités et complémentarités,
- liens entre nature et espaces habités,
- séquençage et rapports entre intensités naturelles et intensités habitées.

> question pour le SPR

- une étendue qui rende compte des rapports entre espaces habités et espaces naturels.



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.3

L'occupation du territoire

Les logiques d'installations dans le site

Ce chapitre aborde la dynamique de formation et d'organisation du territoire communal autour des infrastructures :

1.3.1. Infrastructures, chemins, routes, chemin de fer

Conséquence et enjeux pour le SPR

> L'organisation urbaine d'une partie de la commune s'articule aux infrastructures. Des modifications urbaines par retournement, densification, suture sont encore en cours notamment sur le bourg d'Hossegor.

Le SPR doit tenir compte de ces dynamiques pour cadrer les évolutions et embellissements urbains possibles dans la logique d'Hossegor.



1. Soorts et le lac dans le département des Landes. Les grands axes de desserte sont situés en arrière du cordon des dunes et du territoire communal.

2 Le bourg de Soorts dans la carte de Cassini articulé à la dune et la plaine alluviale. La carte ne met pas en avant de voie de communication principale.

3-4 cadastre napoléonien : le bourg de Soorts, les installations en bord de lac, un réseau de dessertes entre les uns et les autres.



5-6. Sur la carte d'Etat Major une lecture hiérarchisée des voies de communication en lien avec la topographie et la nature des espaces : au bourg de Soorts un axe Nord Sud, d'Est en Ouest des liens entre le bourg et les rives du lac, des chemins entre le lac et Seignosse au Nord.

7-8. carte IGN des années 1950 : une hiérarchie s'établit les relations nord-sud anciennes se transforment en route nationale, ainsi que les liens vers Seignosse.

La voie ferrée et ses gares de Soorts et d'Hossegor s'appuie sur le maillage des voies lié à l'urbanisation. Le dessin des voies nouvelles du bourg d'Hossegor, du front de mer apparaît clairement.



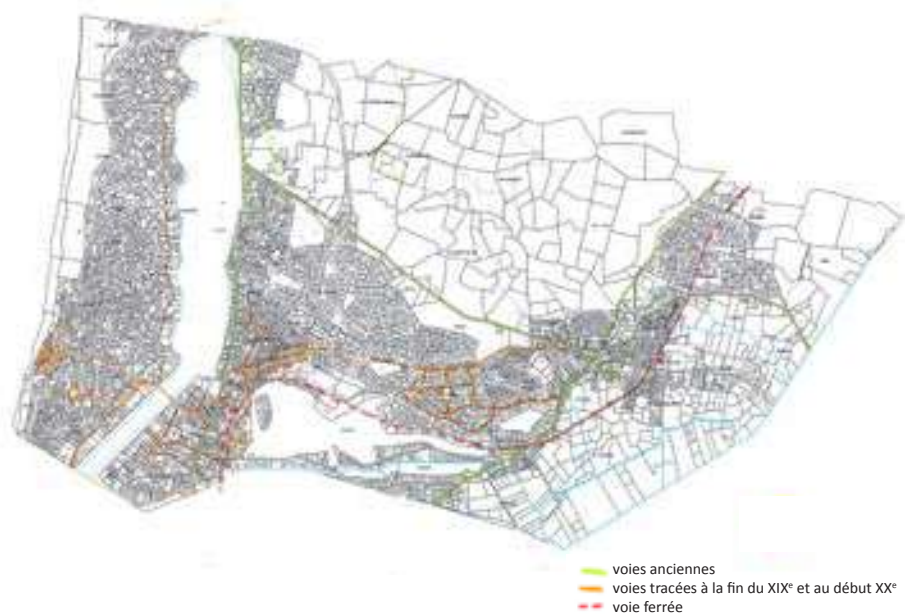
9-10 carte d'Etat Major rendant compte des implantations des structures viaires et ferrées vers le milieu du XX^e siècle. Elles se faufilent dans la topographie.

1.3.1. Infrastructure, chemins, routes, chemin de fer

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



La passerelle puis le pont finalisant le rapport et l'accès entre les deux rives du canal et du lac.



La commune s'est structurée autour des déplacements et chemins entre les différents lieux de polarité :

- un premier temps autour du bourg de Soorts,
- un second temps autour de l'installation des polarités balnéaires entre création du front de mer et bourg d'Hossegor, avec des étapes marquées par l'aménagement des accès au dessus du canal.
- l'installation de la voie ferrée est déterminante dans la forme du bourg d'Hossegor dont elle contribue à une limite urbaine (Est). Sa suppression vers la fin du XX^e siècle n'a pas permis de suture urbaine entre le fond de ville que la voie a fabriqué, les terrains libérés et le retournement des quartiers Est (avenue Serge Barranx). Ceci reste un enjeu urbain.

Le réseau principal des dessertes (voies nationales, puis départementales) s'est progressivement affirmé au cours de la seconde moitié du XX^e siècle mais conserve une image paysagère de caractère grâce au maintien de la présence du couvert forestier y compris en bord de voies.

Le réseau secondaire résulte des projets conçus dès la naissance de la station balnéaire (dessin urbain se rattachant au modèle des cités jardins : composition de ronds points, de voies sinueuses épousant et mettant en scène le relief, le paysage et les vues) et d'une partie organisée au coup par coup au fil des lotissements. L'urbanisme réglementaire mise en place dans les années 1970 n'a pas toujours permis sur des secteurs à pression foncière forte, d'achever des tracés urbains ou d'assurer des continuités de cheminement.

> thématique et intérêt.

- thématique urbaine : rapport entre installation des voies, morphologie urbaine, nature des espaces publics,
- liens entre urbanisation et infrastructures,
- intérêt des ouvrages d'infrastructures (ponts, soutènement, digues etc...)
- thématique de projets urbains, d'évolution (bourg d'Hossegor) et de valorisation.
- diversité des cheminements,
- intérêt de paysage : voie et forêt, voie et reliefs dunaires....

> question pour le SPR

- conservation et valorisation des paysages urbains et des hiérarchies viaires (grande desserte, réseau urbain, réseau paysager)
- prise en compte des dynamiques d'évolution urbaine.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.4

Les motifs du paysage entre nature et aménagement

Le caractère de Soorts Hossegor repose essentiellement sur son paysage, sa diversité. Grandement façonné par l'homme, y compris de manière récente, il se traduit dans les entités suivantes :

1.4.1. L'océan

1.4.2 Le lac

1.4.3 Le golf

1.4.4 Les dunes et la forêt

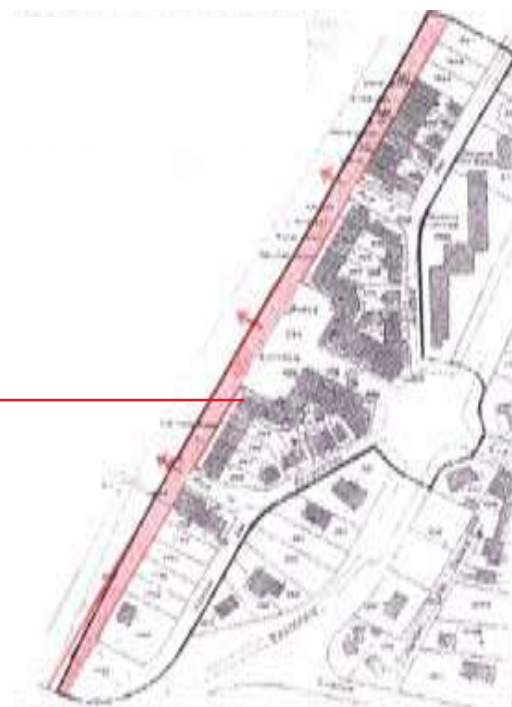
Conséquence et enjeux pour le SPR

> Délimiter le SPR en tenant compte de ces différentes entités, de leurs caractères ou des protections existantes

> Penser les règles pour les adapter aux enjeux paysagers à l'échelle du grand paysage et du paysage de proximité.



Carte postale collection municipale. Le motif de la promenade belvédère se développe après la mise en place de plusieurs seuils et terrassements.



Cartes postales collection municipale



Archives municipales de Bayonne, fond Gomez.



Les écrivains participent au mouvement de redécouverte de l'Océan. L'aspect «contemplation» est fondateur dans l'installation du motif de belvédère qui accompagne le front de mer. Ce motif est essentiellement construit, urbain et minéral. Ce premier rapport est plutôt «colonisateur», il fait référence aux créations de station balnéaire et aux différents dispositifs (organisation des équipements, des hôtels, du front de mer, composition et tracés urbains, etc...) mis en place sur les stations du Nord-Ouest de la France.

La relation à l'espace de nature s'opère par des motifs urbains et paysagers composés et dessinés :

- façades urbaines des constructions (façade avant sur l'Océan, façades secondaires vers la dune)
- espaces publics : place, belvédère promenade, transitions de terrasses publiques et privées, motif des soutènements, des murs, des mobiliers d'accompagnement (pergolas, bancs, kiosques..)

> thématique et intérêt

- valeur des espaces publics
- qualité des traitements et dessins de sol, de mobilier
- valeur des espaces de transition.

> question pour le SPR

- reconnaissance des motifs pour les valoriser
- articles spécifiques aux espaces publics pour les valoriser selon leur nature

1.4.1 : le lac et le canal



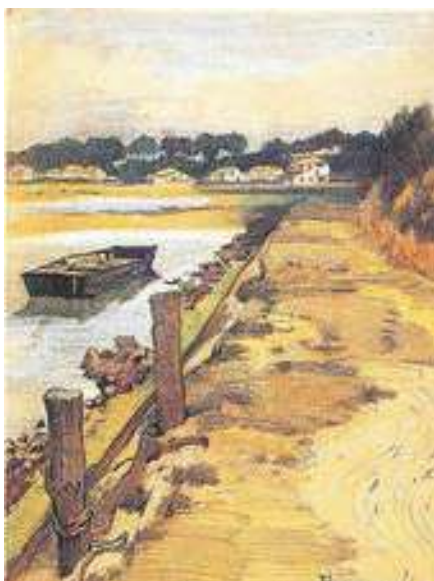
Carte postale collection municipale. Le motif des mises à l'eau aménagées et leur composition spatiale.



Carte postale collection municipale. Le motif dominant du lac : des berges ombragées par la forêt de pins.



Carte postale collection municipale. Mise en évidence du lien nord/sud entre le bourg et son lac



Henri GODBARGE Hossegor Pastel sur papier / Illustration des séquences et des motifs entre nature et aménagement.

Le lac et le canal d'Hossegor comprennent une alternance et un enchaînement de séquences :

- séquence « naturelle » des berges sablonneuses, ombragées par les lisières de la forêt de pins,
- séquence plus contenue en lien avec les activités ostréicoles ou nautiques (ponstuellement au nord et à l'est du lac) avec des berges qui peuvent être bâties,
- séquence composée et construite du canal, avec son motif de promenade et de belvédère estacade,
- séquence jadis construite de la plage du bourg, articulant ainsi bourg et lac par une série d'enchaînement de motifs paysagers : mail clarière et tapis vert s'ouvrant en perspective vers la plage aménagée, gradins, mises à l'eau...

> **thématique et intérêt**

- liens entre dessins urbains et grand paysage qui renvoie à l'intérêt des espaces publics et de leurs échelles de composition
- dominance de la forêt/étendue du lac

> **question pour le SPR**

- préservation, valorisation, des motifs
- promotion de projets liant paysage et aspects urbains dans l'esprit d'une revalorisation du lien du bourg d'Hossegor au lac.

1.4.3 : la forêt et le golf



Le caractère transparent des limites du golf sur l'espace public, la continuité des espaces paysagers sont des motifs de qualité.



Le motif de lisière avec les transparences des boisements mélangeant pins maritimes, chêne pubescent et chêne liège, arbousiers....



La pelouse filant sous les pins jusqu'au pied des troncs donne une valeur de continuité et de jardin.



Le golf s'inscrit dans la forêt grâce aux motifs des clairières, des arbres en groupes et des lisières. La couverture boisée s'étend dans les jardins des villas et en accompagnement de la voie.



Le motif de clairière et l'importance des lisières

Le golf dans la forêt est un élément d'équipement paysager fort de Soorts-Hossegor.

Les motifs qui le caractèrise sont :

- l'organisation des clairières, accompagnées d'un travail sur les vues et perspectives tenues par le végétal,
- le travail des lisières,
- les effets de transparence au sein du golf et des boisements de lisière,
- les transparences et les continuités entre golf et espace public (les clôtures opaques, les grillages industriels ne sont ni dans le caractère, ni dans la qualité paysagère du golf)
- les continuités d'enherbement (le sol «file»)
- l'échelle, le caractère.

> thématique et intérêt

- intérêt majeur en terme paysager par la composition paysagère, l'insertion urbaine et l'organisation entre «nature» et «aménagement»

> question pour le SPR

- étendue du SPR

1.4.4 : les dunes et la forêt



Des jardins sous la forêt. Les essences végétales prolongent les essences des boisements : lierre, viorne tin, arbousier. Peu fleuries et rustiques elles restent dans la dominance «verte» de ce paysage.



Vue axonométrique source archive de Bayonne.

Ce modèle de villa landaise pour Hossegor montre dans son dessin la nature forestière de la parcelle. La partie jardinée se traduit par quelques plantations aux abords et en accompagnement de l'architecture.



Jules de Miramont (1862-1935) projet pour Hossegor plan vers 1923

Cette vue renseigne malgré le manque de reliefs entre lac et Océan sur la manière dont sont traitées les urbanisations : dessin et tracés urbains des voies, couvert végétal dominant. Si ce projet n'est pas réalisé tel quel son esprit est celui qui contribue aux motifs paysagers aujourd'hui encore en place : la forêt comme jardin pour les villas, des effets de transparence entre limites publiques et privées pour assurer des continuités végétales, un accompagnement des voiries par les pins maritimes ou les chênes liège inclus dans les bas-côtés, continuité végétale des sols de ces bas-côtés (sable, herbe...)



Carte postale collection municipale. Continuité du regard entre les pins, transparence vers le canal, organisation limitée aux abords de la villa pour le jardin sont les caractères recherchés.



Photo extraite de l'ouvrage XXXX. Le motif de la forêt-jardin, des transparences entre les troncs, du sol enherbé et des ponctuations plus jardinées aux abords proches de la villa.

Le motif de la «forêt-jardin» accompagne les villas dans leur installation sur le territoire d'Hossegor qu'il s'agisse des dunes ou des parties plus planes. Ce motif s'appuie sur :

- la présence du couvert végétal des pins maritimes qui sont dominants,
- les transparences préservées entre les troncs
- le mélange d'essences relevant du milieu forestier (chêne liège, chêne pubescent, viorne tin, arbousier...)
- un accent jardiné et peu fleuri aux abords des villas (masses arbustives, éléments à dominance «verte»)

> thématique et intérêt

- la continuité du couvert forestier dans les parcelles urbanisées
- la valeur d'ensemble de ce couvert et la dominance des pins maritimes
- la valeur urbaine des espaces publics paysagés par les arbres des bas-côtés

> question pour le SPR

- étendue et nature des règles pour conserver le couvert forestier et assurer la perméabilité des sols.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.5

L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les caractères paysagers de Soorts Hossegor s'appuient sur la diversité des paysages dans lesquels l'alternance d'espaces situés sous le couvert végétal et d'espaces ouverts (lac, golf et ses clairières, vues depuis les dunes, horizons de l'Océan) sont fondamentaux.

Les échelles de ces paysages sont peu compatibles avec des installations qui par leur échelle ou leur matière sont en rupture avec ses ambiances de grand paysage.

Ce chapitre propose cette analyse ainsi déclinée autour :

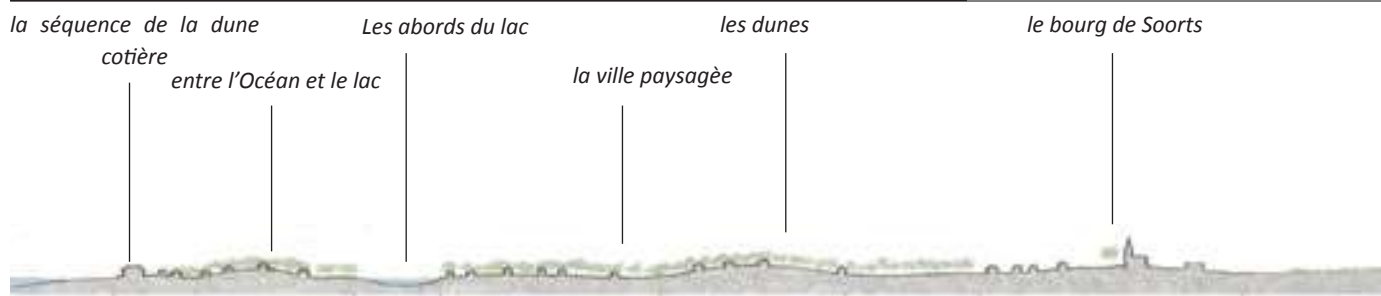
1.5.1. Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations;

1.5.2 Capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables.

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les dispositifs de grande échelle visibles dans le paysage ne sont pas compatibles avec les caractères paysagers du site,

> Trouver des solutions inscrites dans l'échelle des lieux ou non visibles au regard de l'architecture existante.



Le front de mer



La dune depuis les rives du lac.



le bourg de Soorts depuis les Barthes



1.5.1 Les caractéristiques du paysage, perception du site et implantations

La topographie du lieu est marquée par le jeu des dunes qui alternent avec de vastes étendues ouvertes.

Le cordon dunaire:

Il s'agit d'un espace ouvert, peu planté, dans lequel la présence visuelle du bâti est importante, en particulier dans sa perception depuis la place des Landais. Ce site est sensible d'un point de vue paysager, notamment au regard du fort rayonnement et des effets de reflets que peuvent induire des éléments réfléchissants.

La ville sous les pins

La présence des pins et le rôle des dunes assurent une intégration visuelle du bâti. La valeur paysagère est assurée par l'ensemble boisé, le couvert végétal qui évoquent le relief.

Les abords du lac et du canal:

L'ouverture visuelle participe à une perception lointaine des maisons. L'égrènement des édifices s'articule avec la présence de la forêt. Aux abords du canal, un cordon boisé crée un filtre visuel assurant l'intégration des maisons.

Le bourg de Soorts :

La proéminence sur lequel le bourg de Soorts s'est implanté est lisible depuis l'arrivée d'Angresse et depuis les Barthes. L'église se distingue du paysage bâti. Il est donc sensible aux interventions sur les toitures.

Un climat tempéré lié à la présence de l'eau.

Le climat océanique est un climat tempéré et humide; la proximité de l'Océan participe à la présence d'hivers doux, dans lequel les gelées sont rares.

Les abords du lac bénéficient d'un micro-climat. La douceur liée à l'eau, grâce à la fraîcheur de l'évaporation, participent fortement à la qualité d'habiter du lieu.

> thématique et intérêt

- intérêt des échelles de la topographie dont l'unité de mesure est le pin maritime.
- intérêt climatique du site
- présence de ressources naturelles (eau, ombre du couvert forestier..)

> question pour le SPR

- favoriser les dispositions climatiques performantes au regard des qualités naturelles du site,
- éviter les concurrences visuelles en termes d'échelle, de matière (brillance)



La perception des toitures dans le paysage des abords du lac.



Les toitures participent fortement à l'architecture régionaliste: couverture, débords, faibles pentes.

1.5.2 Capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables

L'insertion de dispositifs d'énergie renouvelables est à aborder au regard de l'impact dans le paysage, et de la capacité de celui-ci à les intégrer.

L'insertion de panneaux solaires est étudiée dans le cadre du projet du SPR.

Le site présente d'importantes sensibilités paysagères, liées à la topographie, à la présence des dunes, au couvert végétal, aux espaces fortement perceptibles (abords du lac, etc...).

Pour cette raison, en toiture les panneaux solaires sont à exclure sur les bâtiments existants. Sur les bâtiments neufs, ils devront être intégrés dans l'architecture de l'édifice.

Les éoliennes et dispositifs de champs photovoltaïques doivent être exclus dans le périmètre du SPR.

Dans le secteur du SPR, il conviendra de se tourner soit :

- vers des énergies renouvelables compatibles telles que la géothermie, l'aérothermie et l'hydro-thermie ;
- des équipements qui puissent être dissimulés dans le paysage ;
- des équipements qui ne rentrent pas en concurrence avec le paysage des toits et des architectures.

Le SPR sera particulièrement attentive aux projets d'insertion d'équipements de production d'énergies afin qu'ils n'entrent pas en concurrence esthétique avec la perception du patrimoine paysager d'Hossegor et de son site.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

1.6

L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

Commune littorale du sud des Landes, la ville d'Hossegor accueille une importante population touristique estivale. En 2012, sur un total de 5259 logements, on dénombrait 60,6% de résidences secondaires, (3186 logements) pour 35.8 % de résidences principales (1883 logements). D'après l'INSEE, plus de la moitié de ces dernières disposent d'un chauffage électrique individuel. Parmi les types de logements, 66.3% sont des maisons individuelles et 33.8 % des appartements.

Les enjeux en terme énergétique sont par conséquent singuliers:

- un usage des logements distinct selon qu'il s'agit d'une maison en résidence principale ou en résidence secondaire;
- pour les résidences secondaires, une occupation principalement estivale: l'isolation hivernale est secondaire, mais le confort d'été est primordial.
- pour les résidences principales, des améliorations thermiques à soutenir pour limiter les dépenses énergétiques.

Le climat doux et tempéré de la côte assure des amplitudes thermiques faibles (annuelles et quotidiennes).

Ce chapitre propose l'analyse des questions liées aux performances énergétiques et aux enjeux du développement durable ainsi déclinée :

- 1.6.1. Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu en terme de mitoyenneté, d'implantation, d'orientation
- 1.6.2. Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental
- 1.6.3. le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable
- 1.6.4. Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique
- 1.6.5. Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive
- 1.6.6. Les murs et leurs améliorations thermiques
- 1.6.7. Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique
- 1.6.8. Les toitures et les combles

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Tenir compte dans la règle de l'art de bâtir des édifices

> Renvoyer à la nécessité d'un diagnostic global en matière énergétique pour faire des choix adaptés aux qualités constructives, architecturales et patrimoniales du bâti.



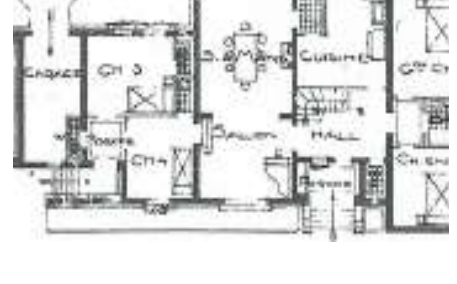
Typologie de bâtis isolés sur leur parcelle boisée



Typologie de bâtis construits dans la continuité des îlots du centre bourg



Typologie de bâtis construits dans la continuité des îlots du centre bourg



Villa Matguzeck , plan et élévation, et Projet pour une villa, vue, perspective et plan, extrait de la revue Pyrénées-Océan, 1928. Source Ouvrage C. Laroche..... Typologie de la villa inscrite au coeur de sa parcelle boisée et au plan Néo-basque ou Néo-landais massé.



Front bâti sur le littoral. mitoyenneté des bâtis, exposition au vents dominants. Sources : photo aérienne en carte postale, www.delcampe.net; relevé de façades source : :Source C. Laroche



Le bourg d'Hossegor, implantation des bâtis en îlots continus, rez-de-chaussée occupés par les boutiques. Vue aérienne



Habitat collectif, la mise en oeuvre d'une isolation Thermique Extérieure ne dénature pas une architecture de qualité commune.

1.6.1 Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu urbain et les termes de mitoyenneté, d'implantation et d'alignement

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Implantation des bâtis

- Le bâti isolé sur sa parcelle arborée

Il s'agit du bâti des villas. Les arbres qui occupent la parcelle la protègent du vent et fournissent l'ombrage en période estivale. Ces maisons ne bénéficient pas de l'avantage thermique de la mitoyenneté mais leur plan généralement simple et massé, limite leurs déperditions thermiques. Les abords de ces maisons peu ou pas minéralisés permettent aux eaux pluviales d'être absorbées par le sol.

- Le bâti en îlots continus du centre ville

Le bâti du centre bourg est établi dans la continuité urbaine et la mitoyenneté. La mitoyenneté constitue un avantage thermique. Les rez-de-chaussée sont occupés par des espaces de boutiques. L'implantation de ces bâtis est tributaire de la trame urbaine, leur exposition au soleil ou aux vents dominants n'est donc pas toujours favorable.

- Front bâti des années 1930 et immeubles collectifs sur la bordure littorale

Les immeubles construits sur la bordure littorale (font de mer) ont été conçus dans les années 1930 dans la mitoyenneté et l'alignement sur un modèle proche de la formule de la «maison en bande». Si leur mitoyenneté constitue un avantage thermique, leurs pièces de vie sont par contre largement ouvertes sur la vue du littoral et sont donc orientées aux vents dominants.

> thématique et intérêt

- une diversité de cas = importance d'un diagnostic thermique global

- des réponses à adapter au cas par cas et en fonction des intérêts architecturaux, urbains et paysagers.

> question pour le SPR

- favoriser des solutions qui ne dénaturent ni l'architecture, ni le paysage urbain.

- inciter à des démarches globales pour choisir de manière pertinente les cibles améliorables et performantes.



Jardin de devant planté de chênes.



Les hauts fûts des pins libèrent la vue sur les villas.



Le couvert végétal dans sa perception lointaine.

1.6.2 Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Les espaces libres autour de la villa

Les jardins des villas disposent d'un couvert végétal continu. Celui-ci crée un ombrage qui limite les effets de surchauffe estivale. Le couvert végétal se compose majoritairement de pins, dont la plantation est contemporaine à l'implantation des maisons. Les pins forment un ensemble haut qui permet l'installation des villas au dessous. On trouve également des plantations de chênes dans les jardins.

Ces ensembles plantés participent à la qualité de vie sous les pins.

Les espaces extérieurs sont généralement traités en jardins. Maintenus perméables, ils favorisent l'infiltration des eaux de pluie. Les limites des terrains sont traitées en haies persistantes ou caduques, qui confortent ce contexte végétal.

Cette valeur constitue un important régulateur thermique à l'échelle de chacune des maisons.

> *thématique et intérêt*

- *des qualités intrinsèques au regard du confort d'été.*
- *des perméabilités de sols qui favorisent les échanges air/eau.*

> *question pour le SPR*

- *préserver le couvert végétal pour assurer l'ombre d'été, par la règle et par le plan,*
- *favoriser par la règle la perméabilité des sols pour conserver la valeur des échanges air/eau.*



Loggia, galeries et balcons permettent de prendre l'air et la lumière et protègent les baies du rayonnement direct du soleil estival



Martin Choan, par Louis Lagrange, 1931, ensemble vue du nord-Est. Le soubassement occupé par les pièces de service, les galeries et balcons à au sud Est Source Claude Laroche



Villa Matuszek, par Robert Maurice, 1932-34, salon, hall, photo et plan au rez-de-chaussée. Source : Claude Laroche.



1.6.3 Le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable.

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

L'invention du type architectural balnéaire à Hossegor ré-interprète des modèles vernaculaires du proche Pays Basque. Certains éléments de cette expérience néo-régionaliste, se situent au carrefour de l'historicisme, du fonctionnalisme et de l'aspiration contemporaine à l'héliotropisme et à l'hédonisme balnéaire. Les éléments constitutifs du plan de la villa s'adaptent à leur contexte géographique et aux modes d'habiter et constituent aujourd'hui des supports en faveur des recherches d'économies d'énergies et de développement durable, des atouts à adapter et exploiter.

Balcons, galeries, loggia,

L'architecture balnéaire à Hossegor développe un motif absent de l'architecture vernaculaire basque, la loggia, le balcon et la galerie de distribution intérieure. Ces éléments sont protégés par de forts débords de toiture et permettent de profiter de l'air et de la lumière à l'extérieur tout en étant à l'abri des précipitations. Le retrait des ouvertures par rapport au plan de la façade permet également d'ombrer les baies lorsque le soleil estival est en position zénithale, limitant ainsi les surchauffes estivales dans le bâti.

Le soubassement

Le premier niveau de la maison souvent occupé par un sous-sol ou un étage de soubassement était généralement réservé au service (buanderie, garage, chaufferie, logements des domestiques...). Ces aménagements sont adaptés de la ferme basque dont seul l'étage est occupé par le logement. Ce soubassement forme un vide sanitaire permettant d'assainir le logement. En outre, il peut permettre de réaliser une isolation du plancher du premier étage, qui peut être une stratégie d'amélioration thermique.

L'organisation intérieure

Le hall de la villa semble inspiré par l'*ekaratz* ou *eskatz* de la maison basque, vaste pièce centrale en rez-de-chaussée s'ouvrant sur l'extérieur par une porte charretière qui constitue souvent la seule entrée du bâtiment le hall de la maison. Le hall est une pièce essentielle de vie dans la villa, elle est occupée par l'escalier qui dessert les étages, une vaste cheminée et ses baies ouvrent sur la vue des éléments paysagers lorsque la maison se trouve en bordure du littoral ou du lac. La hauteur des plafonds, la cage d'escalier et la cheminée offrent à ces logements la possibilité d'organiser une bonne circulation dans l'air dans le bâti et de le rafraîchir en période estivale. En hiver par contre, ces éléments peuvent s'avérer très déperditifs thermiquement. Une analyse des postes de déperditions, leur correction et la mise en place d'une ventilation (naturelle ou contrôlée) adaptée aux spécificités de chaque logement, permettent de relever le défi des exigences de développement durable et d'économies d'énergies.

> thématique et intérêt

- Diversité des villas
- Des qualités intrinsèques à relever
- L'importance d'un bilan global

> question pour le SPR

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale de la villa.
- Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.



Bâti à pans de bois et à maçonnerie enduite (gauche) et à maçonnerie décorative (opus spicatum).



Bâtis de villas avec décors d'intérêt architectural et patrimonial



Bâti récent sans intérêt architectural ou patrimonial particulier sur lequel peut-être envisagée une isolation thermique par l'extérieur.



1.6.4 Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique

Les maisons à pan de bois

Les maisons à pan de bois et remplissage de briques sont rares et cantonnées au village de Soorts et au bâti rural isolé. On observe deux types de maçonneries :

- la maçonnerie de brique dont la mise en oeuvre décorative (*opus spicatum*) est destinée à être laissée à la vue et non enduite,
- la maçonnerie de brique, protégée par un enduit à la chaux et aux sables locaux et un badigeon de chaux aérienne.

La maçonnerie de ces maisons possède en l'état de bonnes qualités d'inertie qui constituent un avantage thermique à préserver et renforcer par la mise en oeuvre de matériaux compatibles avec le bâti. La qualité des décors, le caractère patrimonial des pans de bois laissés apparents sur ce bâti exclut la mise en oeuvre d'isolation thermique par l'extérieur qui les occulterait. L'enduit à la chaux permet de conserver les qualités de perméance à la vapeur d'eau et de gérer les remontées d'humidité du sol par capillarité dans le mur, mais aussi d'assurer l'étanchéité des maçonneries à l'eau (pluie).

Le bâti construit à partir des années 1920-1930

A partir des années 1920-30 on observe l'utilisation de blocs béton pleins ou de béton banché dans la construction des villas (le mâchefer entre souvent dans la composition de ces bétons). Les enduits sont réalisés en ciment. Les maçonneries de ces bâtis sont imperméables à la vapeur d'eau. La qualité architecturale et patrimoniale des décors en brique ou en béton moulé qui ornent leurs façades exclut la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. Les maçonneries de ces bâtis sont imperméables à la vapeur d'eau et la gestion de l'humidité intérieure de ces bâtis passe par la mise en oeuvre d'une ventilation adaptée.

Le bâti construit depuis les années 1970

Ce bâti est essentiellement construit en blocs de béton creux ou en béton banché pour les résidences collectives. ces maçonneries sont enduites au ciment. La possibilité de mettre en oeuvre une Isolation Thermique par l'Extérieur peut-être envisagée au cas par cas sur ce type de bâti s'il ne présente pas de décors extérieurs ou d'intérêt architectural ou patrimonial particulier.

> thématique et intérêt

- Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir
- Des qualités intrinsèques à relever selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre
- L'importance d'un bilan global au regard des qualités architecturales des enveloppes extérieures pour cibler la bonne intervention

> question pour le SPR

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale des édifices (décors extérieurs..).
- Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.



Exemple de déperdition énergétique d'une maison, selon Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



1.6.5 Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

La maison mitoyenne dans le centre ville

- besoin en chauffage env. 80 kWh/m².an

Les bâtiments sont accolés et construits sur 2 niveaux sans combles aménagés. Les bâtis sont relativement compacts, moyennement déperditifs. Le confort dépend de l'isolation du toit ainsi que de la qualité des menuiseries, de leur étanchéité, leur taille et leur orientation. Dans le cas d'un bâtiment mitoyen mais organisé autour d'une cour intérieure la part des déperditions thermiques des murs augmente jusqu'à 35% au détriment des autres postes.

La villa des années 1920-1930

- besoin en chauffage env. 180 kWh/m².an

Elle est constituée de murs en blocs de béton plein de 30cm, et n'est généralement pas ou peu isolée.

Les volumes importants permettent difficilement d'assurer une efficacité énergétique. Les décors intérieurs, lorsqu'ils existent et participent de l'architecture de l'édifice, doivent être préservés, ce qui rend délicats les travaux d'isolation.

La maison de lotissement isolée

Les murs sont construits en blocs de béton creux ou béton banché. La volumétrie peut-être complexe, avec 1 ou 2 niveaux, un vide sanitaire ou un sous-sol, des combles aménagés ou non.

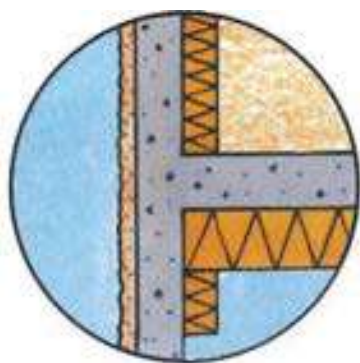
> *thématique et intérêt*

- *diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir*
- *des qualités intrinsèques à relever selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre, ainsi que la situation de l'édifice (mitoyenneté, isolé, sous les pins..)*
- *l'importance d'un bilan global au regard des qualités architecturales des enveloppes extérieures pour cibler la bonne intervention*

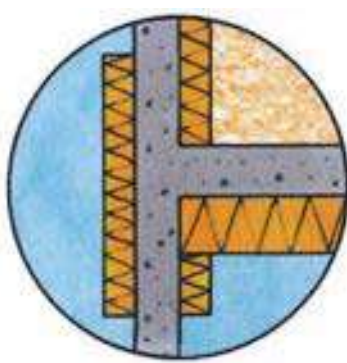
> *question pour le SPR*

- *limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice*
- *préserver la valeur architecturale des édifices (décors extérieurs..).*
- *encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.*

1



2



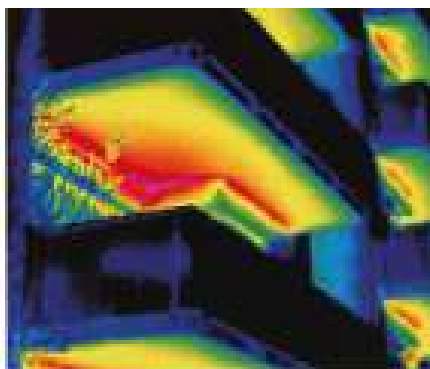
1 Bandeau isolant en façade + isolation des murs sous dalle , 2 Enduit isolant en façade + isolation des murs sous dalle.

Si les murs ne peuvent être isolés par l'extérieur mais par l'intérieur, on peut réduire les ponts thermiques en isolants les murs de refends sur une hauteur de 50 cm sous plafond et par une solution ci-dessus.



Isolation de dalles existantes :

1. Sol existant (généralement dalle + chape) (= 20 cm)
2. Ossature bois (chevrons 10 x 6 cm croisés)
3. Rouleau de laine de mouton (2 x 10 cm)
4. Panneaux de feutre de bois bouvetés, perspirants (1.8 cm)



Déperditions par les ponts thermiques des balcon mis en évidence par la thermographie. Source Oliva/Courgey, l'Isolation Thermique Ecologique.

1.6.6 Les murs et leur amélioration thermique

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

- Les façades Sud si elles sont exposées au soleil de 10h à 14h solaire reçoivent trois fois plus d'énergie en hiver qu'en été et leur isolation n'est pas primordiale. Une correction thermique intérieure ou extérieure sous forme d'un enduit isolant de 5 à 8 cm permettra de réduire l'effet de paroi froide.
- Les façades Est et Ouest chaudes en été et froides en hiver nécessitent d'être isolées par l'extérieur ou l'intérieur. Une isolation par l'extérieur si elle est possible, conserve mieux la fraîcheur l'été.
- Les façades Nord sont toujours froides et doivent être isolées de préférence par l'intérieur pour ne pas avoir à chauffer toute la masse du mur.

Isolation thermique par l'intérieur

Rez-de-chaussée dans le cas des matériaux des murs dont la perméance doit être garantie : matériaux isolants supportant un certain taux d'humidité, sans utilisation de freine vapeur et en contact avec le mur pour assurer la continuité capillaire entre les matériaux. Sur les bas des murs, utilisation d'isolants non putrescibles (liège, béton moussé...).

Étages : si les murs sont bien secs et l'enduit perméable à la vapeur, on peut utiliser tous les isolants standards avec un freine vapeur adapté à l'isolant et continu.

Isolation thermique par l'extérieur

Ce type d'isolation permet difficilement l'intégration des éléments de décor de la façade sur le bâti. Lorsque cela est possible une correction thermique peut être apportée avec la pose d'un enduit isolant (Chaux-perlite, chaux-pouzzolane...)

Rez-de-chaussée :

dans le cas des matériaux de maçonnerie dont la perméance est à conserver : matériaux isolants supportant un certain taux d'humidité (béton moussé, enduits à base de liège, perlite...) appliqués en contact étroit avec le vieux mur pour éviter une lame d'air de condensation et assurer la continuité capillaire pour tirer l'humidité du mur. Utilisation d'isolants non putrescibles sur les bas de mur.

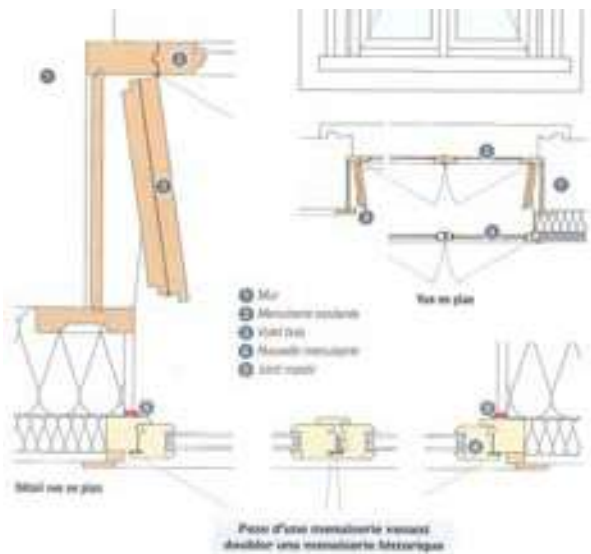
Pour augmenter l'isolation, il est recommandé de combiner une intervention à l'extérieur et à l'intérieur lorsque cela est possible.

> **thématique et intérêt**

- Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir
- Des cibles différentes selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre, des solutions adéquates à trouver grâce à un bilan global.

> **question pour le SPR**

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale et structurelle des édifices (décors extérieurs mais aussi qualité des maçonneries..).
- Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.



Schémas de principe de pose d'une double fenêtre. Source : L'isolation écologique, Courgey et Oliva.



Clichés thermographiques, mise en évidence des déperditions thermiques des fenêtres et de leurs allèges dans le bâti ancien. L'allège est un poste de déperdition important dans le mur à isoler et à traiter. Source EcoFébus Habitat.

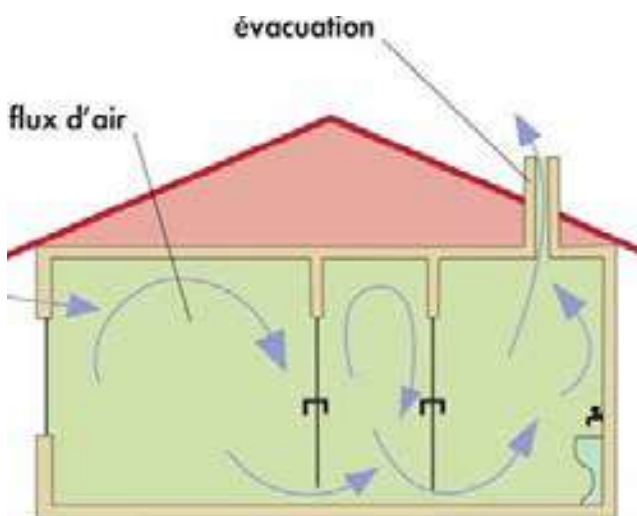
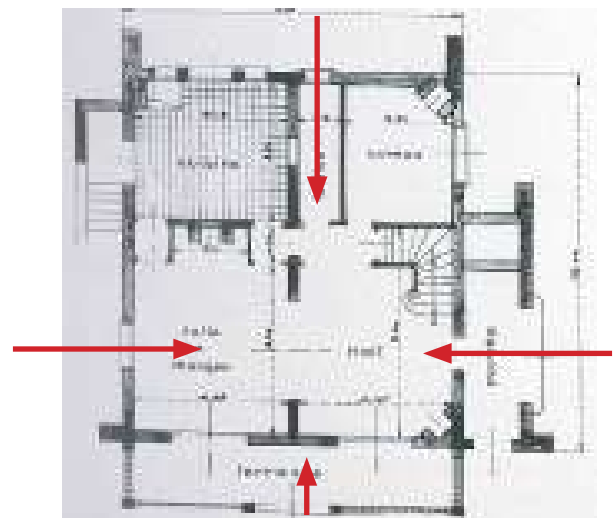


Schéma de principe d'une ventilation naturelle dans le logement.



La simplicité du plan des villas d'Hossegor facilite la création de courants d'air et la mise en place d'une ventilation naturelle.



1.6.7 Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique

Les fenêtres sont équipées de contrevents, volets roulants ou pliants, qui permettent de protéger les ouvertures, tant de l'air froid hivernal que du rayonnement solaire estival. Les menuiseries (portes, fenêtres et contrevents) sont traditionnellement en bois peint. Les contrevents sont un élément important de la régulation thermique du bâti, ils sont indispensables et doivent être conservés ou rétablis.

L'amélioration des performances thermiques

Les menuiseries constituent le deuxième poste de déperdition thermique dans un bâtiment, et le premier si leur étanchéité à l'air est défectueuse. Leur étanchéisation est primordiale, mais toute modification de l'étanchéité d'une fenêtre doit-être précédée d'une analyse de la ventilation du bâti afin d'assurer sa conservation et de maintenir la qualité de l'air intérieur. Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées. Lorsque l'étanchéité d'une menuiserie est assurée, le remplacement du vitrage ou la pose d'un sur-vitrage peut-être suffisante à l'amélioration de ses qualités d'isolation thermique, surtout sur les façades Sud ensoleillées en hiver où la pose d'un double vitrage à forte isolation empêcherait le bâti de bénéficier des apports solaires hivernaux.

Si l'on veut conserver l'esthétique de menuiseries anciennes, la pose d'une double fenêtre dans l'embrasement à l'intérieur du bâti constitue une alternative avantageuse dont les propriétés s'approchent d'un vitrage triple.

Assurer la bonne ventilation du logement

En l'absence de moyens mécaniques, la ventilation des bâtis anciens se faisait de façon naturelle par les défauts d'étanchéité des ouvertures.

La ventilation est obligatoire, naturelle ou mécanique dans les locaux habités. Dans un bâtiment rendu relativement étanche à l'air par le calfeutrement des baies, l'installation d'une ventilation naturelle ou mécanique est indispensable pour éviter les moisissures et éviter les diverses pollutions. Les pertes thermiques par renouvellement d'air peuvent atteindre 50% des besoins de chauffage. Elles sont plus ou moins importantes selon le système de ventilation utilisé.

Plusieurs dispositifs de ventilation peuvent être installés (ventilation naturelle assistée ou non, et ventilations mécaniques contrôlées à simple ou double flux).

La ventilation constitue un poste important pour le confort thermique et hygrométrique du bâtiment et doit faire l'objet d'une étude attentive.

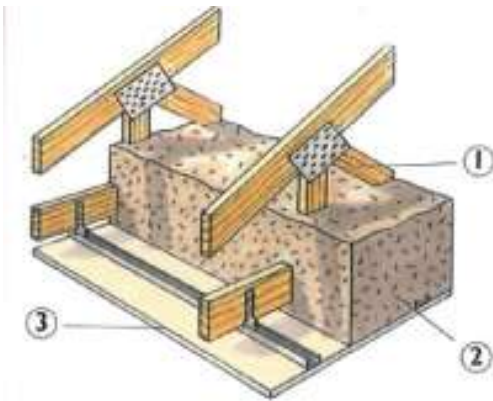
Le plan des villas qui fait une grande place au hall desservants en leur centre peuvent favoriser la circulation de l'air et la mise en place de systèmes de ventilation naturelle.

> thématique et intérêt

- Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir les menuiseries.
- Les menuiseries : un élément du patrimoine architectural des constructions.
- La valeur «performance énergétique» est à apprécier dans une analyse globale de la construction.

> question pour le SPR

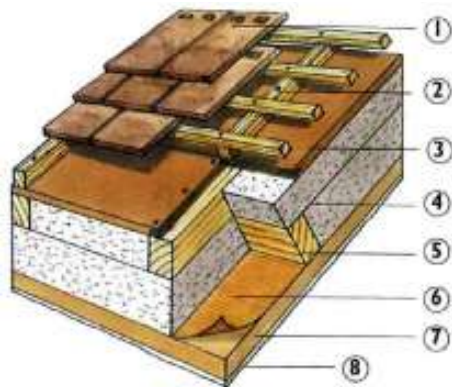
- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale des menuiseries lorsqu'elles sont partie prenante de la valeur architecturale de l'édifice.
- Inciter à trouver des solutions par l'intérieur.



- 1 Fermette
- 2 Chênevotte déversée (40 cm)
- 3 Plafond existant en plaque de plâtre (13 mm)



Principe de l'isolation des combles praticables. Pose d'isolant entre chevrons sous la couverture. Source : L'isolation thermique écologique, Oliva et Cougey, 2010.



- 1 Couverture en tuile, y compris liteaux
- 2 Contre-lattage (4 cm minimum)
- 3 Panneaux pare-pluie® en feutre de bois (1,8 cm)
- 4 Deux épaisseurs croisées de laine de coton recyclé Métisse® (10 cm + 15 cm)
- 5 Chevron® et contre-chevrons®
- 6 Membrane assurant l'étanchéité à l'air et la régulation de vapeur d'eau
- 7 Panneau feutre de bois (6 cm)
- 8 Enduit terre (≈ 1 cm)



Principe de l'isolation des combles non praticables par insufflation d'isolants en vrac. Source : L'isolation thermique écologique, Oliva et Cougey, 2010.

1.6.8 Les toitures et les combles

Les toits des bâtis d'Hossegor sont des toits à pente faible couverts de tuiles canal.

Les combles et leur amélioration thermique :

Les combles constituent un espace tampon mais aussi un poste de déperditions thermiques important. Ils doivent impérativement être isolés. Dans le cas particulier d'une station estivale comme Hossegor, on recherchera plutôt par l'isolation des combles à limiter les surchauffes estivales en apportant des matériaux isolants à fort déphasage.

L'isolation des combles sur chevrons (Sarking) ne sera pas possible sur les toits anciens, elle conduirait à un rehaussement du niveau de la couverture incompatible avec l'unité du paysage des toits d'Hossegor et supprimerait l'intérêt des détails remarquables des passes de toits.

On procédera à une isolation entre et sous chevrons pour les rampants avec pose d'un freine vapeur. Les combles perdus seront isolés au dessus du plafond avec un isolant en vrac, en panneau ou en rouleau à condition qu'il soit posé de manière continue avec un pare-vapeur continu en sous-face qui assure l'étanchéité à l'air.

On privilégiera les matériaux naturels à forte densité (laine de bois, ouate de cellulose insufflée à une densité d'au moins à 60 kg/m³, liège expansé en vrac et en panneaux) permettant d'apporter un bon confort thermique hivernal mais surtout un déphasage important en été. Les qualités perspirantes de ces matériaux permettent une meilleure gestion de l'humidité et de la ventilation dans l'habitat.

> thématique et intérêt

- Diversité de l'art de bâtir les toits selon les périodes de construction.
- Les passes de toit des éléments caractéristiques de l'architecture balnéaire de l'entre deux guerres (et après)

> question pour le SPR

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale des toitures (passe de toit, lien avec élément de décor de type génoise..)
- Inciter à trouver des solutions par l'intérieur.
- Inciter à des diagnostics globaux.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Chapitre 2

DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

2.1 L'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

2.2 Le patrimoine urbain : structures, tracés et paysages urbains dans la ville

2.3 Le patrimoine architectural, les types d'édifices et leur art de bâtir

2.4 Le patrimoine historique, mémoriel, culturel et artistique

2.5 L'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.1

L'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

Ce chapitre rappelle quelques éléments de connaissances historiques et archéologiques notamment grâce aux informations recueillies auprès du service régional de l'Archéologie et du service de l'Inventaire et différents ouvrages et études sur la commune de Soorts-Hossegor.

Loin d'être exhaustive, l'étude des documents iconographiques anciens permet de mettre en évidence la logique des premières implantations et chemins sur le territoire peu à peu habité, les tracés urbains du bourg de Soorts puis de la ville balnéaire progressivement établies entre la lande et l'océan.

Elle révèle aussi des structures et des ensembles remarquablement bien conservés comme en témoignent les maisons rurales, les équipements et monuments de la seconde moitié du XIXe siècle sur Soorts (mairie, école) et les aménagements liés à la station touristique qui façonnent les grands motifs paysagers (le lac, le canal, l'océan et le golf), qui structurent les centres urbains du village sur la plage et sur le lac et font émerger une nouvelle architecture : la villa dans son jardin.

Ce chapitre propose une lecture de cette histoire autour de sept périodes ou phénomène d'évolution ainsi déclinés :

- 2.1.1. Les premières implantations dans le site, les données archéologiques
- 2.1.2. Le bourg de Soorts, les airials
- 2.1.3. La création du cordon dunaire et du lac marin
- 2.1.4. Les débuts de la villégiature et la naissance de la station
- 2.1.5. La ville nouvelle d'Hossegor
- 2.1.6 La seconde moitié du XX e siècle et la fixation de la station
- 2.1.7 Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

Conséquence et enjeux pour le SPR

> le SPR à travers son règlement peut rappeler la Loi sur l'archéologie afin de maintenir une veille sur le territoire de Soorts-Hossegor car aujourd'hui peut étudié.

>Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.1.1 Les premières implantations dans le site, données archéologiques

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Nota : Ces quelques informations sur les premières traces d'occupation du territoire de Soorts- Hossegor, sont issues des données du Service Régional d'Archéologie rencontré à la DRAC Nouvelle Aquitaine. Elles dressent succinctement l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de Soorts-Hossegor et montrent la nécessité aussi d'étudier la géomorphologie de la côte à travers l'histoire pour comprendre les changements actuels.

Selon le SRA, «la connaissance de l'évolution de la géomorphologie du littoral landais, nécessaire à la compréhension de la relation Homme-milieu, doit être mise en parallèle des études archéologiques. Les études paléoenvironnementales sont indissociables de l'archéologie. Elles permettent de déterminer les facteurs conduisant à une occupation humaine dans un lieu donné.

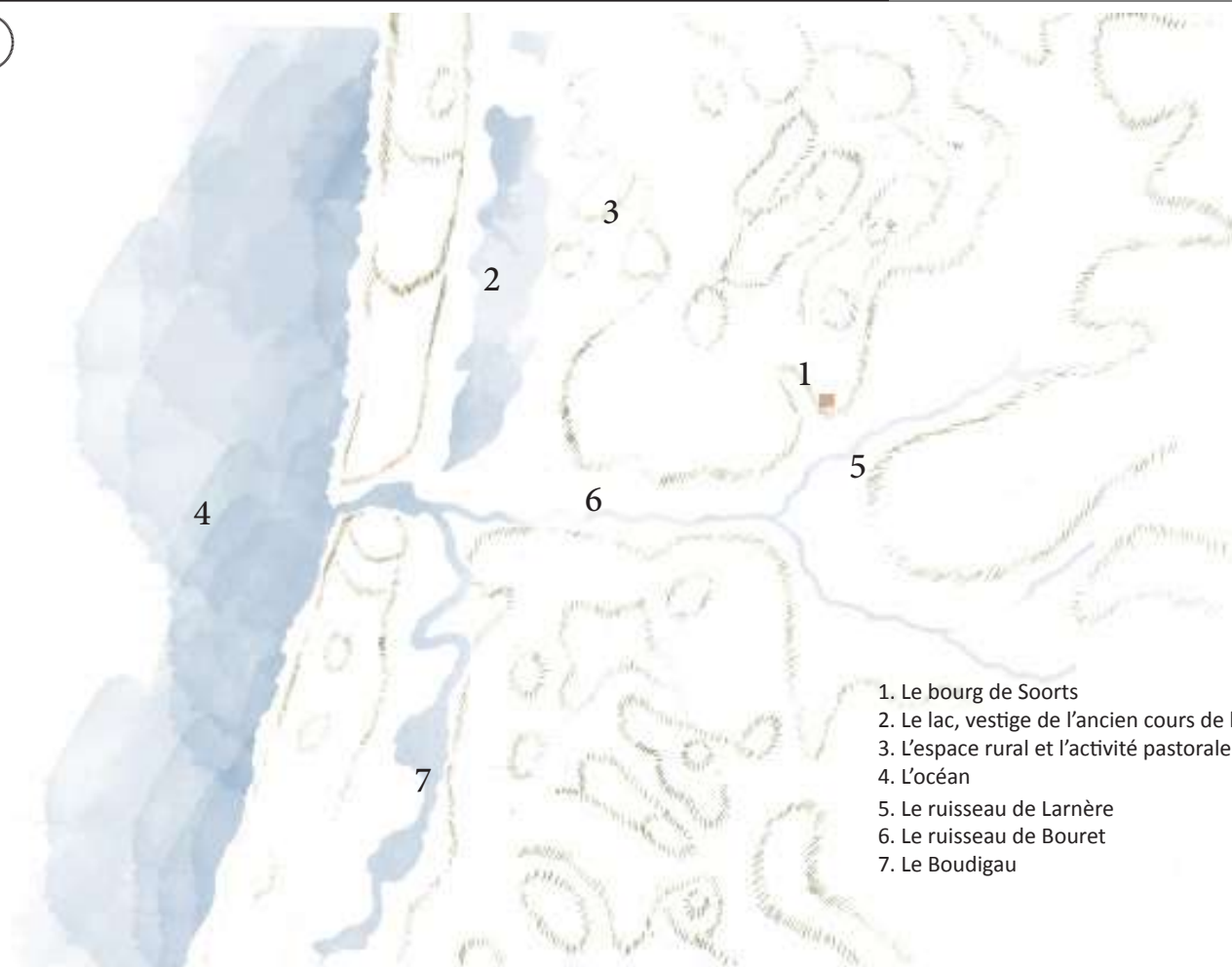
La note de M. Aubé en 1876 « Note sur deux vases trouvés à Soorts », Bulletin de la Société de Borda, p. 161-165, prouve la nécessité d'étudier l'évolution historique de la géomorphologie sur la côte aquitaine afin d'avoir du recul sur les changements actuels et de pouvoir ensuite les identifier et les pallier.»

Notes SRA : «Bien que globalement peu décrits, les vestiges archéologiques découverts à Soorts-Hossegor indiquent une présence humaine dès le Néolithique. Ces données lacunaires sont principalement dues au manque d'investigations archéologiques dans les Landes. L'absence de sites clairement identifiés est le reflet de l'état actuel de la recherche archéologique, et non celui de la réalité archéologique.

La bibliographie révèle que deux découvertes archéologiques ont été faites sur la commune au XIXe siècle. En 1887, cinq haches de bronze ont été mises au jour au fond d'un tumulus. L'emplacement exact du site et le lieu de conservation du mobilier ne sont pas précisés par l'auteur.

En 1876, deux céramiques gallo-romaines ont été trouvées au fond d'un puits près du lac (B.Boyrie-Fénié-*Carte archéologique de la Gaule. Les landes* 40, Paris,1994,p.149). La notice de la Carte archéologique de la Gaule précise le lieu de la découverte. Les auteurs d'une première notice publiée en 1902 associent ces vestiges au supposé passage du «chemin bâtonnais ou *camín roumiu*». Cet axe aux diverses appellations correspondrait à la voie dite «des lacs», mentionnée dans l'itinéraire d'Antonin (B.Boyrie-Fénié, 1994, p.134). Au Moyen-âge, la voie aurait fait partie des chemins de Saint-Jacques de Compostelle (A.Lavergne- «les chemins de Saint-Jacques en Gascogne», *Revue de Gascogne*, t.XXVIII,p.336).

La localisation de ces vestiges ne permet aucun rapprochement direct avec l'implantation du bourg de Soorts.»



1. Le bourg de Soorts
2. Le lac, vestige de l'ancien cours de l'Adour
3. L'espace rural et l'activité pastorale
4. L'océan
5. Le ruisseau de Larnère
6. Le ruisseau de Bouret
7. Le Boudigau



L'église St. Etienne à Soorts



Les marais, ruisseaux et barthes



le bâti rural

2.1.2 Le bourg de Soorts, les airiaux



Description exacte et particulière des cotes de Bayonne, Saint-Jean de Luz, Labour, 1642



Carte des Gouvernements de Guienne et Gascogne, 1777. Source: David Rumsey map collection



Carte de Cassini, XVIII e siècle.



Le bourg de Soorts, Cadastre napoléonin, début XIX e siècle. ADL.

Le bourg de Soorts

Le bourg de Soorts (dont l'origine étymologique renvoie au terme gascon de Source) est implanté sur une proéminence dans un territoire de landes sableuses et de marais.

Note du SRA : «La paroisse de Soorts relève de l'évêché de Dax et de l'archiprêtré de Maremne. Les premières mentions apparaissant au XIIe siècle dans le cartulaire de Dax. (*Cartulaire de la cathédrale de Dax. Liber Rubens XI-XIIes*. Textes traduits et annotés par Pon Georges et cabanot Jean. Dax : CEHAG, 2004.)

L'étymologie médiévale de Soorts semble varier entre *Solz* et *Souz*.

L'église a longtemps été considérée comme une construction du XIVe siècle en raison du style des baies de sa façade occidentale (P. Toulgouat -*La vie rurale et la maison d'e l'ancienne lande*. Pau;1987,p.9). Cependant des mentions du XIIe siècle permettent d'envisager l'existence d'un édifice antérieur au XIVe siècle. En effet, l'acte n°159, une notice du cartulaire rédigée entre 1117 et 1143, concerne le règlement provisoire à la cathédrale de Dax du quart des dîmes de l'église Saint-André de Seignosse (Pon,Cabanot,2004, p.375). La liste des redevances des paroisses voisines mentionne celle de Soorts (Pon,Cabanot,2004, p.405).Enfin l'acte n°174 est une simple liste des églises du diocèse de Dax :Sanctus Stephanus Solz correspond à Saint-Étienne de Soorts (Pon,Cabanot,2004, p.440).»

Soorts est une paroisse rurale qui compte plusieurs établissements agricole, fermes et airiaux, disséminés sur un vaste territoire. Hossegor ne constitue qu'un simple écart de la paroisse sur la bordure côtière.

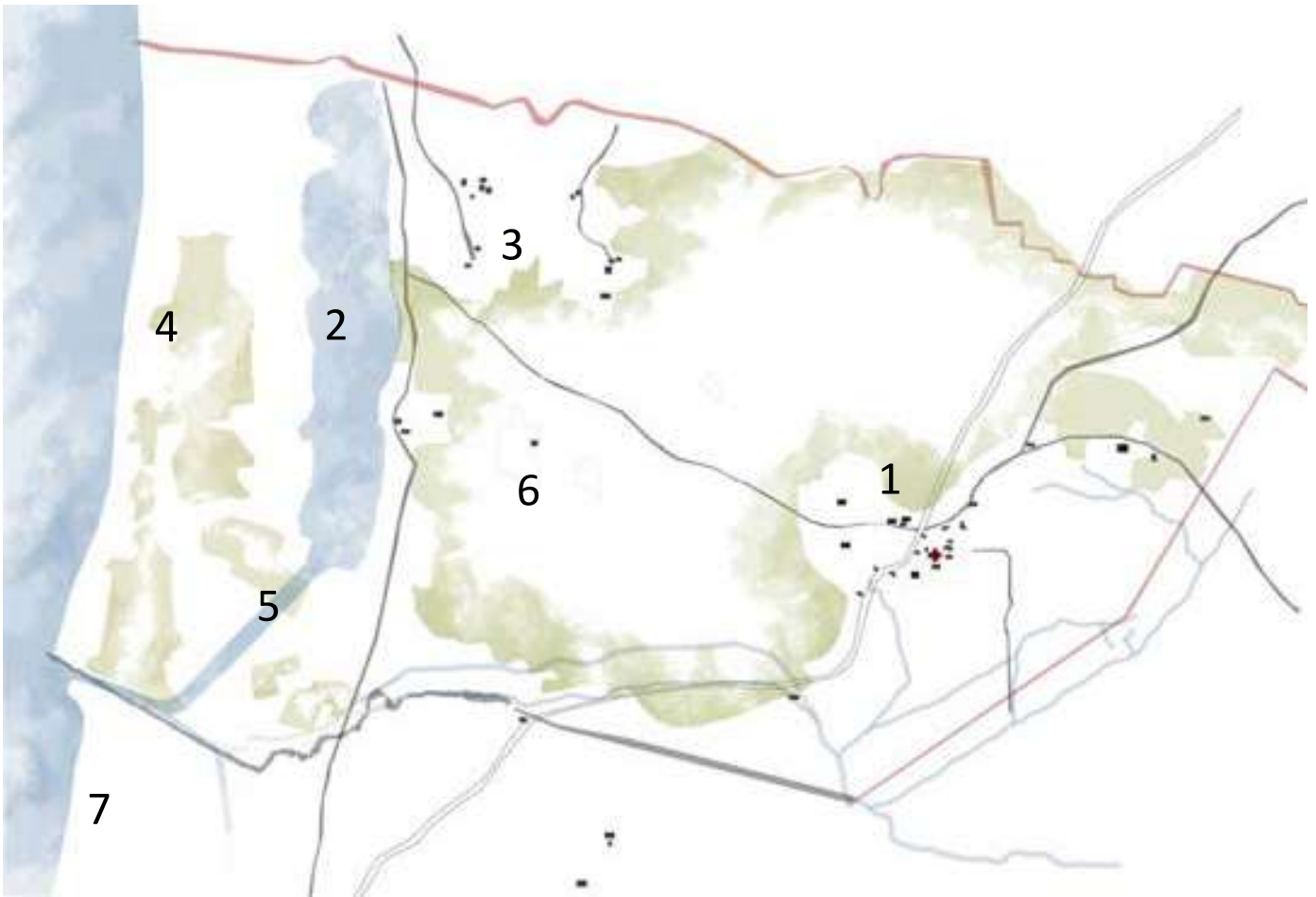
L'écart d'Hossegor

La formation du site d'Hossegor résulte des errements du fleuve Adour, dont l'embouchure varie selon les époques. Au début de notre ère, le fleuve se jetait dans l'Océan à Capbreton, quinze kilomètres plus au nord que son actuelle embouchure à Bayonne.

Après avoir trouvé son débouché océanique à Bayonne, Port d'Albret, puis de nouveau à Capbreton, son exutoire actuel est fixé artificiellement au XIV e siècle à Bayonne. La ville entend à cette époque profiter d'un port sur l'atlantique pour donner des débouchés à sa puissance économique et politique. L'opération est réalisée par les habitants sous Henri III; Louis de Foix, architecte de l'Escorial, la dirige. Le tracé de l'Adour derrière le cordon dunaire est délaissé, laissant place à un égrèment de lacs. Le lac d'Hossegor constitue l'un des témoins de cette histoire du fleuve. Situé entre la dune côtière et les marais à l'intérieur des terres, il constitue un bras mort de l'ancien tracé de l'Adour.

Face au village portuaire de Capbreton, Hossegor ne constitue alors qu'un simple écart du bourg de Soorts occupé par quelques cabanes.

Les ruisseaux de Larnère et du Bouret drainent naturellement le territoire, et se joignent au Boudigau pour se jeter dans l'Océan au niveau de l'embouchure de Capbreton.



1. Le bourg de Soorts, école, mairie
2. Le lac marin, ostréiculture (40 parcs en 1881)
3. La plantation de la forêt landaise
4. La reconstitution du cordon lunaire (1817) et la forêt
5. Le creusement du canal (1869-1873) et son renforcement (1896)
6. Création de la VC 7, lien entre Soorts et Hossegor
7. Création du port de Capbreton et creusement du Boucarot + Estacade suite à la visite de napoléon III



Le canal, ses ouvrages de soutènement



Le cordon dunaire, le couvert végétal



La mairie école de Soorts

2.1.3 La création du cordon dunaire et du lac marin, les évolutions au début du XIXe siècle



Plan géométrique de la commune de Soorts, 1807, ADL. Avant la reconstitution des dunes, le territoire est occupé de massifs boisés de pins maritimes, de dunes et de pâtures.



Port de Capbreton, projet de prolongement de la digue nord, 1922, Archives Départementales, 40. Présence de la gare et tracé de la rue vers la côte, raccordement du canal sur le Bourdigau,



La digue de l'Estacade (1868) en arrière plan. Carte postale fin XIXe siècle ADL.

Une fois le fleuve détourné, l'activité de Capbreton et d'Hossegor se maintient un certain temps. Elles tirent parti du flot qui continue à remonter de Vieux-Boucau, mais privé d'un fort courant, l'ancien lit qui servait d'exutoire au Bouret et au Bourdigau s'ensable. Capbreton connaît des inondations et la ville périclité et en 1640, la ville est autorisée à rouvrir une passe sur la mer pour l'écoulement des eaux et la sortie de bateaux de pêche, laquelle relance l'activité du port. Cependant, au milieu du XIXe siècle, le quartier des pêcheurs semble s'être presque totalement vidé de ses habitants.

A la fin du XVIIIe siècle, hormis toute une zone agricole à l'est et nord-est du bourg, et à l'ouest des dunes du littoral, le territoire est totalement couvert par la forêt trouée par endroits au nord-ouest par quelques clairières et à l'ouest entre dune et lac par 5 ou six petites parcelles de vigne.

Le renforcement de la dune et la plantation de la forêt

En 1817, sur ordre royal, le cordon dunaire qui borde la côte de Bayonne à la Gironde est reconstitué pour mieux protéger l'intérieur des terres de la mer et du vent. La dune bordière est rehaussée progressivement à l'aide de clayonnages et semée de pins maritimes, d'ajoncs, de genêts et de gourbets pendant plusieurs décennies. La plantation de la forêt landaise répond alors à plusieurs enjeux : assainir les marais et améliorer les conditions d'hygiène, maintenir les dunes qui se déplacent au gré des tempêtes, et assurer le développement du gemmage. La loi du 19 juin 1857 qui engage la plantation des pins sonne le glas de l'activité pastorale, qui devient marginale.

En 1868, la visite de Napoléon III à Capbreton pour y réaménager le port va créer un nouvel élan pour le quartier d'Hossegor. L'empereur fait engager le renforcement de la rive sud du port, ainsi que le creusement du Boucarrot, et la construction de la digue de l'Estacade... La décision est également prise d'ouvrir le lac d'Hossegor sur la mer pour s'en servir d'un bassin de chasse et amener le flot descendant à repousser le sable qui menace régulièrement d'obstruer la passe. Le courant ne sera cependant jamais suffisant pour repousser l'ensablement.

Le lac marin et l'épopée ostréicole

L'ouverture du plan d'eau douce sur la mer transforme l'étang en lac marin, milieu propice dans lequel tente de se développer une activité ostréicole. Mais, l'ensablement régulier de la passe ralentit le mouvement des marées au préjudice de l'industrie ostréicole qui n'y rencontre pas le succès escompté et a déjà fortement diminué sur la toute fin du XIXe siècle. Cette aventure n'aura pas entraîné l'essor du hameau de Hossegor près de son étang....

Durant les quelques années d'activité ostréicole, le transport des huîtres vers l'arrière pays passe par Soorts et génère une circulation importante qui pousse la commune à élargir le chemin vicinal n°7 et à en faire une route plus directe - l'actuelle avenue de Bordeaux - pour rejoindre le lac. Quelques parqueurs s'installent sur les rives du lac et y aménagent des cabanes.

Les estivants qui découvrent le charme des proches stations balnéaires de Biarritz et Saint-Jean-de-Luz, font très rapidement de ce lieu une destination de promenade et d'excursions, dont ils apprécient l'attrait naturel, paysager et pittoresque.



1. La construction de la voie ferrée (en service de 1912 à 1957), les gares de Soorts et d'Hossegor
2. Le lac devient un lieu d'excursion et de promenades. Restaurants sur les berges
3. Le franchissement du canal (pont de bois en 1910, pont en dur (1924)

4. Le Golf, 1927
5. Le Front de mer
6. Le bourg d'Hossegor
7. La viabilisation des lotissements, les maisons



L'ancienne gare de Soorts



Le bourg constitué d'Hossegor



2.1.4 Les débuts de la villégiature et la naissance de la station

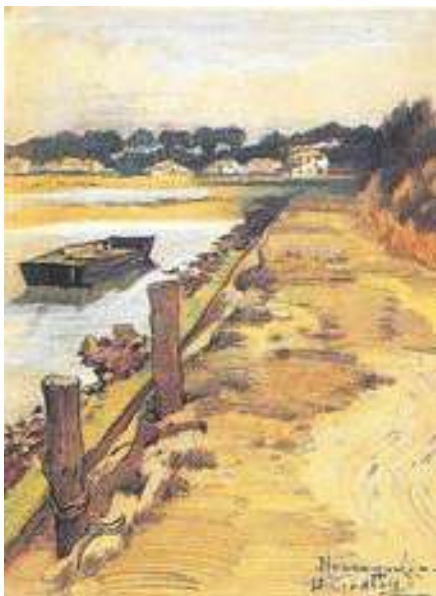
ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Le pont sur le canal du lac marin.



Parc à huîtres à Soorts-Hossegor.



La représentation par les artistes, de la nouvelle ville au bord du lac.

*Hossegor, Henri Godborge, pastel sur papier.
Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.*

Le lac (naissance attrait, premières implantations...Villas et hôtels)

A l'aube du XX^e siècle, Hossegor est toujours un lieu-dit, un hameau près de l'étang qui porte son nom. La commune compte 400 habitants et son économie est agrosylvo-pastorale.

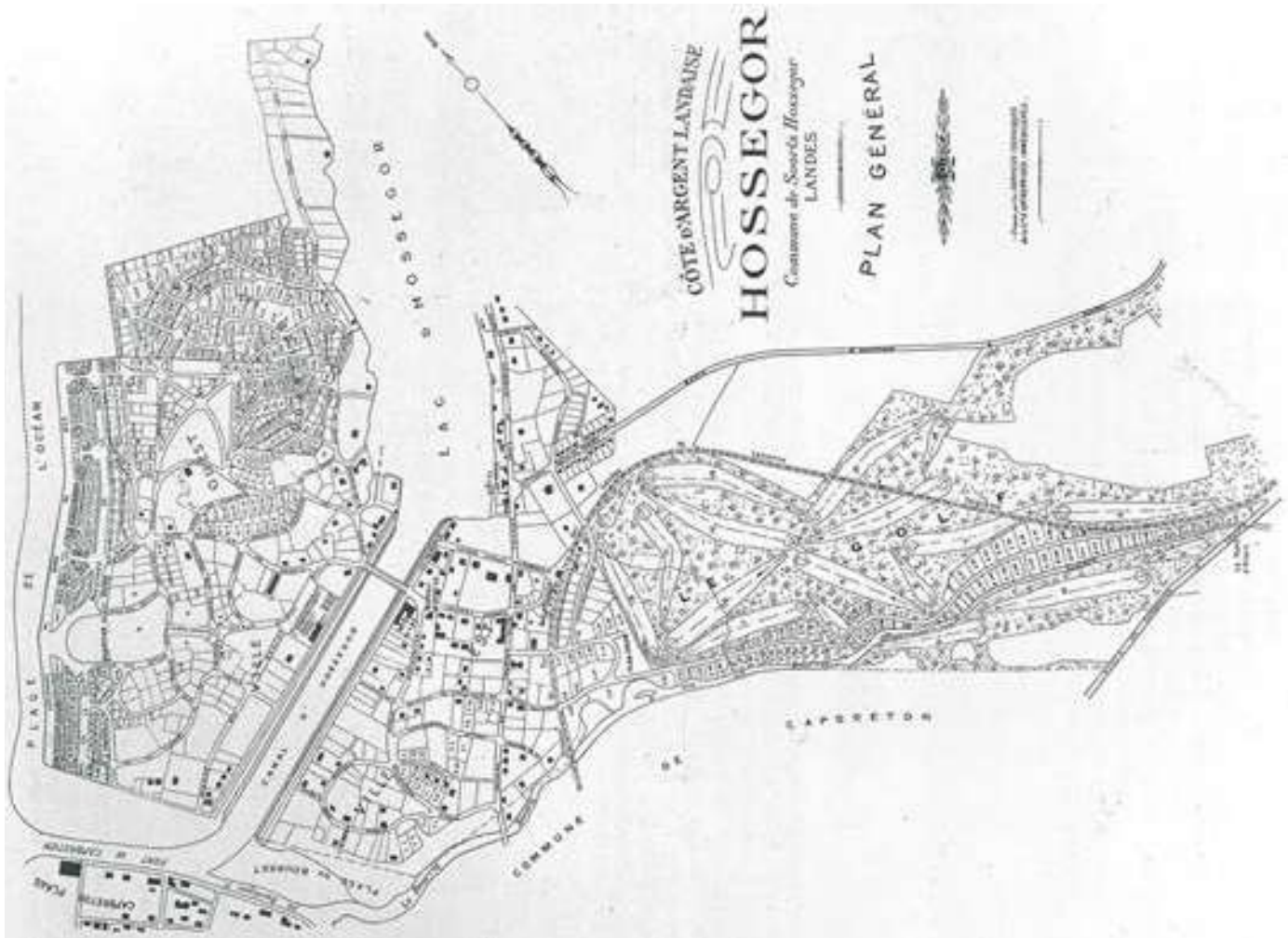
Rapidement une clientèle étrangère riche et aisée trouvant les bords du bassin riants, paisibles, et favorables à la pêche et la chasse, presse la commune de lui céder des concessions afin d'y implanter des villas. Les premières concessions d'une surface de 10 à 12 ares, sont accordées sur la rive est du lac, la seule alors facilement accessible par le chemin nord-est qui traverse la commune. Dans ce type nouveau d'habitat balnéaire, peintres, écrivains et artistes se côtoient et assurent bien au delà des limites du département la renommée du site.

Le lac devient un lieu d'excursion et de promenade pour les landais de l'intérieur et pour les estivants qui passent l'été sur la côte. Les restaurants s'installent sur les berges du lac tandis que les ostréiculteurs installent tables et chaises devant leur cabane pour proposer la dégustation de leur production.

La fréquentation du lac d'Hossegor s'accroît, et les premiers estivants sont vite rejoints par une clientèle attirée sur la côte par l'engouement pour les bains de mer qui marque déjà les stations de Biarritz et de Capbreton depuis près d'un demi siècle.

Les infrastructures nouvelles

Une clientèle afflue sur le littoral landais qui peut-être rapidement découragée par la difficulté d'accès au littoral landais dans ces premières années du XX^e siècle. Les routes se résument encore souvent à des chemins paillés, et les rares petites voies ferrées qui s'amorcent sur la ligne Bordeaux-Bayonne, ne s'approchent pas à plus de 6 ou 7 kilomètres du littoral. Cette situation est un frein au développement touristique du secteur tout autant qu'au développement de la filière sylvicole qui éprouve les plus grandes difficultés à acheminer sa production à travers les chemins ensablés et les zones marécageuses. Pour remédier à cette carence d'infrastructures, un projet de création d'une ligne de chemin de fer partant de Labenne et desservant Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse aboutit en 1912.



Plan général d'aménagement, Hossegor, 1929.



Villa Aldaga avenue du Golf



Les villa régionalistes



2.1.5 La ville nouvelle d'Hossegor



Une première ville d'hiver avortée

Avec la perspective de voir enfin Hossegor desservi par le train, la Société Foncière d'Hossegor offre de réaliser sur le site une ville nouvelle, une ville d'hiver à l'imitation probablement de la création de la ville d'Arcachon par les frères Peireire à la suite de l'ouverture de la ligne Bordeaux-La Teste.

La société foncière est notamment tenue de construire un pont sur le canal du lac marin permettant l'évacuation des arbres défrichés pour l'implantation de la ville nouvelle. Une premier pont en bois enjambe le canal dès 1913, il sera remplacé par un pont en dur à partir de 1924.

La notoriété d'Hossegor grandit et il est décidé par le conseil municipal de rebaptiser la commune Soorts-Hossegor en 1913 afin de faire bénéficier le bourg ancien de la renommée du quartier d'Hossegor.

La première guerre mondiale mettra un terme au développement escompté de la ville nouvelle. Au lendemain du conflit, les réalisations engagées par la Société Foncière d'Hossegor sont réduites. Avec le pont de bois, elle a amorcé l'actuelle avenue du Tour du Lac qui permet la construction des premières villas sur la rive ouest du lac. Quelques villas ont également été construite dans ce qui deviendra quelques années plus tard le centre ville.

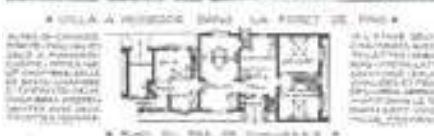
La convention qui liait la Société Foncière à la ville est dénoncée et le projet de création de la ville d'hiver laissé en suspens durant quelques années.



Villa Portena, L. Lagrange, Archives de Bayonne.

La création de la station

A partir de 1923, un nouveau projet d'aménagement est proposé par la Société Immobilière Artistique d'Hossegor. Celui-ci dote le quartier d'un urbanisme cohérent et l'équipe d'établissements de jeux propres à toute ville de villégiature. L'approche de la plage y est privilégiée, et en moins d'une décennie, le quartier d'Hossegor devient une station balnéaire à la mode. L'aménagement de la station se matérialise par la construction d'un pont en béton armé, d'un casino et d'un golf, et enfin, par la réalisation de plusieurs kilomètres de voirie et des lotissements en bord de mer.



Robert Maurice, projet pour une villa, vue perspective et plan, extrait de «Hossegor, son lac, sa forêt, sa mer sauvage», monographie éditée par la revue Pyrénées-Océan, juin 1928. Un projet fictif et publicitaire, proposé par Robert Maurice peu après son installation dans la région.

Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.

Les villas régionalistes

L'aménagement d'Hossegor était attendu et les premières villas apparaissent dès 1924. La multiplication des commandes requière le concours de nombreux architectes dont certains ont pu acquérir un certain renom. Hossegor voit ainsi se réaliser la construction de maisons luxueuses et modernes spécifiques qui sont l'oeuvre d'un groupe d'architectes locaux réunis sous l'égide de Henri Godbarge.

En l'absence de réglementation urbaine ou architecturale, toutes ces constructions font preuve d'une grande homogénéité stylistique. Les architectes s'inspirent du style néo-basque qui s'élabore depuis le début du siècle sur le littoral basque, et créent un style basquo-landais spécifique tandis qu'à la même époque, le style Art déco jouit sur Biarritz d'un certain succès.



Vue cavalière pour le projet d'Hossegor, vers 1923. Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.



La chapelle de la plage, Notre Dame des Dunes



Le golf, ses bâtiments et son parcours entre les pins.



2.1.5 La ville nouvelle d'Hossegor et ses équipements

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Le Sporting casino



Le Front de mer, villas à la plage par B et L. Gomez, architectes.

Le Sporting-Casino

Tandis que les jeux olympiques de 1924 ont remis les sports à l'honneur, le casino d'Hossegor est conçu dès le départ entouré d'un environnement sportif. Il fait cohabiter dans la même enceinte le jeu, avec toutes les connotations corruptrices qui s'y rattachent, et le principe rédempteur de sa régénération par le sport. L'association est inhabituelle et vaudra à l'établissement le nom de Sporting-Casino. Le programme architectural est résolument régionaliste. L'édifice est réalisé en deux campagnes de travaux entre 1927 et

1928 y aménage des salles de jeux, des salons, un bar, un restaurant et une scène de théâtre ainsi qu'une salle d'escrime sous les combles, et, au rez-de-chaussée, un port pour abriter les canoës et l'amorce d'un rudimentaire établissement de balnéothérapie.

Le Sporting-Casino aujourd'hui situé à l'écart du centre ville aurait dû être intégré dans le développement de centre prévu à l'ouest du canal. Celui-ci n'a pas eu l'ampleur projetée.

Le golf

Le golf est un équipement consubstantiel à toute ville de villégiature. Il est aménagé en dehors de la ville, et s'inscrit dans la boucle que fait la voie ferrée pour rejoindre Soorts et qui borde à cette époque l'espace urbanisé.

Les nouveaux lieux de culte

Tandis que l'on projette un développement urbain important entre la dune et le lac, la construction d'un second lieu de culte à Soorts-Hossegor est engagée en 1929. Le chantier de l'église de Notre-Dame des Dunes s'arrête deux ans plus tard, son programme ambitieux n'a pas trouvé le financement nécessaire à sa réalisation, et l'on se contentera d'une chapelle dans la partie déjà réalisée. En 1936, une seconde chapelle de la Trinité est édifiée à Hossegor.

Le front de mer

La construction du front de mer a démarré avec l'édification d'une digue et de série d'épis perpendiculaires au rivage faisant office de brise lame. Il semble que le programme architectural ait fait l'objet d'un concours. L'architecte retenu propose un ensemble de villas en bande continue, chacune d'entre elle insérée entre ses voisines et distribuant ses pièces sur 2 ou 3 pans. Les côtés de la place des Landais et de l'avenue qui y descend sont réservés à des magasins en rez-de-chaussée qui s'ouvrent sur une galerie marchande qui court sous des arcades.

L'ensemble est construit en recul par rapport au front de mer, derrière une esplanade piétonne de 25 mètres de large et équipée de bancs et de pergolas. L'ensemble réalisé entre 1929 et 1930 aurait dû initialement courir sur un kilomètre avant que le projet ne soit réduit à 250 mètres.

Les arènes

La dernière grande réalisation des années 1930 est la construction des arènes en béton armé pouvant accueillir 2000 spectateurs.

Le transfert de la mairie

L'afflux des estivants l'été et l'accroissement de la population dans la ville nouvelle qui l'emporte désormais en nombre sur le bourg de Soorts, crée des besoins d'approvisionnement et de services à Hossegor. En 1931, la mairie et l'hôtel des postes sont déménagés de Soorts à l'ancien Hôtel des Pins qui était lui-même né du réaménagement de la villa *Grouvel*.



Photographie aérienne de 1957, les principaux lotissements sont construits, le golf apparaît clairement, la forêt forme encore une transition entre Hossegor et le bourg de Soorts. Source Géoportail.



Le nouvel hôtel de ville



le pont



2.1.6 La seconde moitié du XX^e siècle et la fixation de la station

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



L'église de la Trinité entre 1951/1958. Source Delcampe.



Le Jaï-Alaï construit à côté du sporting-Casino. Source Delcampe.



Le front de mer et la construction des grands immeubles à l'arrière du projet des frères Gomez. Source Delcampe.

A la veille de la seconde guerre mondiale, si la station est installée, on est encore loin des ambitions affichées par ses promoteurs notamment sur l'importance qu'aurait dû avoir le front de mer. La crise mondiale de 1929 est passée par là et la seconde guerre mondiale va mettre un frein au développement d'Hossegor. La création d'un jardin public et le prolongement jusqu'au lac des allées promenade sont les rares projets du «Plan d'aménagement et d'embellissement» de 1936 qui sont réalisés durant la période d'occupation allemande.

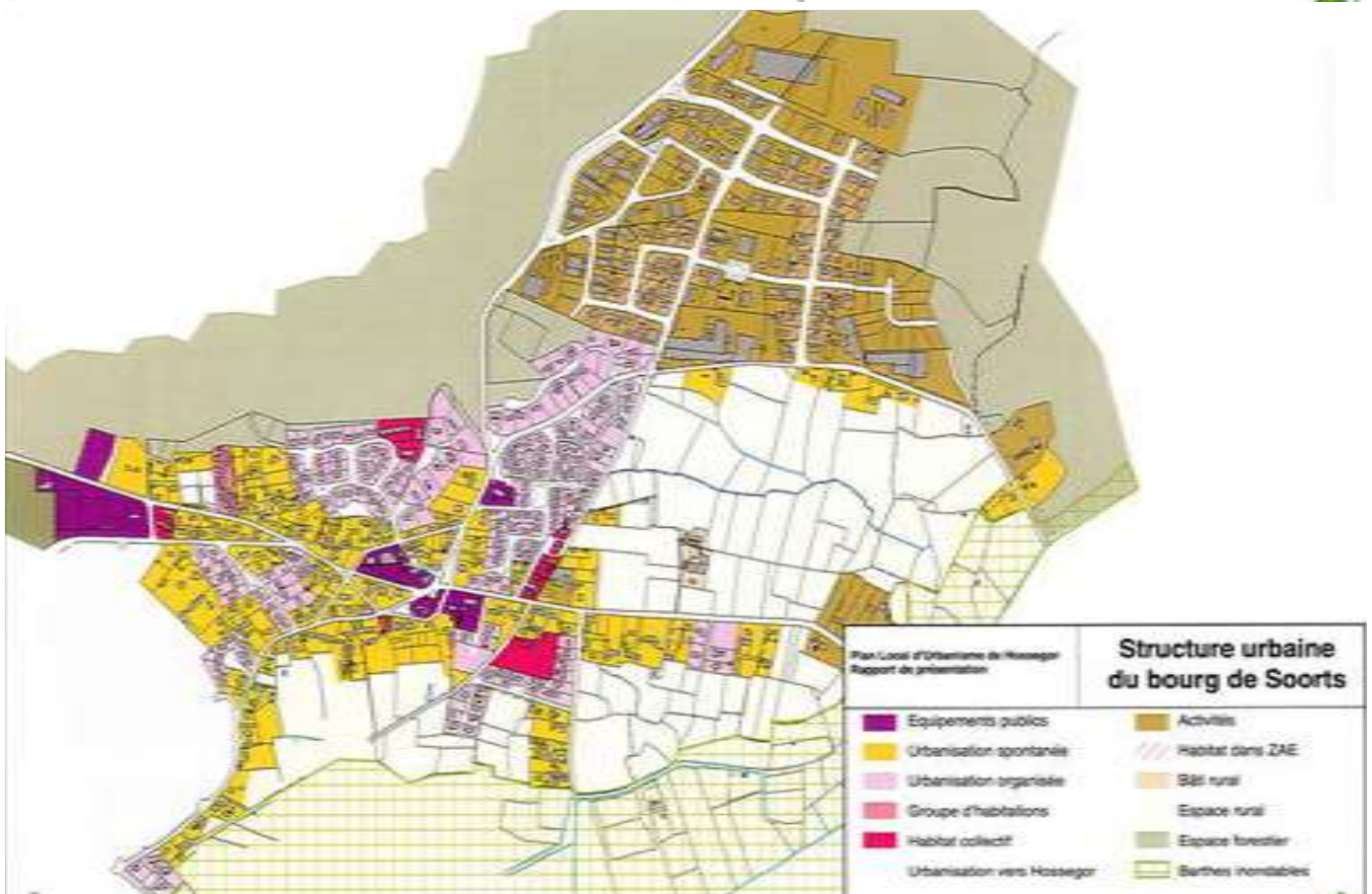
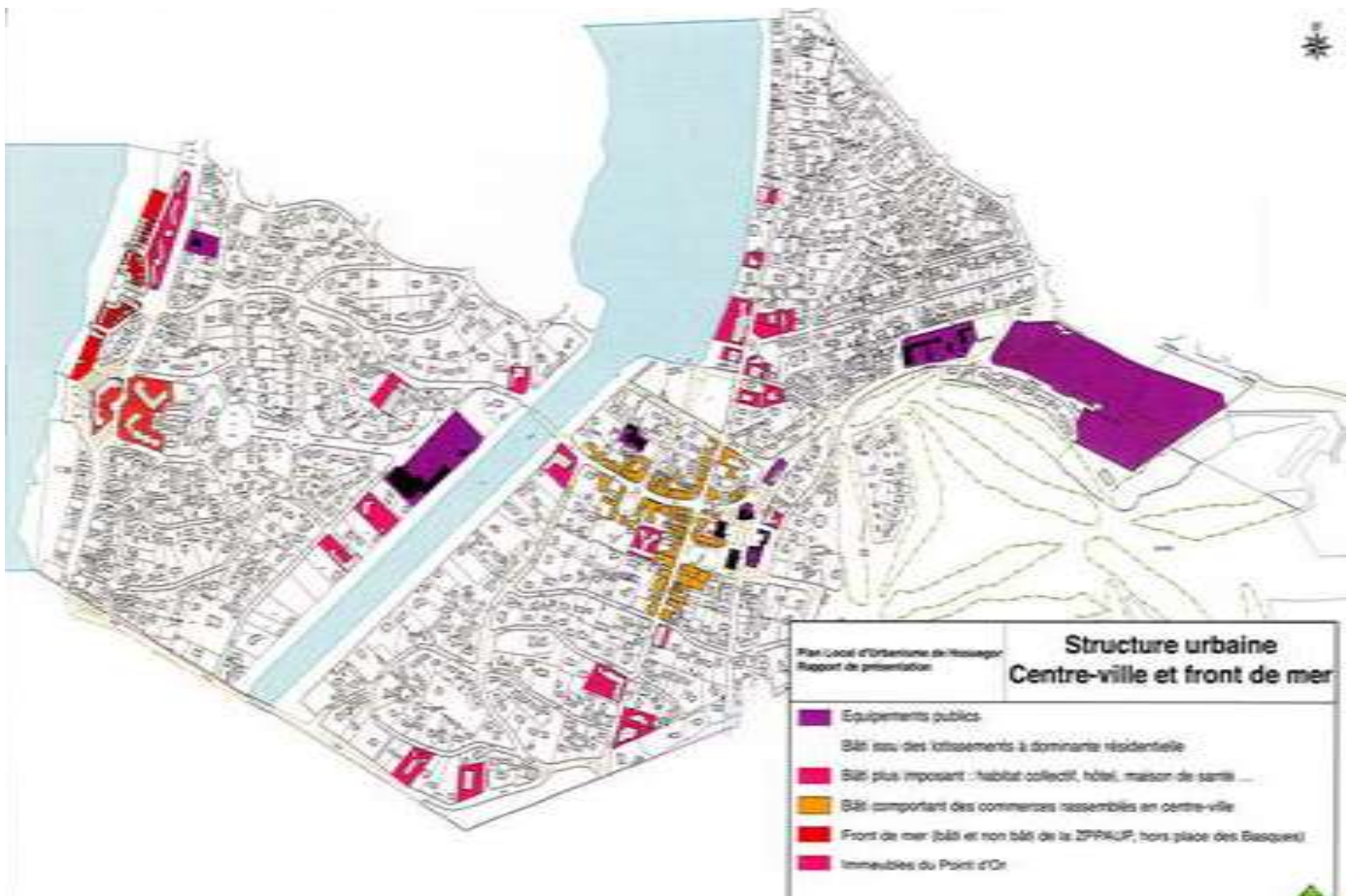
Au sortir de la seconde guerre mondiale, l'engouement pour les bains de mer qui s'annonçait dans les années 1930 ne se dément pas et dès 1948 de nouveaux lotissements voient le jour aux Arènes, au Port d'Hiern eu près du Golf. Certains comme celui de Courtrines ouest sont réservés à des habitations à loyer modéré. Les bains de mer se sont démocratisés et l'époque des villas très luxueuses de l'avant guerre est révolue. On recherche désormais des habitations de villégiature plus simples, moins grandes, agencées avec un maximum de commodités et demandant un minimum d'entretien. Les architectes de la première période des villas sont presque tous disparus et si on conserve le style régional qui s'est imposé, c'est aujourd'hui sans grande rigueur ni préoccupation artistique particulière. Les paysages urbains y ont perdu en homogénéité.

Durant les années 1950-1960, la station poursuit son évolution et sa politique d'équipement.

Après les tempêtes destructrices de 1950 et 1951, la digue est reconstruite et l'épi sud prolongé de 30 mètres. Les ouvrages qui protègent le port de Capbreton et affectent directement l'état des plages d'Hossegor sont renforcés.

De 1951 à 1958 on assiste à la construction d'une nouvelle église de la Trinité, d'un nouvel Hôtel des Postes de style basco-landais, et du jaï-alaï sur un terrain qui confronte le Sporting-Casino. C'est durant cette période qu'est également créée l'Esplanade du Bouret qui, partant de l'avenue Brémontier et coupant les terrasses de l'Hôtel Bouret facilitent l'accès des plages. Mais les années 1960 seront aussi marquées par la construction de grands immeubles élevés sans style particulier en ville en bord de mer.

En 1984, la corrosion marine aura eu raison des matériaux employés en 1924 pour la construction du pont du canal et on reconstruit complètement l'équipement. L'année suivante de nouvelles Halles-Cinéma sont édifiées. La démolition des anciennes halles dégage une place qui, plantée de platane et aménagée accueille un parking et un marché. En 1990, les berges du lac sont relevés pour créer une promenade qui permet de faire le tour du site à pied sec. L'ouvrage est achevé en 2000 par la création d'une passerelle et d'un parvis en bois. Enfin, en 2006 c'est au tour du front de mer d'être réaménagé.



Extrait du Rapport de Présentation du PLU de 2015.

2.1.7 Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

L'adoption d'un POS en 1975 permet d'organiser et rationaliser la distribution des différents espaces de la commune. La zone réglementée distingue :

- Les zones naturelles que sont les zones à vocation agricole ou forestière (champs de Soorts, barthes, dunes Golf)
- Les zones fortement urbanisées.

Le POS définit également l'espace dunaire nord comme zone fragile et inconstructible et fige l'avenir de cette zone qui était visée par des projets immobiliers. La zone est acquise par le Conservatoire du Littoral, et l'entretien confié à la commune. Cette dernière la protège de l'érosion et du piétinement en en barrant l'accès à l'aide de clôture, et en organisant le cheminement jusque la mer par des chemin dallés de platelages posés sur le sol.

En matière d'urbanisme, le POS définit une architecture sans modernisme intempestif, soumise au caractère du pays dans un souci d'intégration dans l'environnement ; une architecture contemporaine simple éliminant tous les mauvais pastiches et anachronismes.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.2

Les morphologies urbaines et paysagères et leurs éléments régulateurs

Ce chapitre expose les caractères urbains issus de l'histoire de Soorts-Hossegor étudiée dans le chapitre précédent qui règlent :

- La composition et le tracé par types de quartier et les différentes formes d'urbanisme (lotissement avec villa isolée, bâti continu sur le front de mer et Hossegor..);
- les transitions et articulations entre ces différents mode d'occupation de l'espace;
- le rapport entre la maison et le site d'inscription, entre dune, lac, océan et golf;
- les ambiances et les paysages urbains, une valeur importante pour l'image de la ville;
- les motifs des espaces publics et les éléments qui les constituent.

Sept grandes thématiques sont ainsi proposées :

2.2.1 Composition , formes, tissus , articulations, liens

2.2.2 Le quartier urbain inachevé, éléments régulateurs

2.2.3 Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs

2.2.4 Le « centre », éléments régulateurs

2.2.5 Le « centre » et les liens « gommés », structure et limites

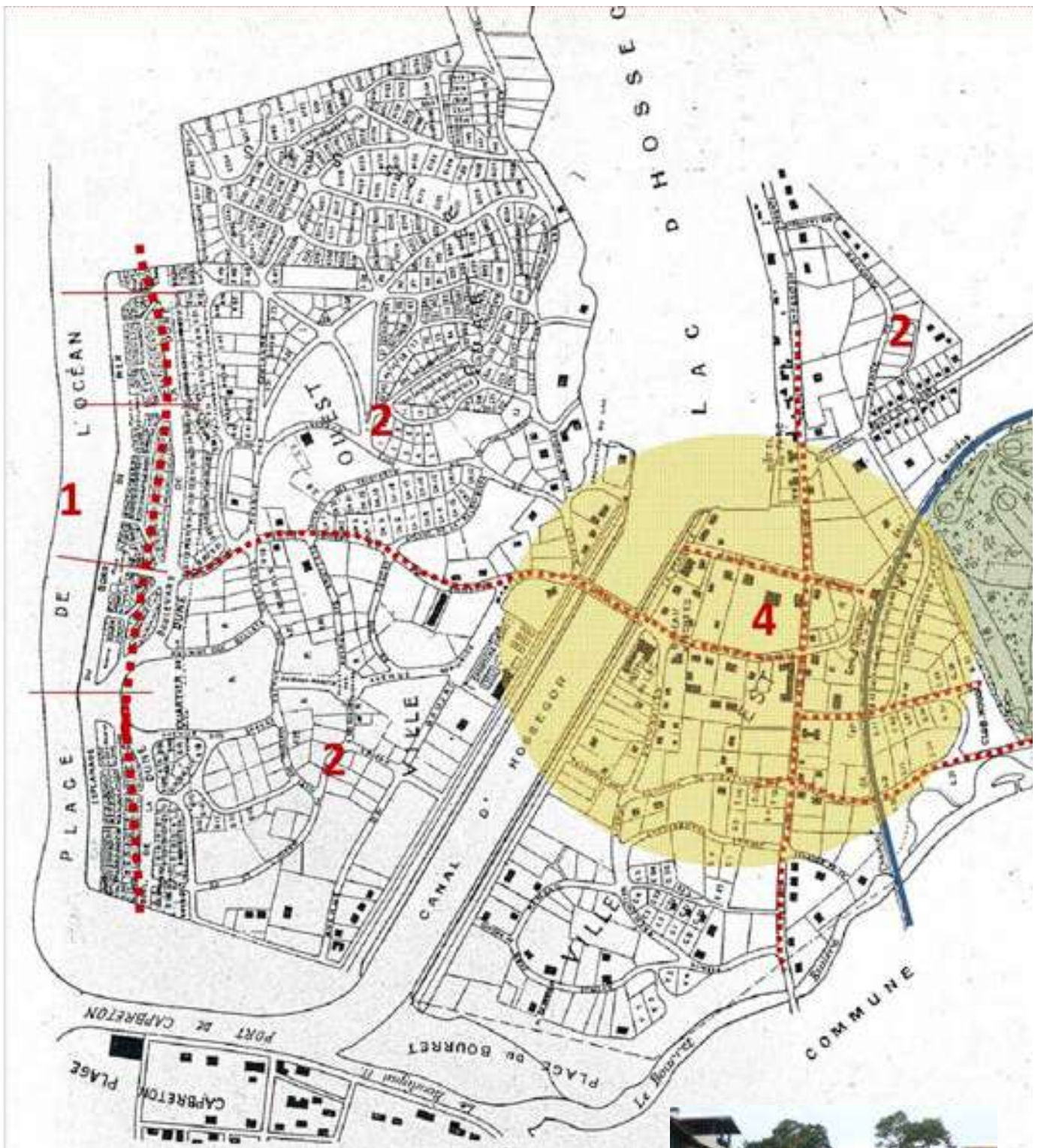
2.2.6 Le bourg rural, éléments régulateurs

2.2.7 Des espaces publics spécifiques à des quartiers

Conséquence et enjeux pour le SPR

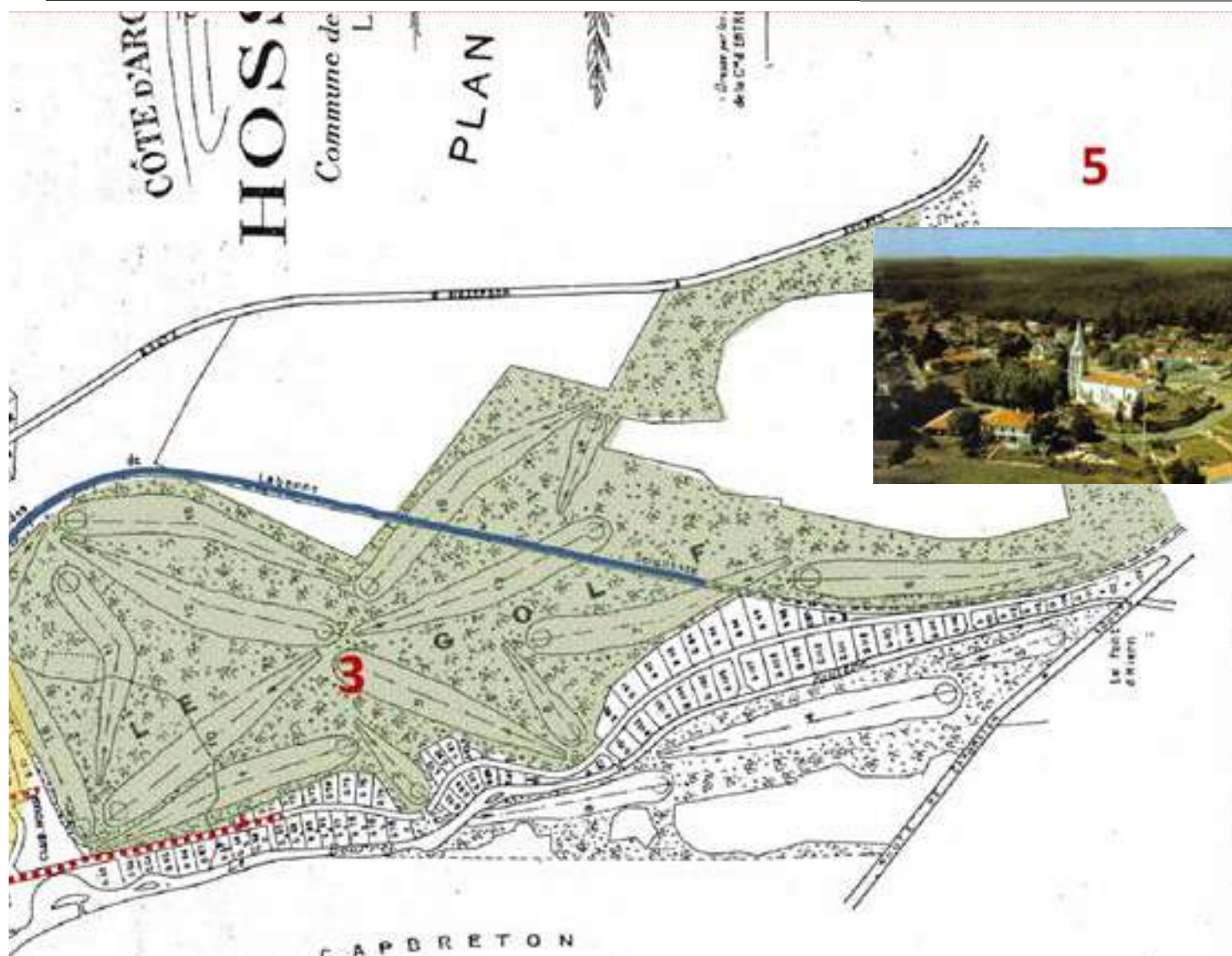
> Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.



2.2.1 Composition , formes, tissus , articulations, liens

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



État des lotissements vers 1927 – 1928

Un projet explicite par « quartiers »

- 1 - Front bâti du bord de mer, esplanade et fenêtres,
- 2 - Les lotissements, les « villas dans la forêt »,
- 3 - Le golf et l'arc des lotissements en périphérie,
- 4 - Le faisceau de voies et du chemin de fer au centre, articulation gare, hôtels, sporting, lac, canal et pont,...
- 5 -le bourg de Soorts

Les thématiques et intérêts :

Des intentions et logiques, induisant des types de morphologie et de tissu particuliers, mais partiellement abouties :
 Urbain du front de mer inachevés (et altérés),
 Urbains et paysagers du centre bourg
 Paysagers des lotissements
 Urbain du bourg de Soorts
 Des articulations inachevées, voire dégradées (bourg/lac, bourg/golf)

Conséquences pour le SPR :

Distinguer des secteurs pour affirmer des particularités . Des Prescriptions de mise en valeur spécifiques.
 Identifier les « nœuds », caractériser ce qui est « à protéger » ou ce qui est « à renforcer ».



Front bâti, alignement, rythme urbain, gabarit.

Espaces publics, sols, mobiliers, pergola.



La pergola a disparu, l'aménagement des espaces publics s'est appauvri.



Maillage, îlots

Parcellaire étroit, continuité

Devant, alignement

Arrière, retournement de l'îlot sur le boulevard

Limite du quartier





Le rythme et la composition des façades.



Une qualité d'espaces et architecturale altérée sur certains secteurs.

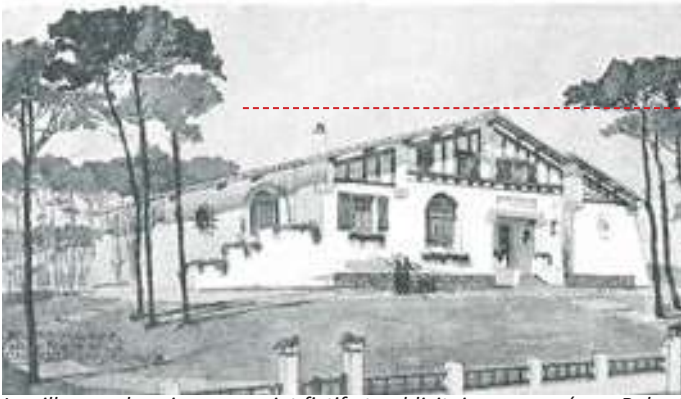


Les thématiques et intérêts :

- Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:
- Le tracé urbain régulier
- Le front bâti vers l'océan
- La mitoyenneté du bâti
- L'épannelage, la cohérence du gabarit
- Les façades arrières
- Les espaces publics pensés et aménagés avec l'architecture (projet initial)

Conséquences pour le SPR :

- Une mise en valeur et des altérations à reprendre
- Des prescriptions au service de la protection de l'existant et du développement
- La création d'un secteur particulier du SPR.



La villa sous les pins, un projet fictif et publicitaire, proposé par Robert Maurice en 1928. Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.



La villa maya composé avec son parc, la ligne de faitage reste sous la cime des pins.



Les villas et leur intégration sous le couvert végétal.

Les thématiques et intérêts :

Les lotissements, un règlement explicite :

- Constructions en dur, pierre, brique, ciment armé, agglos, bois avec soubassement en dur.
- « aspect convenable », valeur 9000 frs. (1 M€ cf Loste),
- A plus de 6 m. de la façade du terrain
- Petites constructions annexes en fond de parcelle
- Murs sur voie de 0,80 de hauteur + grille ou charpente à 1,50 m.

Conséquences pour le SPR :

Reprendre ces principes dans un secteur de lotissements.

Des prescriptions pour maintenir un gabarit, un bâti discontinu, un couvert végétal, des essences, des clôtures.

Des prescriptions tant au service de la protection de l'existant, son évolution, le bâti neuf.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostique environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

2.2.3 Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs



La qualité des clôtures accompagnant l'architecture des villas et de leur parc.



Le paysage de la plage, les villas et leur parc tournés vers le lac.



Le paysage des rues/chemins avec un simple accotement enherbé, bordé par les clôtures et les haies.

Les thématiques et intérêts :

Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:

- Le maillage urbain (pas d'impasses)
- Les ouvertures visuelles vers le cordon dunaire
- Les tracés organiques adaptés aux reliefs
- Les carrefours traités en tracés circulaires
- La nature des voies: abords végétalisés, pas de bordures
- L'implantation des maisons en retrait (6m).
- Le rôle des clôtures dans le dessin de l'espace public

Conséquences pour le SPR :

La création d'un secteur particulier du SPR avec des règles urbaines, paysagères propres.



Le parvis de l'église, le rapport d'échelle monument/maison.



Alignement urbain, rupture d'échelle et de gabarit de constructions.



Les thématiques et intérêts :

Un ensemble urbain planifié et ordonnancé: places composées, hiérarchie des rues.

Une structure d'équipements publics qui participent à la composition urbaine

Les continuités des façades.

Une structure urbaine sans couvert végétal.

Conséquences pour le SPR :

Un secteur avec ses règles propres, favorables au projet.

Des limites fines à définir.

2.2.4 Le « centre », éléments régulateurs



Le parvis de l'église, le rapport d'échelle monument/maison.



Place des Landais et son kiosque



Les thématiques et intérêts :

Des dispositions qui tendent à former une espace plus urbain :

Implantation, continuités

- Densité, gabarits plus importants,
- Espaces urbains : rues, places
- Rapport d'échelle entre édifices publics et immeubles de ville
- Les « éléments régulateurs de l'urbain »
- Des évolutions en cours : un espace urbain en train de se faire

Conséquences pour le SPR :

Reprendre ces principes dans un secteur urbain du centre.

Secteur de projet ?

Des prescriptions tant au service de la protection de l'existant, son évolution dans le caractère, le bâti neuf .



Le pont sur le Lac faisant le lien entre le bourg d'Hossegor et le quartier des villas sur la berge ouest du Lac.

2.2.5 Le « centre » et les liens « gommés », structure et limite

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



L'aménagement de la coulée verte vers la plage et l'embarcadere sur le Lac.



Les thématiques et intérêts :

Des liens majeurs oubliés ou dégradés

Conséquences pour le SPR :

Remettre en valeur ses liens par un travail sur les aménagements, les transitions, les seuils ...

Règles adaptées sur les espaces publics



2.2.6 Le bourg rural, éléments régulateurs

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



La traversée du bourg, et le paysage de la rue banalisé.

Les thématiques et intérêts :

Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:

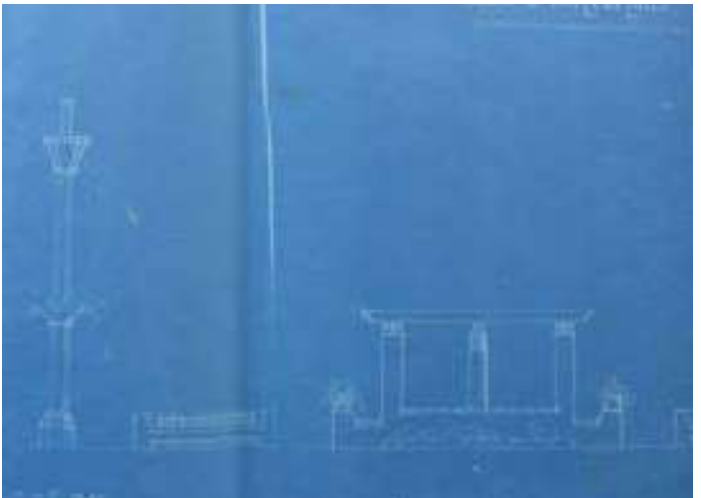
- Structure urbaine ordonnancée autour des principaux équipements publics: église, école, ancienne mairie
- Morphologie urbaine discontinue, retraits variables par rapport à la rue (1)
- Espaces publics composés comme des épaississements de la rue. (2)
- Espaces plantés assurant l'articulation entre le bourg composé et les tissus urbains riverains (3)
- Rôle important des clôtures et du végétal privé.

Conséquences pour le SPR :

Un secteur avec ses règles propres.



*La plage des Landais lors de sa création et en l'état actuel. Une perte de la qualité des espaces et des aménagements.
Photographie ancienne A.D.P.A.*



L'esplanade des Landais à Hossegor plage, un projet d'espace public dessiné en accord avec l'architecture par les frères Gomez : calepinage du sol, mobilier (bancs, luminaires, pergola...).

Extrait de Louis et Benjamin Gomez, architectes à Bayonne 1905-1959 et plan A.D.P.A.

2.2.7 Des espaces publics spécifiques à des quartiers

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Éclairage, nature et ambiance, matériaux et couleur, rythme.

Plantation, essence, échelle et rythme.

Mobilier, gamme, nombre, rythme et implantation, matériau et couleur;

Sols, qualité, couleur.

La rue commerçante d'Hossegor, analyse des éléments et mobiliers urbains.

Tracé des espaces, stationnement, accessibilité



L'ambiance «naturelle» des rues (chemins) dans les quartiers de villas: accotement en sable enherbé, importance des clôtures dans la qualité du paysage, présence des arbres et des pins.



Les thématiques et intérêts :

Espaces publics et 3 grands caractères :
Urbains du front de mer inachevés (et altérés)
Urbains et paysagers du centre bourg
Paysagers des lotissements

Conséquences pour le SPR :

des espaces publics patrimoniaux à restituer
Des caractères et prescriptions adaptées par secteurs ou quartiers ?
Les composantes : sol, mobiliers, réseaux, éclairage, plantations ?

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.3

Le patrimoine architectural, les types d'édifices, leur art de bâtir et leurs éléments régulateurs

Ce chapitre propose une typologie du bâti de Soorts-Hossegor qui s'étend des édifices ruraux à pan de bois aux villas régionalistes et édifices publics remarquables. Il décrit les caractères généraux de chaque type d'un point de vue architectural (ordonnance des façades, composition et gabarits, matériaux) ainsi que les détails et les éléments d'accompagnement de la maison tels que les clôtures, les cours et jardins.

Cette description permet de cerner des «éléments régulateurs» communs à tous les types dont les règles de composition et les détails de l'art de bâtir..... Cela permet également d'apprécier la richesse d'invention et de variation des motifs architecturaux, l'évolution de l'écriture architecturale qui fondent l'intérêt et la qualité des paysages urbains de Soorts-Hossegor du bourg ancien aux quartiers des villas sous les pins.

Ces éléments régulateurs constituent également les critères à partir desquels sont recensés les édifices et les espaces libres liés.

Deux sous-chapitres composent ce volet, ainsi répartis :

2.3.1. La typologie architecturale

2.3.2 L'art de bâtir et ses éléments régulateurs

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



2.3.1 La typologie architecturale

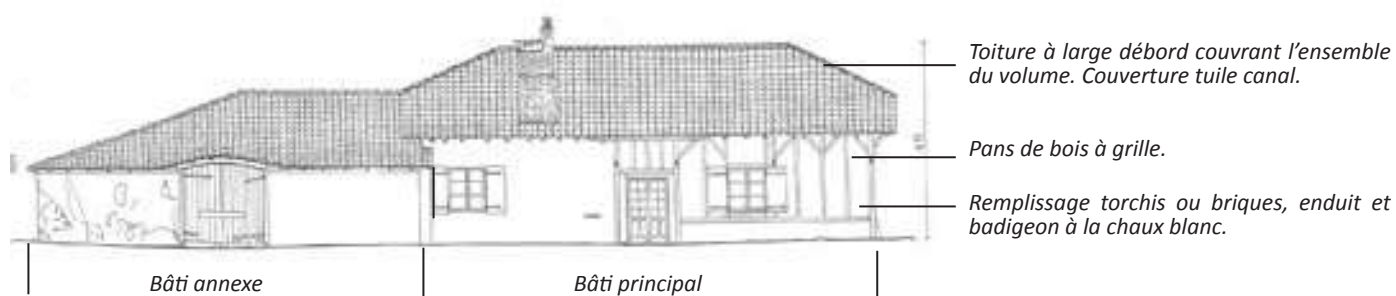
2.3.1.1 Les maisons rurales , les airiaux (bourg de Soorts)

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Façade de la ferme de Bielle à Soorts



Couverture à deux grands pans, à fort débord sur les murs gouttereaux.



Volume simple et compact du bâti privilégiant les ouvertures au sud et à l'est. Petit bâti d'accompagnement : hangar, abris, puits...



Détail : soubassement maçonné, structure en pan de bois, remplissage des panneaux en torchis et enduit de protection.



Pan de bois, remplissage briques appareillées en fougère

Les thématiques et intérêts :

Des volumes simples et massés.

La hiérarchie des bâtiments, une organisation spatiale bien particulière.

Une intégration du bâti dans le paysage par le rapport d'échelle avec les pins.

Une architecture vernaculaire dont il reste des témoins intéressants qui nous renseignent sur l'art de bâtir, les techniques anciennes de construction, les matériaux «traditionnels».



Toiture simple ou à croupe. Couverture type tuile canal.

Maçonnerie enduite et peinte

Contrevents en bois pleins et peints. Menuiserie de fenêtre en bois peint, partition en grands carreaux.

Grande maison sur plan massé. L'ordonnance de la façade principale s'articule sur un axe de symétrie et trois travées d'ouvertures.



Petite maison maçonnée, encadrements en brique.



Maison de style plus «éclectique» composition de volumes, riche modénature et détails : jeux de moulures et de briques, ferronnerie, épis de faîtage....

Les thématiques et intérêts :

Des volumes simples

Une architecture à façade droite maçonnée :

Composition par travées verticales d'ouvertures et hiérarchie des niveaux, la symétrie;

Apparition du balcon et de la porte-fenêtre;

Enrichissement de la modénature, (encadrement, bandeaux d'étages, entablement) et du décor;

Menuiseries de portes, fenêtres, contrevents en bois peint.

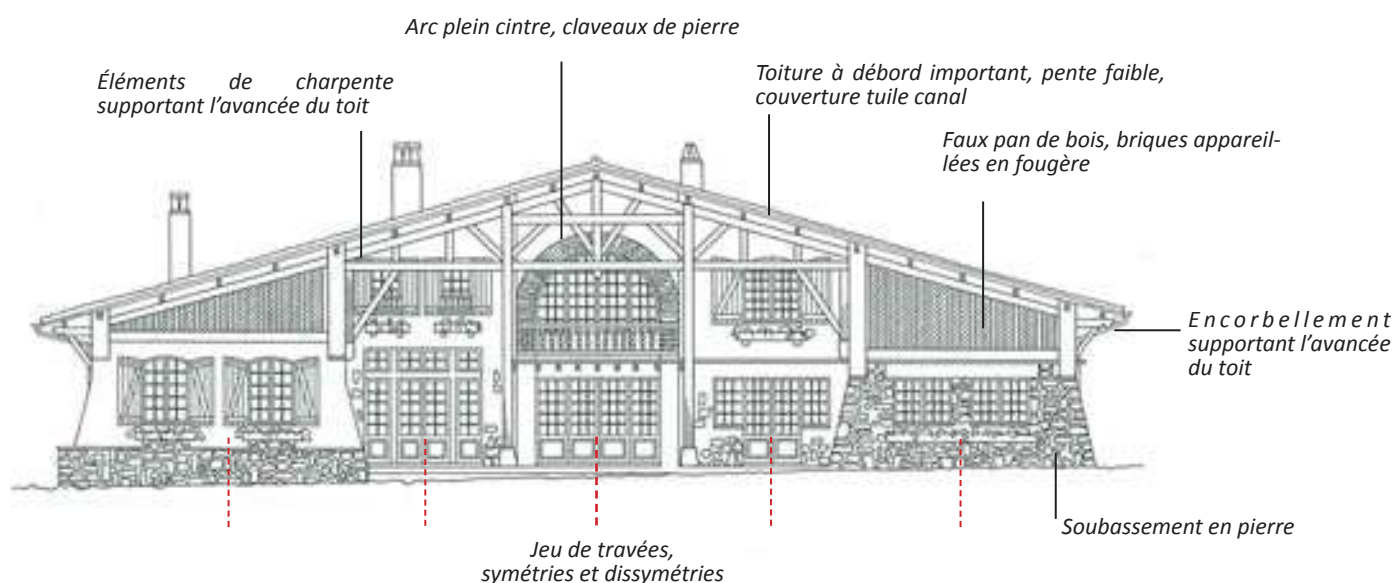
2.3.1.3 Les villas, leur jardin et leur clôture

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Robert Maurice, projet de construction de la Villa Matuszek, élévation de la façade principale, 1933. Bayonne, archives.



Exemples de villas, adoption d'un même langage architectural : le grand escalier qui mène au porche, les balcons et loggias, le jeu de toits et de leurs larges débords.

Les thématiques et intérêts :

Deux styles se distinguent :

Le style régionaliste – modèle labourdin avec comme éléments distinctifs : la dissymétrie de la façade, murs de refends, le contrefort, l'encorbellement, le surplomb, le balcon, la loggia, l'escalier extérieur, les pans de bois ou faux pans de bois, l'étage de soubassement;

Le style régionaliste - modèle landais avec comme éléments distinctifs : 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 communs : les gabarits soubassements +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.



Toiture à débord important, pente faible, couverture tuile canal

Toiture à débord important, pente faible, couverture tuile canal

Traitement de la clôture

La villa Marylago, par Henri Tison, 1964, façade antérieure. 1933. Hossegor, Architecture et identité régionale, 1923-1939. Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

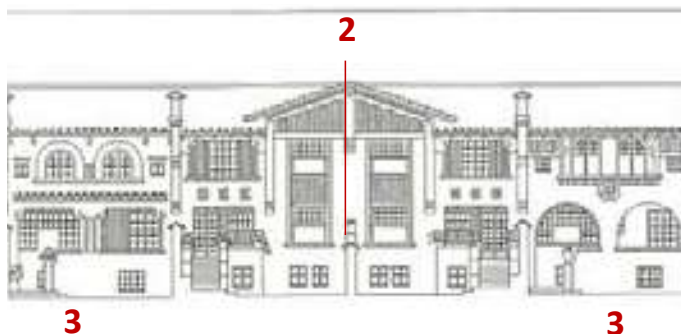
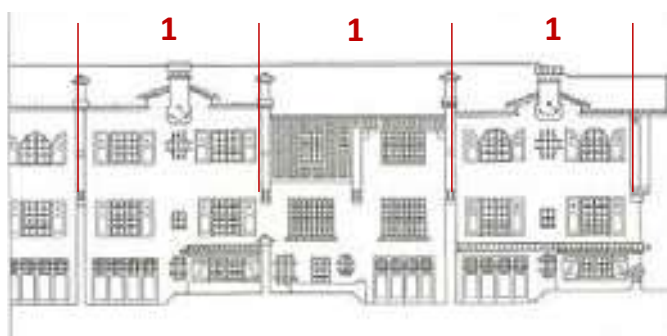


Vers une architecture plus épurée jusqu'à des volumes très simples (disparition du toit) qui s'emboîtent.

Les thématiques et intérêts :

Les villas plus récentes font appel à des volumes plus simples voire à la disparition du toit en faveur du toit terrasse.

2.3.1.5 Les immeubles/maisons de ville sur les fronts bâtis continus de la 1^{re} moitié du XX^e siècle



Analyse de la composition sur le front de mer, front bâti : alignement et rythme urbain

1. Module régulier, mais liberté à l'intérieur du module
2. Module « brouillé » : axe sur une limite
3. Axes de symétrie, mais équivalence plutôt que répétition



Le front bâti à Hossegor, rythmé par des maisons de ville, faîtages perpendiculaires à la rue, façades marquées par les murs de refend...

Les thématiques et intérêts :

Façades de « devant »

Sur les fronts bâtis continus tel le front de mer, des procédés de composition permettant une composition modulaire et des variations, une échelle de maisons de ville.

Une architecture régionaliste qui emprunte le même vocabulaire que la villa.

Des édifices aux gabarits plus importants, parfois isolés, les hôtels.



Sporting-Casino par Henri Godbarge, Louis et Benjamin Gomez, 1927-1928 et 1930-1931, ensemble de puis le nord-ouest, état ancien, par Emile Vignes, extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Les hôtels et immeubles, une échelle d'édifice et des gabarits plus importants mais une architecture réglée par une ordonnance régulière.

Les thématiques et intérêts :

Des édifices aux gabarits plus importants (R+3/4, parfois isolés, les hôtels et équipements (sporting casino...).

Des façades hiérarchisées

Une architecture régionaliste qui emprunte le même vocabulaire que la villa.

Un accompagnement paysager parcs, jardins, arbres ...



L'église Saint Etienne à Soorts, chevet roman, clocher XIX^e s.

L'église de la Trinité à Hossegor par Bernard Durand entre 1951/1958

2.3.1.7 Les édifices «publics» remarquables de toute époque

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



L'école de Soorts et sa typologie exemplaire.



L'ancienne mairie, effet de porche, petit fronton et parement en brique.



Le cinéma

Les thématiques et intérêts :

Des édifices publics de toute époque.

Des situations urbaines, un rapport d'échelle au bâti courant à conserver.

Des gabarits et des architectures particulières.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



2.3.2. L'art de bâtir et ses éléments régulateurs

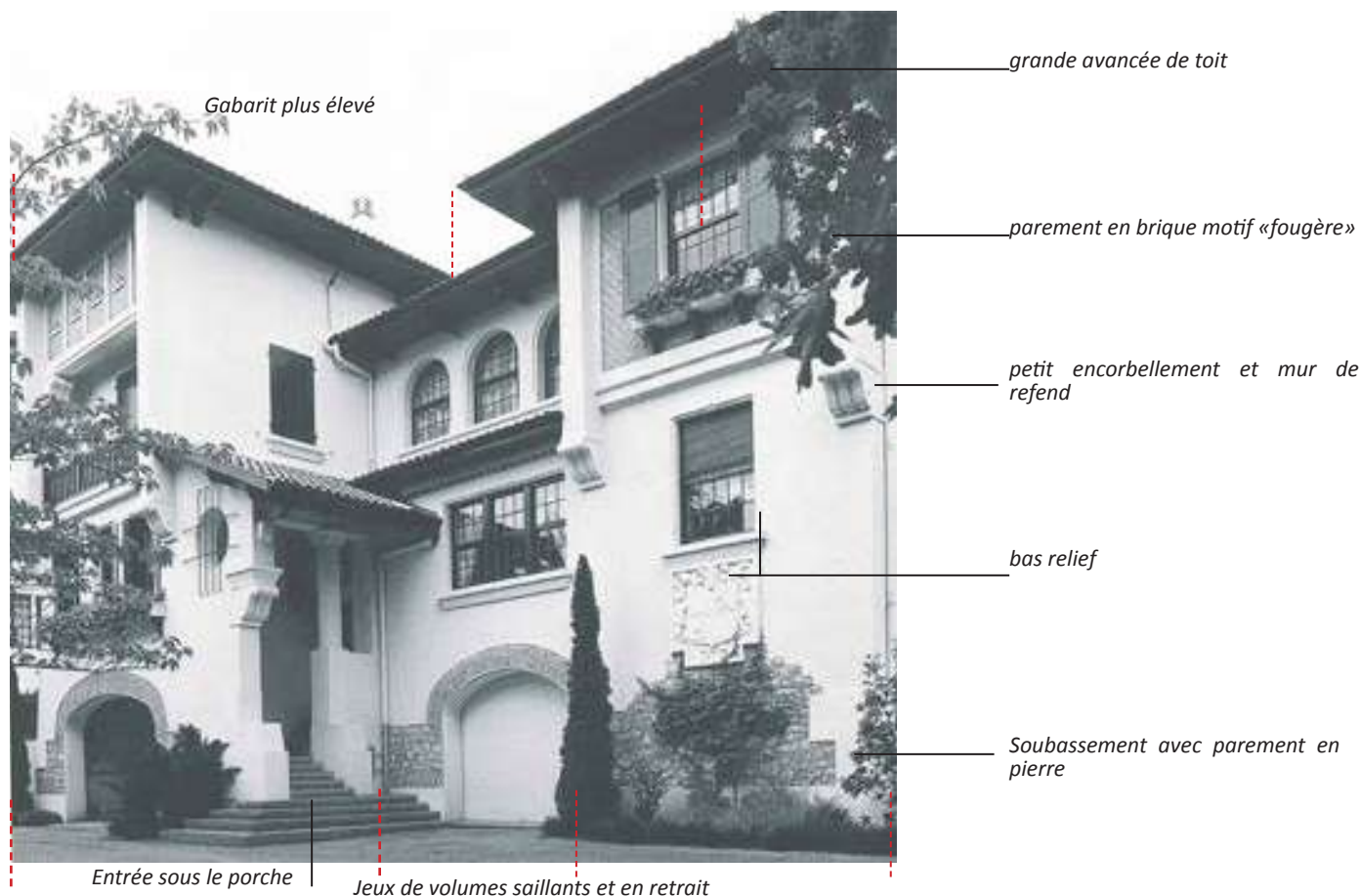
2.3.2.1 La composition des volumes et des façades

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Les éléments observés :

- L'architecture la plus ancienne est établie sur des volumes simples et massés.
- L'architecture régionaliste et des villas en particulier, fait appel à un jeu de volumétrie plus recherché dans les gabarits et hauteur de construction, le plan constitué de plusieurs volumes emboîtés, les débords de toits, les avancées et encorbellements, les petits volumes pour accueillir un porche ou encore les loggias et balcons.

2.3.2.2 Les encorbellements, les balcons et les loggias, les pergolas et les ombrières

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Grand toit en débord pour protéger de la pluie et du soleil

Balcon en bois avec garde-corps en bois tourné

Encorbellement sur poutres et solives en bois, finition avec élégie.

Terrasse, garde-corps en béton et bois



La loggia surmontée d'une pergola ou d'une ombrière est un des grands motifs de l'architecture Régionaliste : en structure béton et bois.



Loggia surmontée d'un balcon, , porche d'entrée filant sur le premier étage.

Les éléments observés :

- Des motifs singuliers qui marquent l'architecture régionaliste;
- Des jeux de saillie et retrait qui animent la façade;
- Des matériaux : béton, ciment, bois... peints.
- Une richesse de l'art de bâtir.

2.3.2.3 Les différentes maçonneries et parements

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Faux pan de bois à grille, peint

Panneaux maçonnerie en béton, enduite et peinte

Soubassement avec parement en pierre

Maçonnerie béton et ciment, enduite et peinte



Pans de bois à grille sur la ferme et l'architecture traditionnelle landaise.



Maçonnerie de moellons hourdée. Un enduit et un badigeon sont nécessaires pour la protéger.



Pan de bois et remplissage en brique, motif en fougère.

Les éléments observés :

Différents types de matériaux et maçonnerie sont observés :

- sur l'architecture la plus ancienne, petit soubassement en pierre puis murs montés en pan de bois et panneaux avec remplissage en briques ou torchis, protégés par enduit à la chaux et sable local puis badigeonné;
- sur l'architecture XIX^e, murs bâtis en maçonnerie de moellons, hourdée à la chaux et recouvert d'un enduit de protection à la chaux et sable local, puis d'un badigeon;
- sur l'architecture régionaliste, les techniques font appel à de nouveaux matériaux, béton et ciment tout en conservant des murs construits en moellons et/ou briques. L'architecture se pare de faux pan de bois, parement en briques ou pierre qui s'inspirent l'architecture traditionnelle. Les maçonneries sont enduites (enduit ciment) et peintes.

2.3.2.4 Les enduits et badigeons, les couleurs

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Panneaux enduits et peints en blanc

Menuiserie de fenêtre en bois peint en blanc

Menuiserie de contrevent et faux pan de bois peint en rouge «basque»



L'architecture fin XIX^e enduite et badigeonnée dans des couleurs claires. La modénature et les menuiseries introduisent la couleur sur la façade.



Exemple de façades de villa : jeu du soubassement en parement de pierre «rose», le blanc des murs et le bleu passé sur les bois.

Les éléments observés :

- Toute maçonnerie doit recevoir un enduit de protection, puis un badigeon ou une peinture.
- Les enduits sont adaptés au support qui le reçoit : enduit à la chaux/ sable local pour les maçonneries de torchis, brique ou moellons de pierre; enduit au ciment pour les maçonneries en béton.
- La coloration des murs reste dans des teintes très claires. Le blanc est la couleur «traditionnelle» reprise dans l'architecture balnéaire.
- Ces sont les éléments de structure (pan de bois/faux pan de bois), de parement (brique, pierre), la modénature (chaîne d'angle, corniche, encadrements...) et les menuiseries qui apportent la couleur sur la façade : rouge, vert, bleu... éventuellement brun.

2.3.2.5 Le décor et la modénature

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Décor d'encadrement : petite corniche sur consoles avec motif de triglyphe.

balcon avec balustre en pierre

Ferronnerie du garde-corps en fonte moulée

Encadrement de la porte-fenêtre en brique et pierre taillée



La pergola et le bas relief, front de mer.



Le porche d'entrée de la villa ; détail de la colonne



Le porche d'entrée et le bas relief, scène rurale.

Les éléments observés :

- Sur l'architecture vernaculaire, le pan de bois rythment les façades, les encadrements marquent les baies.
- L'architecture plus « savante » fait appel à une modénature et un décor d'une autre nature, avec des matériaux tels que la pierre, la brique, le béton et le ciment moulé, les bois découpés, les faux parements, les bas-relief. ...

2.3.2.6 Les menuiseries de portes, fenêtres et contrevents

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Volet roulant en bois peint

Menuiserie de fenêtre petits carreaux, en bois peint en blanc et vert comme le faux pan de bois.



L'architecture fin XIX^e, menuiseries de porte à panneaux pleins et verres protégés par une ferronnerie. Fenêtre partition à grands carreaux.



Le dessin de la menuiserie s'adapte à la forme de la baie.



La porte huisserie en métal peint et verre.

Les éléments observés :

- La menuiserie de porte, fenêtre quelque soit son époque s'adapte à la forme de la baie et sa partition à la composition de la façade.
- Le bois est la matériau majoritairement employé, il est peint.
- Le métal et les ferronneries sont également utilisés, ils sont peints.

2.3.2.7 Les boutiques, devanture, enseignes

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Enseigne en drapeau

Enseigne peinte sur bandeau

Devanture en feuillure établie dans la baie

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Librairie de David Chabas par R. Valès, vers 1927, façade sur l'avenue Paul-Lahary, état ancien.



Projet du front de mer, les boutiques sous les arcades. Archives municipales de Bayonne.



Le traitement des devantures aujourd'hui ne compose pas toujours avec l'architecture et la qualité de la façade.



Les éléments observés :

Le principal type de devanture représenté à Hossegor est la devanture en feuillure. Elle est établie dans la baie ou l'arcade du rez-de-chaussée.

La composition de la menuiserie est simple et en cohérence avec la composition de la façade et son décor.

Les équipements associés à la devanture : stores, enseignes, éclairage, sont composés avec l'ensemble.



demi croupe, arêtier et faitage en tuile canal

Le grand débord de toit sur console en bois. Dessous le voligeage est chaulé comme les bois.

La silhouette de la maison landaise est fortement marquée par la présence du toit, en tuile canal de terre cuite.



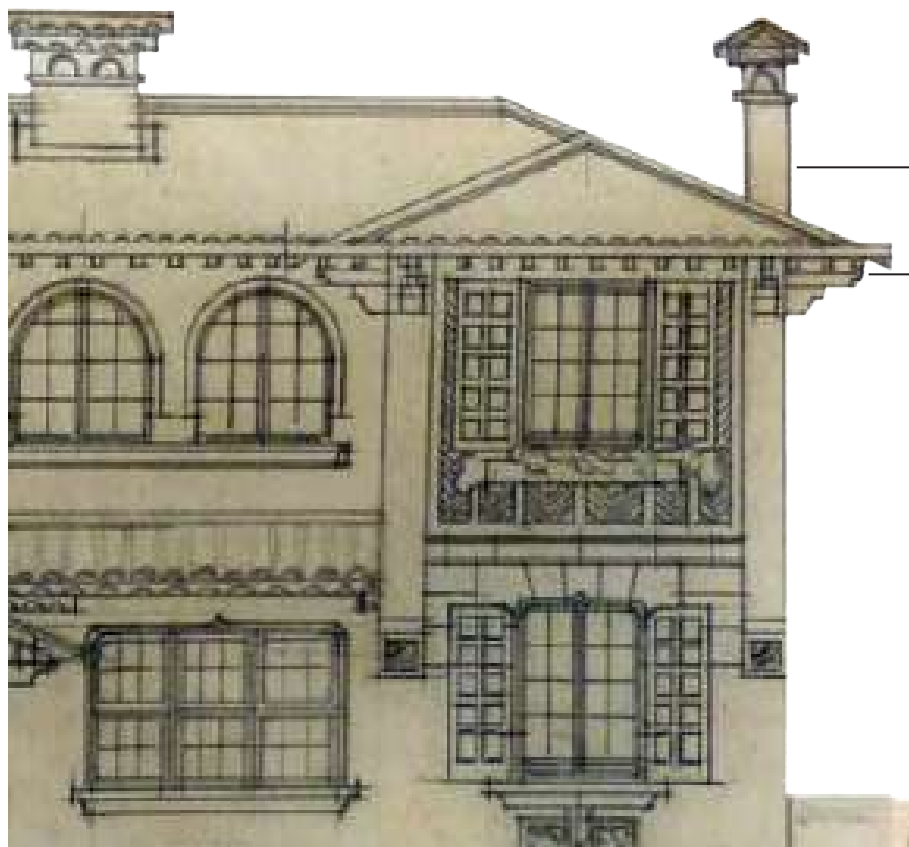
La tuile de Marseille, à grand module sur une maison «éclectique» de Soorts, fin XIX- début XX^e.



Le bourg de Soorts et le volume de ses toits plats et ocre rouge, dominés par le clocher de l'église couvert en ardoise.

Les éléments observés :

- Les toits sont couverts par la tuile canal de terre cuite, de couleur ocre/rouge. Toits plats et larges. Les combles ne sont pas habités
- La tuile mécanique dite de «Marseille» apparaît à partir de mi-fin XIX^e à l'époque industrielle.
- L'architecture régionaliste reprend la tuile canal dans son architecture et amplifie les éléments et détails de sa mise en oeuvre.
- L'ardoise et les autres matériaux sont mis en oeuvre sur des ouvrages exceptionnels.



souche de cheminée, enduite et son couverture en tuile

débord de toit sur console avec élégie

Plan élévation de la villa Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Archives municipales de Bayonne.



Épis de faîtage en terre cuite, souche de cheminée enduite et peinte.



Les toits et la souche de cheminée en brique qui devient un élément de décor sur la façade de la villa.



Le traitement de l'égout et du débord de toit sur console en bois sculptée.

Les éléments observés :

Différents détails caractérisent les toits d'Hossegor:

- le fort débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, rives, sous faces, coloration
- les arêtières, rives et égouts construits en tuile canal
- les cheminées bâties et leur couverture,
- les châssis de petites dimensions...
- d'autres éléments de décor ponctuels, épis de faîtage...

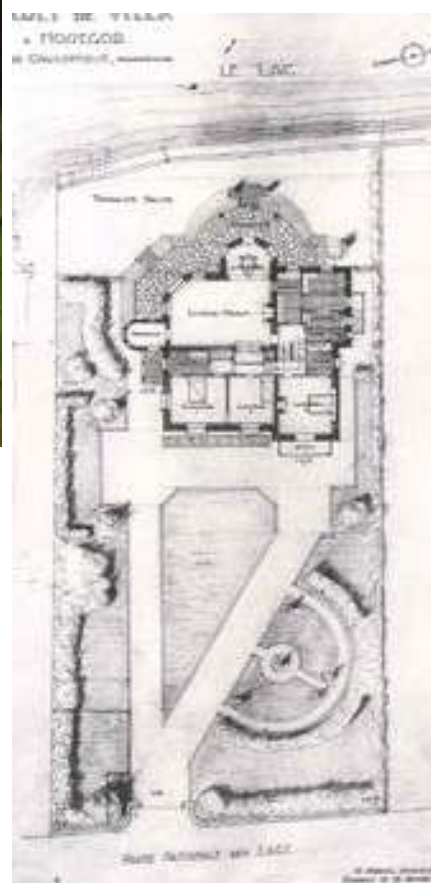
2.3.2.10 Les jardins motifs, composition, essences, gabarits

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



la cime des arbres plus haute que le faitage de la maison

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



L'allée qui mène à la villa Maya, en stabilisé ou matériau perméable.



L'architecture de la villa sous les pins ouvrant vers le Lac. Le Lac vu de la villa «les pierres roses», 1932.



Les éléments d'accompagnement du jardin et de sa composition: sculpture, fontaine..

Regal par William Marcel, 1935, plan au rez-de-chaussée avec dessin du jardin. La villa tournée vers le lac.

Les éléments observés :

- Le motif du jardin et de la villa est dicté par le rapport au site.
- L'inscription de la villa dans un paysage boisé à respecter fait qu'à la différence de ce qu'on observe à Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz, très peu de jardins sont composés à Hossegor. La volonté d'intégration dans le site, sous les pins, de dégager les vues vers le lac ou l'océan prime.
- Le jardin s'organise autour de l'allée d'accès à la villa. Les matériaux de sol sont perméables.
- Il est clos au moins par un portail et une clôture sur la rue.
- Des éléments forment la transition entre intérieur et extérieur : escalier, perron, terrasse, loggia...
- Des palettes végétales où le vert est dominant, essences d'arbres : platane, pin maritime, pin parasol, chêne pédonculé, chêne liège, cyprès de Lambert...essences pour les haies et bordures: arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne, ajonc d'Espagne, bruyère, hortensia, mimosas, viornes tin...

SPR de Soorts-Hossegor



Catira par Louis Lagrange, 1931, façade sud, la clôture basse, montée en moellons de grès rose de la Rhune, au devant du porche.



le portail dans l'axe du l'escalier et de l'entrée.



L'Ancre de Miséricorde, par Louis et Benjamin Gomez, 1931, ensemble depuis l'est, façade et portail.

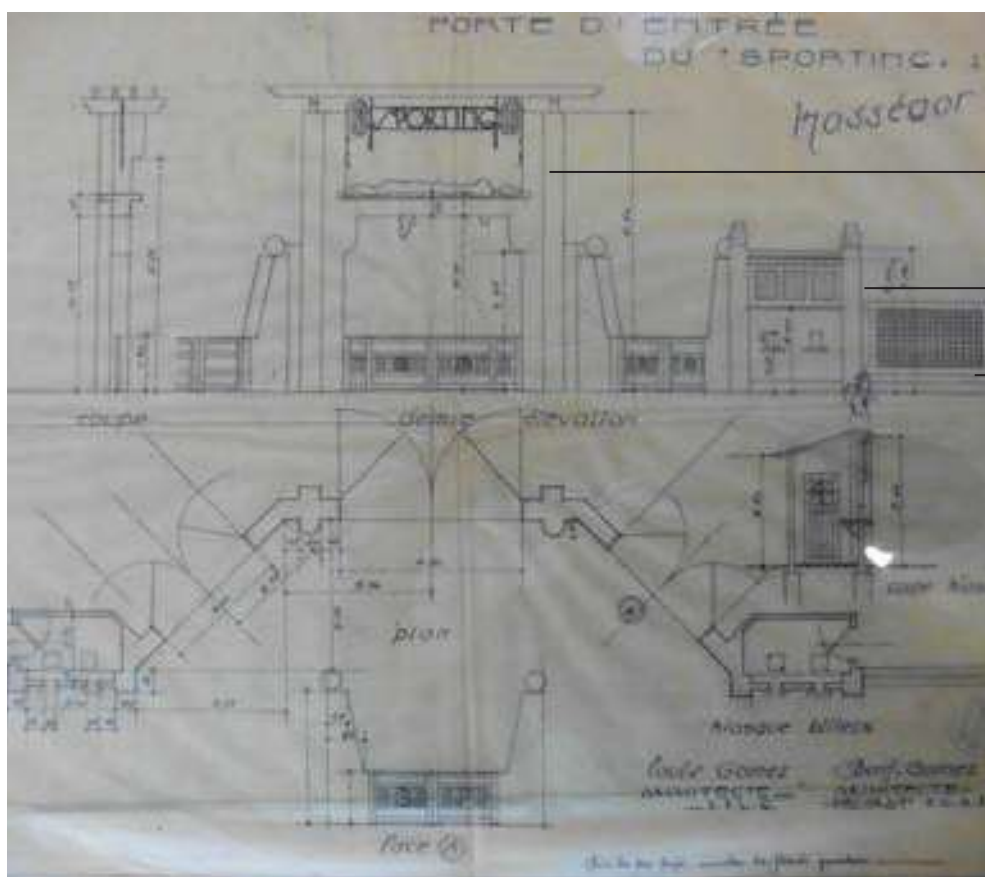


Adichats par Louis Lagrange, 1931, façade antérieure, détail : portillon et entrée principale.

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Les éléments observés :

- La villa et sa clôture est un réel motif qui se développe dans l'architecture balnéaire.
- La composition et l'échelle du portail sont dictés par ce rapport à la façade d'accès.
- La restauration de l'ensemble est essentielle pour conserver la qualité de l'architecture et des paysages urbains qu'elles offrent.



Portail monumental surmonté d'un portique

Guichet, maçonnerie avec décor en brique

Mur bahut surmonté d'une grille

Plan élévation de la porte d'entrée du sporting par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Archives municipales de Bayonne.



Les portails et leur architecture très variée : forme et matériaux.



La clôture très simple: portillon, petit mur bahut surmonté d'une clôture en bois peinte.

Les éléments observés :

- Les clôtures et portails sont dessinés avec l'architecture de l'édifice, villa, hôtel ou autre équipement.
- Des plus simples ou plus complexes, la clôture n'est pas très haute. Elles est réalisée en maçonnerie (mur bahut surmonté d'une grille, palissade) muret en pierre doublée ou pas d'une haie.
- Les portails affichent parfois des architectures plus monumentales inspirée des portiques. Les matériaux employés sont : le bois, le fer forgé, la maçonnerie enduite et peinte, les parements en pierre...
- Les teintes s'harmonisent avec celles de la maison.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.4

Le patrimoine culturel et mémoriel

Ce chapitre décrit les «autres patrimoines» issus de l'histoire de Soorts-Hossegor, autour des personnages et écrivains qui ont fréquenté les lieux avant la création de la station et ont oeuvré à la reconnaissance de la richesse du site et de ses paysages.

Alfred Eluère (1893-1985) en tandem avec un financier Aimé Meunier-Godin, en s'appuyant sur la société qu'ils ont constituée (la SIAH, Société immobilière artistique d'Hossegor) lance réellement la station balnéaire autour du lotissement du canal puis du front de mer.

L'invention de la villégiature, amène les architectes et les artistes à développer une nouvelle architecture qui s'inspire et réinterprète l'architecture vernaculaire. Au delà des formes urbaines dessinées et des paysages urbains, de très nombreuses oeuvres, villas et édifices nous sont parvenues. Elles constituent un témoin important de cette invention et richesse architecturale dont beaucoup sont identifiées dans le SPR et répertoriées par le service de l'Inventaire. Plusieurs ouvrages sont d'ailleurs consacrés à ce mouvement et ses représentants.

Quatre sous-chapitres exposent ces mouvements artistiques :

- 2.4.1 Les écrivains d'Hossegor œuvrant pour une reconnaissance du site
- 2.4.2 Les peintres et la représentation du paysage
- 2.4.3 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes
- 2.4.4 Les arts au service de la décoration régionaliste : la sculpture, les vitraux

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Identifier, conserver et protéger ces témoins.

> Les restaurer et/ou les restituer suivant les sources iconographiques (plans initiaux, photographies anciennes...).

> Promouvoir une architecture contemporaine qui prolonge cet esprit.



Le lac au début du siècle avec la maison de J-H. Rosny jeune. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Une excursion à travers les Landes organisée par Maurice Martin,, plage de Biscarosse et attelage landais, extraits de Maurice Martin. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Hossegor est découvert et révélé par des hommes de lettres autour de Justin Boex, dit J.H. Rosny jeune (1859-1948), académicien Goncourt qui s'installe à Hossegor, à l'aube du XXe siècle, Maxime Leroy (1873-1957) et Paul Margueritte (1860-1918) ou encore Maurice Martin (1861-1941). Ces personnalités et quelques autres forment un petit groupe. Si Rosny jeune quitte Hossegor en 1920, Leroy reste, et participe activement à la promotion de la nouvelle station.

Une structure associative «la Société des amis du lac d'Hossegor», fondée en 1909, prolongera la communauté des débuts. Ces principaux buts sont tout d'abord la défense et la protection du lac mais aussi sa promotion. Elle jouera un rôle important dans la définition des conditions du lancement de la station.



Maggie Salcedo, Scène landaise, panneau pour une villa d'Hossegor.



Rêver, Peindre, Chasser, dessus de porte (1930-1935?) de la villa de Jean Roger Sourgen, peintre d'Hossegor et des Landes.

Jean-Roger Sourgen s'impose dans l'entre-deux-guerres comme le peintre d'Hossegor et des Landes. Naturaliste et visionnaire, landais et Basque, cet autodidacte se fixe dès 1925 dans une villa construite par Henri Godbage.

Les principaux motifs représentés sont l'étang, la dune, la forêt...

D'autres peintres œuvrent dans la région de Maggie Salcedo, Suzanne Labatut qui habite elle-même Hossegor. Certaines peintures sont réalisées pour des villas dont celle ci-dessus. Les paysages des landes et les scènes landaises, sont la principale source d'inspiration.

2.4.1 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Guernika, hall d'entrée par Louis Lagrange, 1934.



Sporting-Casino par Henri Godbarge, Louis et Benjamin Gomez, 1927-1928 et 1930-1931, l'escalier principal et la tribune de l'ancienne salle de restaurant avec trois modèles de tables dessinés par Benjamin Gomez.

Catira par Louis Lagrange, 1931, façade sud, porche.

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

La villégiature balnéaire est le cadre d'une réelle invention en matière d'architecture. Cette invention se rapporte à tous les aspects du travail architectural : la définition des programmes, la mise au point des types ou l'expression architecturale elle-même. Hossegor ne fait pas exception et les architectes y développent une architecture régionaliste, un néo-basque ou néo-landais, réinterprétant les principaux motifs de l'architecture traditionnelle et vernaculaire.

Parmi les nombreux architectes qui ont œuvré à Hossegor et dont témoignent leurs villas ou édifices, figurent : Henri Godbarge, Louis et Benjamin Gomez, Louis Lagrange, Robert Maurice ou encore Paul Chevenot du mouvement plus Art déco. Leurs talents ne se limitent pas à l'architecture «extérieure» mais s'intéressent aussi au dessin des intérieurs, des espaces et équipements publics.

2.4.2 Les autres artistes, régionaliste : la sculpture, l'art décoratif

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

au service de la décoration

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Lucien Dangelde, pêcheurs basques, bas-relief.



Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Mauméjan frères, berger landais, vitrail pour le séjour-salle à manger de Guernika. Architecte Louis Lagrange, 1934.

La conception des architectures hossegoriennes laisse une place importante à la sculpture sous deux formes : l'ornement et la figure. Le motif régional extrapolé est largement mis en œuvre : moulage de béton pour des éléments de poutres, corbeaux, linteaux, encadrements de baie..

La figure prend la forme du bas-relief, plus ou moins asservi à la composition architecturale. Les thèmes sont des thèmes ethniques : le berger sur ces échasses, le gemmeur, le chasseur de palombes... Parmi les sculpteurs qui ont le plus produits à Hossegor on peut citer Lucien Dangelde (1891-1951) natif de Biarritz.

Ces scènes et motifs sont aussi présents sur les vitraux. La fabrique de vitraux et de mosaïques d'art Mauméjean est créée en 1860 à Pau par Jules-Pierre Mauméjean puis reprise par ses trois fils vers 1923. Son activité est considérable entre-deux-guerres dans le domaine religieux et civil.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

2.5

L'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti

La forme urbaine, le rapport entre édifices et couverts des pins, le rapport entre tissu et paysage constitue la valeur de Soorts-Hossegor.

Certaines altérations et pathologies sont constatées. Elles ont des causes multiples dont il est important de déterminer l'origine des désordres constatés afin de pouvoir intervenir de manière appropriée.

Les altérations des formes urbaines et des paysages urbains demandent une réflexion plus globale qui interroge le tissu urbain et les possibilités d'évolution et d'adaptation.

Les nouveaux aménagements des jardins, les opérations curatives ou préventives sur les maisons doivent prendre en compte la nature des matériaux (murs, enduits, couvertures, menuiseries...) et leurs spécificités techniques.

Quatre sous-chapitres sont développés autour des problématiques :

2.5.1 Les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle

2.5.2 Les altérations des espaces publics et du paysage urbain

2.5.3 les altérations des abords des maisons et du couvert végétal

2.5.4 Les altérations du bâti

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Faire évoluer et adapter les formes bâties en cohérence avec les éléments régulateurs présentés dans le chapitre 2.2 et 2.3 ci-avant.

> Donner un cadre de règles pour cicatriser les tissus déstructurés, les paysages banalisés.



Le front de mer: la composition urbaine d'ensemble n'a pas été prolongée dans le cadre de l'urbanisation de l'arrière: ruptures d'échelle, absence de continuité du paysage urbain.



Absence de composition urbaine, rupture d'échelle



Rupture d'échelle entre les bâtiments; densités bâties fortes dans des quartiers de villas.



Dent creuse entre espace de jardin et espace bâti.



Changement de gabarit dans le centre de Hossegor

2.5.1 Les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

La ville d'Hossegor s'est développée par étapes successives, passant d'une notion de véritable projet urbain, dans les années 20 à 30, à une urbanisation de «zoning» à partir des années 1960. De cette évolution, découlent plusieurs altérations de la forme urbaine, qui peut prendre principalement deux formes:

Des ruptures dans la continuité des tracés urbains régulateurs

Les ruptures succédant aux tracés urbains originaux, par absence de continuité de projet urbain régulateur; Il en découle des discontinuités de l'espace public, l'absence de mise en valeur des édifices «repères»: exemple du front de mer.

Des ruptures d'échelles entre les bâtiments

Les logiques de densification au coup par coup ont participé à créer des discordances d'échelle entre les édifices: immeubles jouxtant des maisons.

Les dents creuses et espaces délaissés

Les espaces délaissés, résultant soit de démolitions de bâtis, de portions d'espaces non construits ou reconstruits: création de dents creuses altérant la nature du tissu urbain.



Traitements très routiers de certains espaces publics.



Forte présence de la voiture, qui altèrent la perception du paysage urbain.



2.5.2 Les altérations des espaces publics et du paysage urbain

Peuvent être identifiés à ce titre:

Des espaces parfois banalisés, avec un traitement très routier dans des sites urbains de qualité.

L'importante place de la voiture dans les aménagements de l'espace (dynamique de rééquilibrage en cours sur la ville).

Le partage de l'espace entre mobilités et usages....



Banalisation des clôtures, sans rapport avec l'architecture de l'édifice.



Banalisation de la clôture, et altération du couvert végétal.

2.5.3 Les altérations des abords des maisons et du couvert végétal

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Dans les quartiers de villas, le paysage urbain est marqué par la nature des clôtures, et la présence du végétal des jardins.

La qualité des clôtures est parfois altérée par:

- une perte de l'effet de transparence, par l'ajout de matériaux opaques de grande hauteur.
- une utilisation de dispositifs de clôture banalisants (treillis soudés, grillages toute hauteur coté rue).

L'un des objectifs du SPR est de permettre un travail de l'écriture des clôtures en cohérence avec l'identité du bâti, et dans le respect du caractère de la rue.

Le couvert végétal

L'implantation des maisons et les coupes progressives participent à composer des espaces déboisés. Ceux ci ont deux conséquences:

- Les maisons sont rendues très impactantes dans le paysage.
- Les dunes ne sont plus tenues par la présence des arbres (risque progressif d'érosion par le vent et la pluie).

Le SPR participera à maintenir le couvert végétal, important à la fois pour la valeur paysagère et naturelle du site.



Altérations des bétons liées aux intrants marins: la présence de sel dégrade les bétons et les aciers, les peintures.



L'évolution des techniques induit des greffes sans cohérence avec l'architecture. Une réflexion devra être portée sur ces éléments.



Enseignes appliquées sur le bâti, suite à un changement d'usage, en désaccord avec l'architecture de l'édifice.

2.5.4 Les altérations du bâti

La proximité avec l'Océan participe à altérer les bâtiments.

Les embruns salés, par leur effets permanents sur les bâtiments, participent à :

- une dégradation des peintures sur les maçonneries ou les boiseries. L'entretien courant des édifices est ici primordial, il impose de restituer régulièrement cette protection des bâtiments. En l'absence de protection efficace (peinture minérale adaptée), les sels marins pénètrent par capillarité dans les bétons et entraînent sa dégradation progressive :

- une altération des maçonneries : l'effet des chlorures de sodium et de magnésium sur les bétons favorise la dégradation de la matrice sédimentaire, et entraîne parfois un gonflement des bétons. Les armatures font l'objet de phénomènes de corrosion, et entraînent à terme une fragilisation de la structure, et un éclatement des bétons.

- une dégradation des menuiseries, garde corps, etc... En front de mer en particulier, ces éléments sont très sensibles, et font l'objet d'altérations rapides. Leur entretien, réparation et/ou leur remplacement doivent être menés régulièrement, en accord avec l'architecture de l'édifice.

On constate également une altération visuelle des bâtiments, par l'insertion non adaptée de composant techniques : ventilateurs, blocs VMC, paraboles, etc...

En dernier lieu, le changement d'usage de certains bâtiments (maisons devenues commerces, restaurants, bureaux, etc...) a entraîné l'apparition d'enseignes, stores, qui modifient l'aspect général du bâtiment. Ces éléments ne doivent pas être interdits, mais un soin doit être apporté pour qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'architecture : respect des modénatures, de la composition générale, des teintes du bâtiment, etc...

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Chapitre 3

DOCUMENTS CADRE ET OUTIL DE GESTION

3.1 Le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection

3.2 L'inventaire et l'état des protections du patrimoine architectural et urbain

3.3 Les démarches et projet en cours

3.4 Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU)

Ce chapitre a pour objectif de :

- faire le récolement des documents cadre existants et à considérer par le SPR,
- comprendre les démarches de projets portés par la collectivités au rang desquels s'inscrit le SPR.

Les conséquences au niveau de l'étude du SPR sont déduites au fur et à mesure.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

3.1

Le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection.

Ce chapitre fait le récolement des documents, actions et réglementations ayant trait à l'environnement. Les enjeux, les conséquences pour le SPR sont analysées thème par thème.

Ils sont développés dans les sous-chapitres suivants :

3.1.1 Les sites inscrits et/ou classés

3.1.2 Les ZNIEFF

3.1.3 Le conservatoire du littoral et la loi littoral

3.1.4 Les risques naturels

3.1.5 Forêt soumise au régime forestier

3.1.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Le paradoxe de la reconnaissance et de la juxtaposition des dispositifs avec une problématique de modes de gestion différentes.

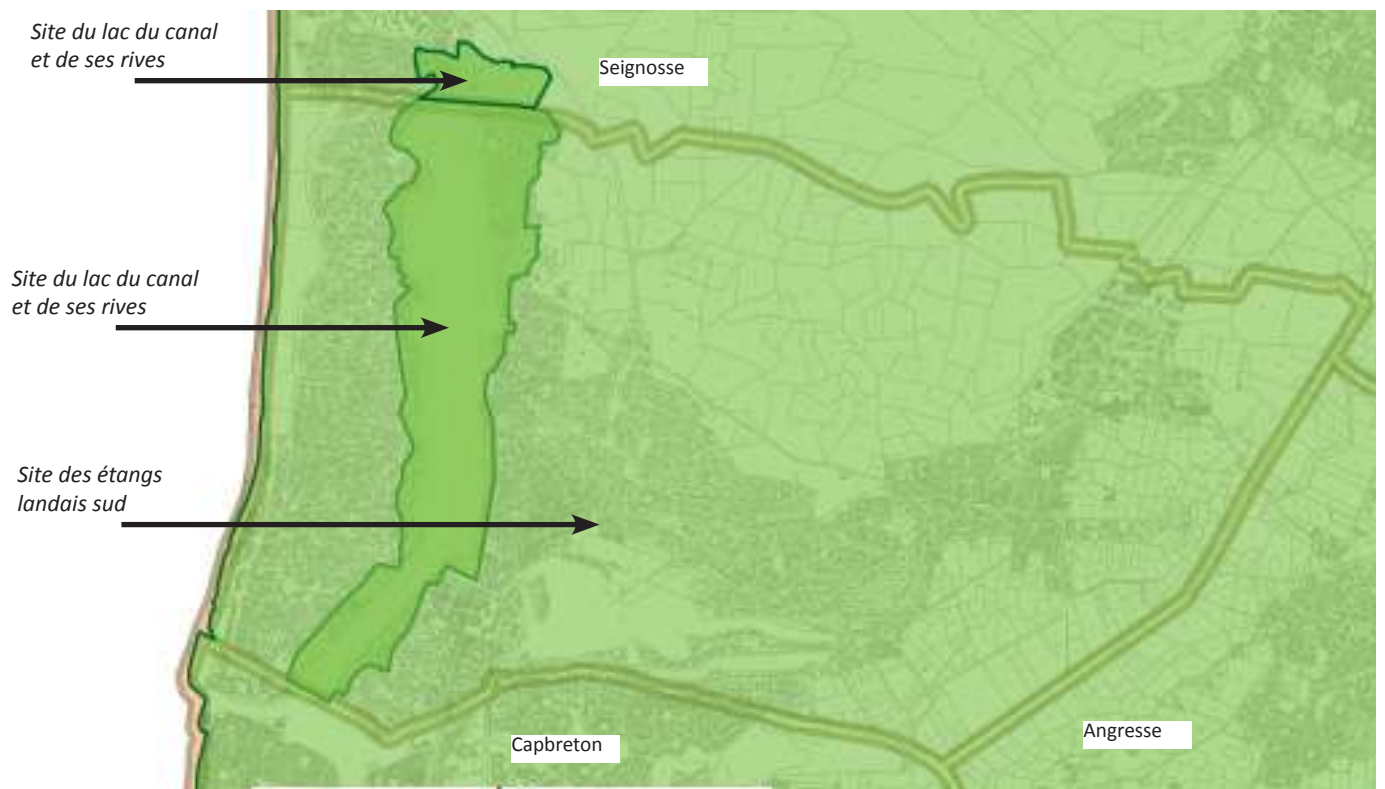
> Intérêt du SPR à fédérer des dispositifs juxtaposés dans une vision d'équilibre

> Lien entre intérêt paysager et intérêt environnemental

> Tenir compte de ces périmètres pour définir la délimitation du SPR.



Extrait de l'Atlas des Patrimoines. La protection des étangs landais nord et sud couvre pratiquement tout le littoral



Extrait de l'Atlas des Patrimoines. Le site inscrit du Lac d'Hossegor, et canal avec ses rives, se prolonge sur la commune de Seignosse, sur laquelle se développe le fond du lac.



3.1.1 les sites classés et inscrits

1) Sites inscrits :

- site inscrit du lac d'Hossegor , son canal et de ses rives 165 hectares pour la partie située sur la commune,
- site inscrit des étangs landais sud par arrêté ministériel du 18 09 1969.

Ces deux protections se superposent.

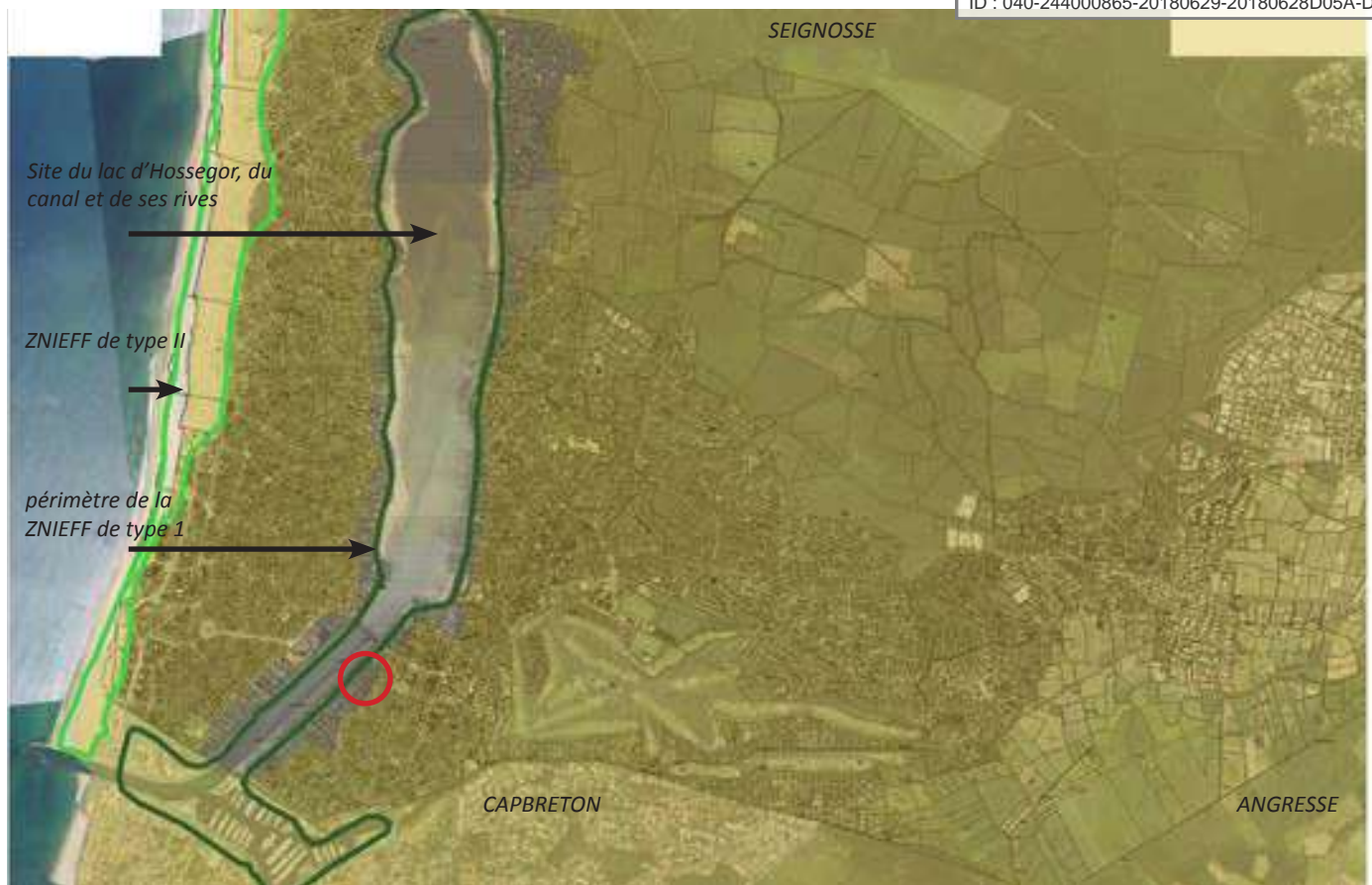
La protection «des étangs landais» couvre l'ensemble du territoire communal.

Le lac se développe à la fois sur Hossegor (en majorité) et sur Seignosse pour son extrémité Nord. Une protection site complète la protection sur Seignosse.

Ces deux protections démontrent la valeur de paysage attachée à la présence des étangs et du lac d'Hossegor avec son canal. Le maintien de la forêt landaise, des reliefs dunaires et des ambiances qui leur sont propres peut résulter de la présence du site inscrit des étangs landais.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

- > ***une commune dont tout le territoire est couvert par un site inscrit,***
- > ***une qualité de maintien de paysage effet des sites inscrits,***
- > ***une fragilité en cas de disparition du site des étangs landais,***
- > ***inscrire dans la durée des objectifs réglementaires pour asseoir une gestion des intérêts paysagers du site (boisement des pins notamment).***



Carte extraite du PLU de Soorts Hossegor JB Etudes

3.1.2 l'inventaire des ZNIEFF

Lancé en 1982, sous la responsabilité du Muséum National d'Histoire Naturelle, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Deux ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

- une ZNIEFF de type 1
correspondant au lac d'Hossegor
- une ZNIEFF de type 2
correspondant aux dunes littorales entre Contis et la barre de l'Adour.

Elles montrent qu'intérêts et enjeux paysagers et environnementaux sont liés.

En ce qui concerne le lac, la superposition de la protection au titre des sites avec le périmètre de la ZNIEFF de type 1 ne correspondent pas totalement.

Le SPR apporte une plus-value en rendant visibles ces valeurs environnementales et plus effective leur valorisation ou leur protection par la mise en place de règles adaptées.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> l'ensemble de ces secteurs couvre une grande partie des intérêts paysagers et environnementaux relevés dans le SPR;

> intérêt du SPR pour fédérer des dispositions juxtaposées tant en termes de périmètre, qu'en termes de réglementation en vue de la conservation, et de la valorisation..

Propriété du Conservatoire du littoral



Plan extrait du PLU de Soorts Hossegor rapport de présentation JB études



Photographies et documents extraits du site internet du Conservatoire du littoral.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

3.1.3 la loi littoral et le conservatoire du littoral

La commune de Soorts Hossegor est concernée par la loi littoral.

Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif de l'État placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature.

Il est composé de services centraux (le département de l'action foncière, le département de la gestion patrimoniale et le secrétariat général), de 10 délégations de rivages, d'une délégation «Europe et International» et d'une délégation à la communication et au mécénat. Il s'appuie pour sa gouvernance sur un conseil d'administration et des conseils de rivages. Il comporte un conseil scientifique.

Sa mission vise à la Conservation des zones littorales en termes environnementaux. A ce titre, plusieurs hectares appartiennent au Conservatoire du Littoral. La gestion de ces propriétés est confiée à des organismes à même d'assurer l'entretien et le suivi de ces espaces fragiles en fonction d'objectifs clairement définis.

A Hossegor, une partie de la bande littorale est propriété du Conservatoire du littoral. Depuis les années 1980, s'est engagée une démarche de protection de «la Côte sauvage» à la demande de la commune.

34 hectares sont concernés, des travaux de reconquête, de confortement et de protection des zones pavillonnaires voisines et de gestion vis à vis de la fréquentation et du rétablissement de la dynamique du milieu ont été entrepris.

Paysage et environnement sont liés, et demandent des actions de gestion permanentes dans les sites où la pression de la fréquentation et la pression urbaine sont fortes. La propriété du Conservatoire du littoral devient de fait un site protégé et entretenu. Le SPR n'apporte pas de plus value dans ce cadre.

Conséquences et enjeux pour le SPR:

> Ce secteur du littoral est suffisamment protégé par la présence du Conservatoire du Littoral. L'enjeu est de compléter les périmètres protégés et valorisés et non de surimposer des protections. Le SPR doit donc apprécier où se trouve les complémentarités.



La Stelia grisea se fait voir dans les feuilles du pinus maritime

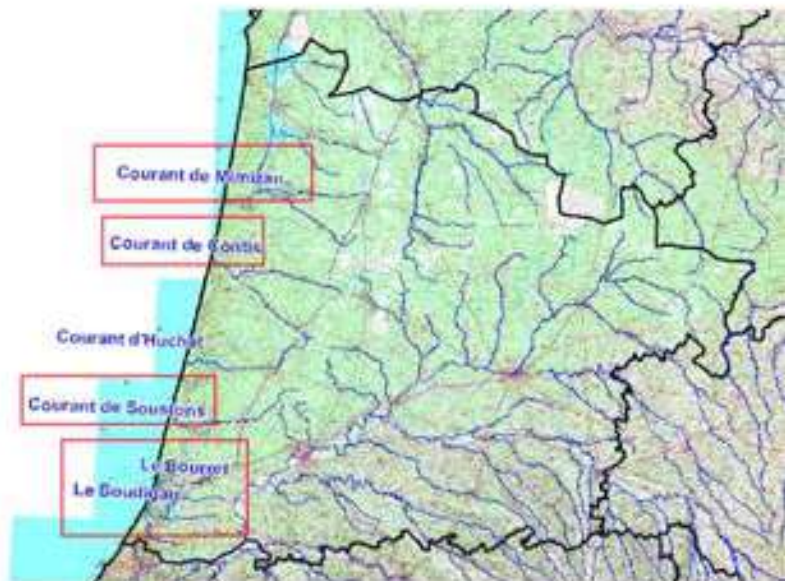


Des calibotis permettent de traverser la dune

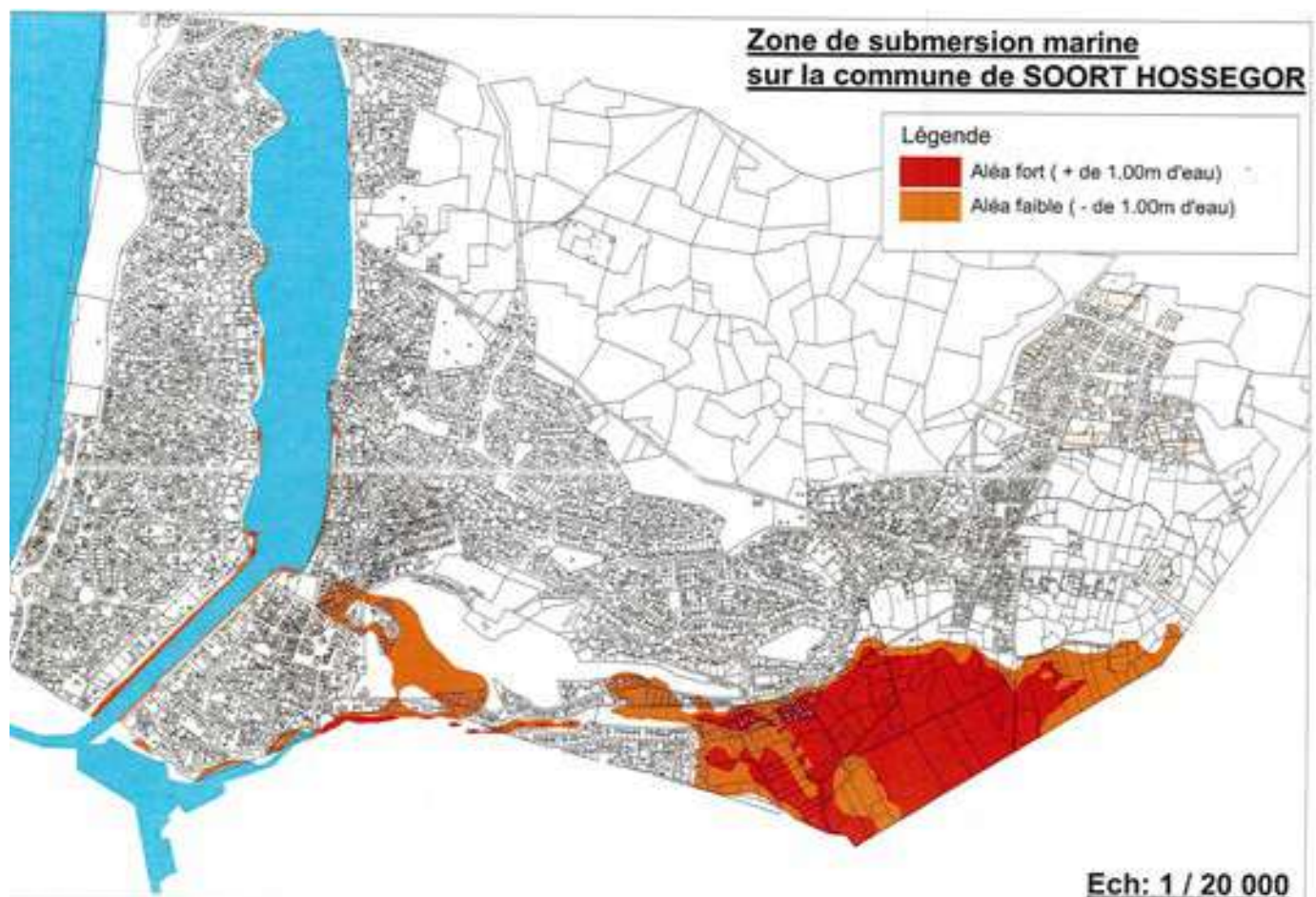


Communes comportant des zones à risque :

- Mimizan, sur le courant de Mimizan,
- Saint-Julien en Born et Lit et Mixe sur le courant de Contis,
- Messanges, Vieux-Boucau, Soustons et Azur sur les courants de Messanges et de Soustons,
- Soorts-Hossegor, Capbreton et Angresse sur les cours d'eau du Bourret et du Boudigau et le lac d'Hossegor.
- Moliet-et-Mâa, Vielle-Saint-Girons et Léon, pour le courant d'Huchet



Document extrait du dossier d'information sur le risque submersion marine préfecture des Landes DDTM décembre 2010



Document commune de Soorts Hossegor

3.1.4 les risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques dus à sa situation littorale

- Submersion marine, (des bâtiments repérés en aléa fort et faible, des implications d'aménagement au dessus de la côte NGF de 3m s'appliquent en cas de travaux pour réduire la vulnérabilité)
- Risque recul du trait de côte
- Risque avancée dunaire.

Des études sont en cours afin d'apporter des connaissances globales de ces processus afin de guider les choix d'aménagement.

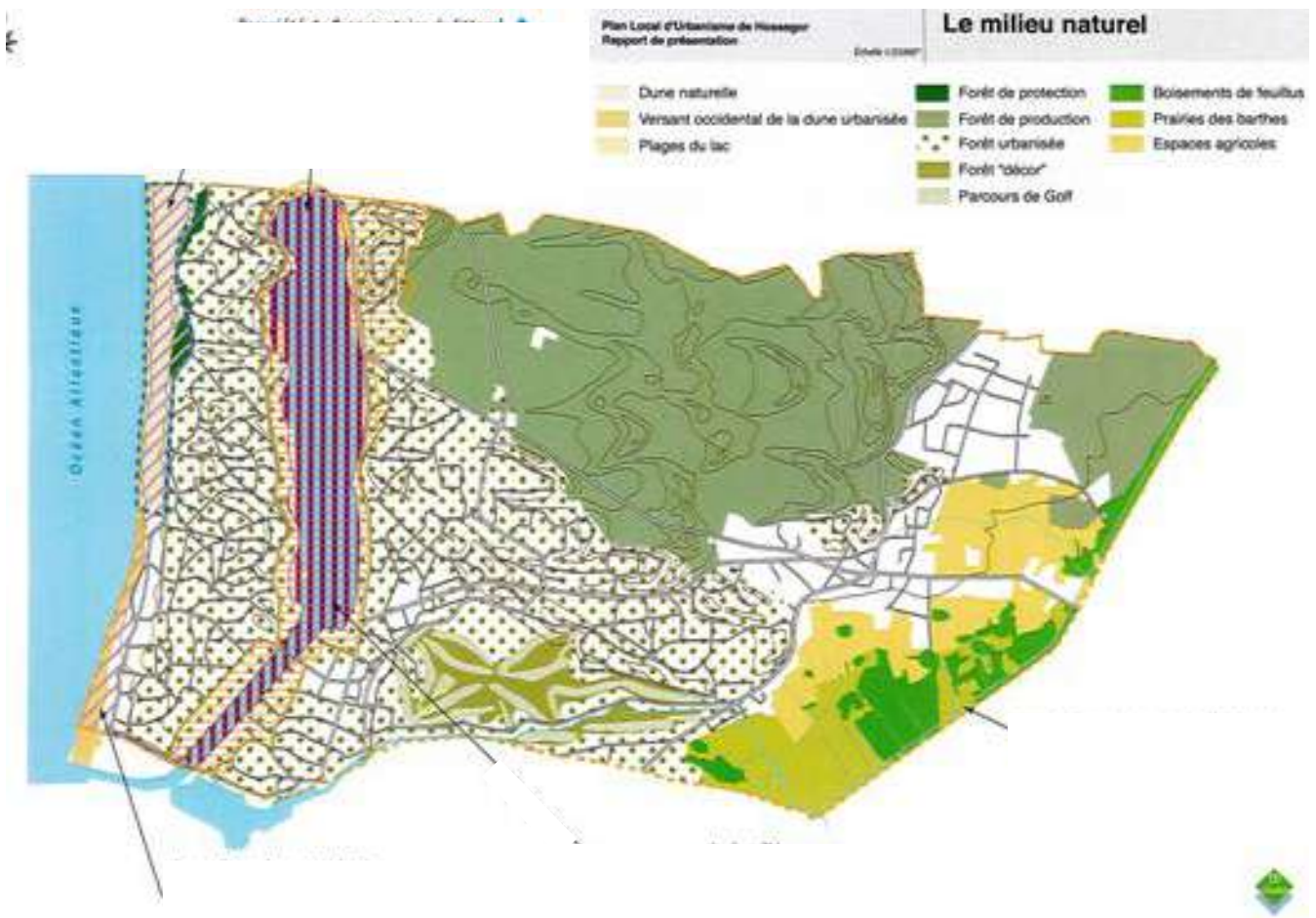
Par ailleurs un PPRI (Plan de Prévention des Risques inondations) est prescrit depuis le 28 décembre 2010, mais non approuvé pour le moment.

La commune est soumise aux risques sismiques faibles.

Les prescriptions issues de ces risques s'imposent au SPR.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

>Tenir compte des risques pour élaborer le document du SPR.



Les différents secteurs de forêt sur le territoire communal. Plan extrait du PLU de Soorts Hossegor rapport de présentation JB études



D'après géoportail localisation des forêts publiques sur le territoire communal.



3.1.5 forêt soumise au régime forestier

La commune a sur son territoire une forêt soumise au régime forestier.

Le travail de terrain, comme les documents du PLU montrent l'importance du territoire couvert par la forêt et la diversité des boisements.

Le couvert végétal forme l'image dominante de la commune et participe à sa valeur patrimoniale.

Enjeu environnementaux, paysagers et patrimoniaux sont liés. Le statut de propriété, la taille du tènement sont déterminants pour la protection et la valorisation.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> le SPR tient compte du patrimoine forestier et de sa diversité.

> En termes d'étendue et de règle : adapter à la variété d'usages des espaces sous couvert forestier.



Extrait du site Adour-Garonne.eaufrance.fr Carte des cours d'eau impliqués et extrait de la fiche communale.

Ma commune : Soorts-Hossegor

Recherchez votre commune : Rechercher

Résultat de la recherche:

Soorts-Hossegor
 Code INSEE : 40304
 Population : 3758 hab.
 Surface : 1451 ha
 Département : Landes (40)
 Région : Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Commune rattachée à la circonscription du bassin Adour-Garonne.

Hydrographie

Cours d'eau nommés (hors bras):

- 543-5430 Ruisseau le Bourret
- 54370502 Canal de Moudardou
- 54370540 Ruisseau du Vignau
- 54371010 Ruisseau de l'ambre

Zones hydrographiques (BO Carthage):

Code de la Zone (sur 10% de la surface communale)	Libellé de la Zone
5437 (53.46)	Le Bourret du confluent du Couturé au confluent du canal de Ceinture (Boudigau)
5438 (35.73)	La frange côtière incluant le lac d'Hossegor
5439 (3.27)	La frange côtière de l'embouchure du courant de Soustons à l'embouchure du canal de Ceinture (Boudigau)

3.1.6 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la directive Cadre dur l'eau, le comité de bassin a approuvé le 1^{er} décembre 2015 son SDAGE 2016-2021 (SIE Adour-Garonne) qui comprend la révision du SDAGE et du programme de mesure. Le SDAGE définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour Garonne et le PDM identifie les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE.

Ce document donne les orientations stratégiques pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques :

- il précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une Gestion équilibrée et durable de la ressource.
- il donne des échéances pour atteindre le bon état des masses d'eau
- il préconise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des Milieux aquatiques.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> le SPR tient compte des milieux générés par la présence de l'eau par les paysages qu'ils façonnent.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

3.2

L'inventaire et l'état des protections du patrimoine architectural et urbain

Ce second chapitre s'attache à exposer les protections existantes sur le patrimoine architectural, urbain et archéologique.

Les périmètres engendrés par les Monuments Historiques dont la délimitation subsistent lorsqu'ils existent en dehors du ou des périmètres du SPR. Il est possible de les mettre en cohérence avec le SPR par le biais de Périmètre Délimité des Abords. (PDA)

L'existence commune de Monuments Historiques et d'une Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager sur le front de mer est à l'origine de la mise à l'étude du SPR. Il s'agit au vu des valeurs paysagères existantes de considérer le territoire au-delà de ces éléments.

L'existence du travail de Claude LAROCHE (chercheur à la Conservation Régionale) et la mise en évidence de la valeur architecturale de l'oeuvre de plusieurs architectes régionalistes, ainsi que d'un tissu urbain et paysager lié au développement balnéaire plaide pour l'élargissement de l'étendue de la ZPPAUP.

3.2.1 Les protections au titre des Monuments Historiques

3.2.2 La ZPPAUP

3.2.3 L'inventaire de Claude LAROCHE

3.2.4 Les protections archéologiques

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sont identifiés dans la nomenclature et sur le plan dans une couleur appropriée;

> Les bâtiments ou ensembles pouvant faire l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques sont à identifier par le SPR par une teinte et une nomenclature appropriées,

> Articuler le périmètre du SPR avec les abords des Monuments Historiques, et dans le cas où le périmètre est excédentaire établir des périmètres délimités des abords.



Carte extraite de l'Atlas du Patrimoine.



Sporting Casino



Vue par Emile VIGNE ensemble vu depuis le Nord Ouest état ancien, photographie extraite de l'ouvrage de Claude LAROCHE Architecture et identité régionale Hossegor 1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993

3.2.1 Les protections au titre des Monuments Historiques

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Signature des frères Gomez photographie extraite de l'ouvrage
Claude LAROCHE
Architecture et identité régionale Hossegor
1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993



Vue par Emile VIGNE partie de Chistera sur le fronton photographie extraite de l'ouvrage
de Claude LAROCHE
Architecture et identité régionale Hossegor
1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993

1) Monument Historique Inscrit

Sporting Casino inscrit par arrêté préfectoral du 18 12 1991

Sont protégés :

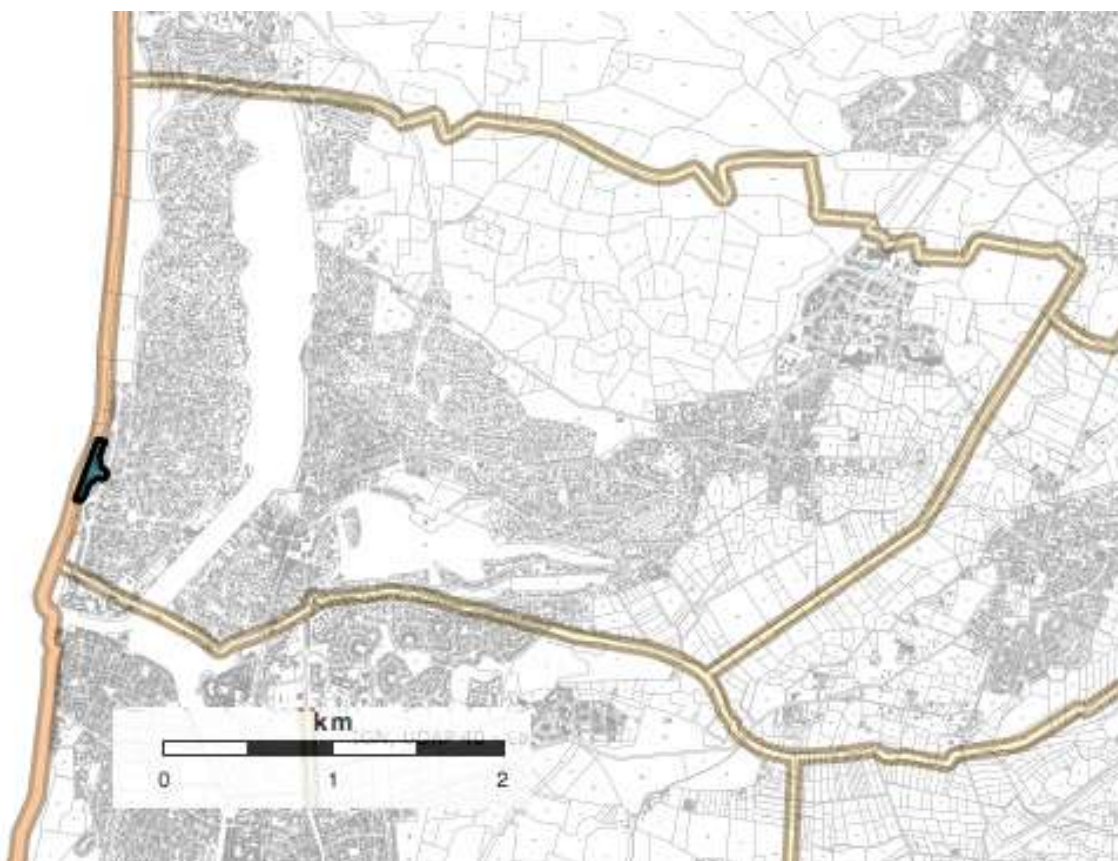
- à l'extérieur : façades et toitures du Sporting Casino et les deux pavillons carrés, mur de clôture et sa pergola, portail, deux frontons, gradins, piscine
- à l'intérieur : escalier central, salon-bar, salle de baccara et salle de restaurant avec leur décor (cad. A 164, 166)

Ensemble édifié entre 1927 et 1930 par Henri GODBARGE architecte, Louis et Benjamin GOMEZ (architectes), Lucien DANGLADE sculpteur.

Ce périmètre de protection est sectoriel et concerne une partie réduite du territoire communal vis à vis des parties concernées par l'urbanisme balnéaire de la fin du XIX^e et du début du XX^e.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> **Question sur la délimitation du SPR au regard du patrimoine balnéaire**



Carte Atlas des Patrimoines. Emprise et localisation de la ZPPAUP.

Limite de la ZPPAUP : dossier graphique de la ZPPAUP



3.2.2 La ZPPAUP



Carte postale ancienne du front de mer
collection municipale

ZPPAUP «front de mer» est approuvée le 27 avril 1998 par arrêté préfectoral. Les maîtres d'œuvre en sont : Marc DELANNE, le CAUE des Landes et les illustrations sont de Bertrand HILLERET graphiste. La décision d'étude initiale date de 1990. La ZPPAUP porte sur l'ensemble architectural et urbain conçu par les frères GOMEZ et partiellement réalisé entre 1927 et 1929. C'est un «morceau» de cité balnéaire qui est réalisé, sous la forme d'un lotissement de maisons et d'annexes mitoyennes dans une composition urbaine organisée autour d'une place et d'une allée majeure desservant une esplanade en belvédère sur l'Océan. En effet, le front de mer était initialement prévu pour un développement plus important (le cadastre en porte la trace), alors que 4 îlots ont finalement été construits.

Composition urbaine rigoureuse, mise en scène des façades sur les espaces majeurs, continuité de l'enveloppe et des volumétries urbaines règlent en partie cet ensemble. Des règles architecturales (composition des façades, éléments de décor, usage de la couleur, traitement des rez-de-chaussée, hiérarchie des façades (avant/arrière, maison/annexe) donnent une unité à des architectures mitoyennes pourtant diversifiées.

La ZPPAUP fonctionne sur un ensemble de règles et de recommandations, ainsi que sur des dispositions graphiques qui parfois la rendent peu opérante.

En parallèle, la pression commerciale, les enjeux au niveau de l'usage des espaces publics, la prise en compte des questions énergétiques conduisent à la volonté de réviser le document d'origine. Enfin, la commune est riche d'une architecture et d'un urbanisme balnéaire de grande qualité qui sont à même de justifier de l'élargissement de la protection et de la valorisation.

Situé face à l'Océan, l'ensemble souffre aussi des conditions propres à cet environnement d'embruns, de sable, de vents, de pluie et d'ensoleillement.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> **Actualisation du règlement au regard des nouvelles législations,**

> **Élargissement du périmètre pour tenir compte de l'ensemble du patrimoine balnéaire d'Hossegor et des espaces publics d'accompagnement.**



Photo extraite des fiches de repérage établies en 2004-2005

**intérêt patrimonial *** (couleur rose)**

Ensemble ou élément d'architecture remarquable, histoire, créateur, mouvement régionaliste ou moderne, qualité architecturale et paysagère.

Vigilance sur l'évolution

Les architectures faisant partie de cette sélection présentent un fort intérêt architectural. Elles ont été en majeure partie préalablement repérées, analysées et publiées par Claude Laroche. Les auteurs sont des architectes connus et de renom tels que les frères Gomez ou Henri Goddard. La qualité plastique de l'œuvre est incontestable. Il s'agit de réalisations datant en grande partie de l'entre-deux guerres.

**intérêt patrimonial ** (couleur verte)****architecture d'accompagnement,**

Les constructions entrant dans cette catégorie sont d'une qualité esthétique remarquable mais ne peuvent figurer dans la catégorie précédente. Les architectes auteurs ne sont pas toujours connus. Les œuvres ne sont pas les plus abouties au niveau de la recherche stylistique.

**architecture inventoriée (couleur bleue)****Contribue à l'image de l'ensemble**

Il s'agit de villes dont la qualité architecturale mérite d'être soulignée sans pour autant que celle-ci soit égale aux constructions des deux autres catégories.



Nomenclature du recensement réalisé en 2004-2005

Extrait du plan de repérage et de classement
réalisé en 2004-2005

3.2.3 l'inventaire du patrimoine bâti

L'inventaire du patrimoine bâti est entrepris sous la direction de Claude LAROCHE et réalisé par le centre de documentation et d'archives d'architecture (Claude LAROCHE et Emmanuelle LARRAMENDY) 2004-2005. Il va compléter des travaux déjà réalisés par Claude Laroche et permettre une insertion dans le PLU alors à l'étude en tant qu'éléments identifiés du paysage.

Plusieurs ouvrages révèlent ce travail d'inventaire commencé bien plus tôt par Claude LAROCHE :

- Hossegor 1920-1940 la station des Sports élégants Claude LAROCHE éditions Norma 1991.
- Hossegor 1923-1939 cahier du patrimoine de Claude LAROCHE éditions le Festin 1993.

L'ensemble de ces travaux fonde la justification de l'extension du périmètre de l'AVAP, en constituant une base documentaire rare sur le patrimoine communal récent.

Si l'approche architecturale est particulièrement documentée, l'approche urbaine s'appuie sur une approche documentaire permettant de saisir l'évolution de l'urbanisation autour d'Hossegor.

L'approche paysagère est moins documentée, l'approche environnementale n'existe pas.

Le repérage des villas est intégré dans le PLU au titre des éléments identifiés du paysage.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

- > ***S'appuyer sur le repérage et les documents concernant l'architecture des constructions***
- > ***Développer l'approche urbaine et environnementale***
- > ***Mettre en avant les éléments régulateurs***
- > ***Traduire dans le SPR, une éventuelle hiérarchie entre des édifices d'exception et des édifices plus courants mais caractéristiques de ce mouvement balnéaire régional.***
- > ***Question sur la délimitation du SPR.***



Source document communal



3.2.4 le patrimoine archéologique

Trois zones archéologiques sont inventoriées suivant l'état des connaissances à l'heure actuelle :

- Impasse du Chacic
- Les Barthes
- Le bourg médiéval de Soorts :église et cimetière, hôpital (Moyen-Age).

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

3.3

Les démarches et projets en cours

Ce chapitre présente les projets et dynamiques portées par la commune avec un sous-chapitre.

3.3.1 les projets et la dynamique communale

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Prévoir les cadres des embellissements et aménagements des espaces publics et des quartiers

> Prescrire des règles sur les constructions neuves qui restent au service des qualités urbaines, architecturales et paysagères, relevées par le SPR.



3.3.1 les projets et la dynamique communale

La commune s'engage dans plusieurs réflexions en termes de développement, de densification et d'embellissement.

1) réaménagement du bourg de Soorts

2) re qualification de la zone pédebert : réaménagement des accès, voies, espaces publics

Dossier lancé.

3) extension de zone Pédebert : une dizaine de lot créés et création d'une pépinière d'entreprise

voir plan ci-joint

4) réaménagement de la place des landais

Dossier à l'étude.

5) projet de développement

Dans le cadre du PLUI transformation des deux zones AU2 en zone AU1 pour créer deux lotissements.

Certains de ces projets s'inscrivent dans les secteurs de valeur patrimoniale et paysagère relevés par le SPR. D'autres comme le secteur Pédebert se situent en dehors.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Prévoir les cadres des embellissements et des constructions neuves qui restent au service des qualités urbaines, architecturales et paysagères, relevées par le SPR.

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

3.4

Les documents d'urbanisme

La commune de Soorts Hossegor fait partie de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte Sud (MACS), à laquelle la compétence en matière de documents d'urbanisme est confiée. Le SPR commencé sous la maîtrise d'ouvrage communale, se finalise sous la maîtrise d'ouvrage de MACS. La commune conserve la compétence urbanisme (instruction, suivi des dossiers d'autorisation).

3.4.1 le SCOT

3.4.2 le PLU et son PADD

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les orientations des documents d'urbanisme rejoignent en de très nombreux points les intérêts et enjeux retenus pour le SPR non seulement en termes de valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti, mais aussi en termes de tissu urbain (renouvellement, adaptation) et d'espaces publics (plantations, composition, usages...).



Les 26 communes de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud sources dossier SCOT accessible sur le site internet de MACS



Les projets de liaisons cycles à l'échelle de la communauté de Communes sources dossier SCOT accessible sur le site internet de MACS

3.4.1 le SCOT

1) Le SCOT de MACS (communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud)

SCOT approuvé le 4 mars 2014.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS planifie l'aménagement du territoire des 23 communes à l'horizon 2030. Il doit anticiper à une grande échelle le développement des communes et la protection des sites et espaces naturels.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes devront se mettre en conformité avec ce document d'aménagement, composé d'un diagnostic, de grandes orientations (PADD) et de recommandations et prescriptions (DOO).

Les grandes orientations du SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise les objectifs en matière d'habitat, d'environnement, d'équipements, de développement économique ou encore de déplacements.

Il définit des orientations d'aménagement pour le territoire de MACS dans le respect des principes de développement durable :

Axe 1 : Pérenniser les équilibres et la richesse des identités par le projet environnemental, paysager et patrimonial

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements.

Axe 3 : Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités.

Axe 4 : Favoriser un développement équilibré des services à la personne

Axe 5 : Renforcer et diversifier l'offre en déplacements

Parmi ces axes le projet relatif au paysage et au patrimoine se décline autour de :

- protéger les espaces d'intérêt paysager majeur (frange littorale, plans d'eau avec leurs limites visuelles terrestres, les liens aquatiques majeurs entre l'Océan et les étangs..)
- préserver les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels (trame verte, coupure verte...)
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager
- éviter la banalisation des paysages...

D'autres effets sur l'espace sont inscrits dans des objectifs liés au logement avec le principe de densification des coeurs urbains. En termes de déplacement sont envisagées des continuités cyclables qui constituent un réel réseau.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Les enjeux et objectifs de préservation et de valorisation des qualités environnementales inscrits dans le SCOT rejoignent les éléments patrimoniaux relevés par le SPR

> Adapter règlement et périmètre pour tenir compte de ces objectifs.

[illegible]

Plan Local d'Urbanisme des SOGOTIS (2019-2024) (PLU)

La préservation de l'environnement

- Les priorités au titre de la loi L1033**
 - Équipement écologique (L1033-1, L1033-2)
 - Capacité d'accueil écologique (L1033-3)
- Les mesures de régulation**
 - Le sol
 - Le foncier
 - Projet de règlement des aménagements (L1033-4, L1033-5, L1033-6)
- Les mesures de préservation de l'environnement et du paysage**
 - Les schémas de zonage (L1033-7, L1033-8)
 - Les sites - notamment des sites de préservation du paysage et de la biodiversité
 - Les espaces publics etverts (L1033-9, L1033-10)
 - Les espaces publics etverts (L1033-11, L1033-12)
 - Les espaces publics etverts (L1033-13, L1033-14)



3.4.2 le PLU et le PADD applicables, le suivi

PLU

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- révisé les 11 janvier 2011,
11 avril 2011,
27 septembre 2013
- modifié les 11 août 2011,
17 décembre 2015,
11 février 2016,
8 juin 2016
29 novembre 2016.

Dans le PLU :

- les essences d'arbre locales font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III.2° sur les zones U et UA : platane, pins parasol, pin maritime, chêne pédonculé, chêne liège, cyprès de Lambert,
- pour les clôtures : arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne, ajonc d'Espagne, bruyère, hortensia, mimosas, eleagnus...

1) Le PLU

Le PLU applicable a été approuvé le 15 avril 2008 et complété le 8 juillet 2008 (dates de révision et de modification voir ci-contre)

L'économie générale du Plan répond aux différentes problématiques issues du diagnostic et aux choix stratégiques traduits dans le PADD.

La valeur de la Cité-Parc (partie station balnéaire du début du XX^e siècle d'Hossegor correspondant au tissu urbain des villas sous les pins, dans la dune, autour du lac et du golf) est mise en avant en s'interrogeant sur les moyens à mettre en oeuvre pour la valoriser et la protéger.

Dans l'économie générale du plan :

Les grands espaces « naturels » sont clairement identifiés et protégés par les zonages et les espaces boisés classés adéquats (reliefs dunaires boisés, parties de forêts de protection situées à l'ouest du boulevard de la mer, boisements du canal de Monbardon)

Les secteurs urbanisés sont gérés en fonction de leur forme urbaine.

Reste la question de l'évolution urbaine pour laquelle ne sont pas prescrites d'Orientation de Programmation et d'Aménagement.

2) Le PADD

Il est abordé sous trois angles :

- L'équilibre du développement de la commune
 - organiser la ville autour de ces 3 pôlarités
 - réfléchir à l'aboutissement de la forme urbaine d'Hossegor en respectant le velum des pins et en densifiant par des bâtiments collectifs le centre commerçant et équipé
 - conserver la valeur de bourg à Soorts
 - conserver au front de mer sa qualité d'espace protégé et de coeur de la vie balnéaire
 - préserver les qualités de la cité parc (inventaire des villas de caractère, protection du cadre arboré)
- La diversité et la mixité des fonctions urbaines
- La préservation de l'environnement.

Il se positionne sur des objectifs de valorisation patrimoniale du bâti, et la prise en compte de la valeur paysagère d'ensemble.

3) Le suivi

La commune s'est dotée de compétences complémentaires pour assurer le suivi des instructions des dossiers d'urbanisme et assister les particuliers dans leur démarche de projet. L'assistance d'un architecte et d'un urbaniste, associée à la pratique régulière de réunions avec les services de l'État (notamment l'UDAP) et la collectivité assurent une réelle qualité et prise en compte des questions urbaines et paysagères.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Le SPR s'inscrit comme outil en réponse aux objectifs des documents de planification et de gestion en permettant de développer les manières de préserver, conserver et valoriser patrimoine architecturale, urbain et paysager.

> Le SPR complète les dispositions réglementaires du PLU et donne aux bâtis repérés dans celui-ci au titre des éléments identifiés du paysage un caractère réglementaire de protection et valorisation.

> Le PLU pour se mettre en compatibilité devrait sur le secteur couvert par le SPR soit supprimer les éléments identifiés du paysage, soit les mettre totalement en cohérence et renvoyer au SPR pour leur gestion.

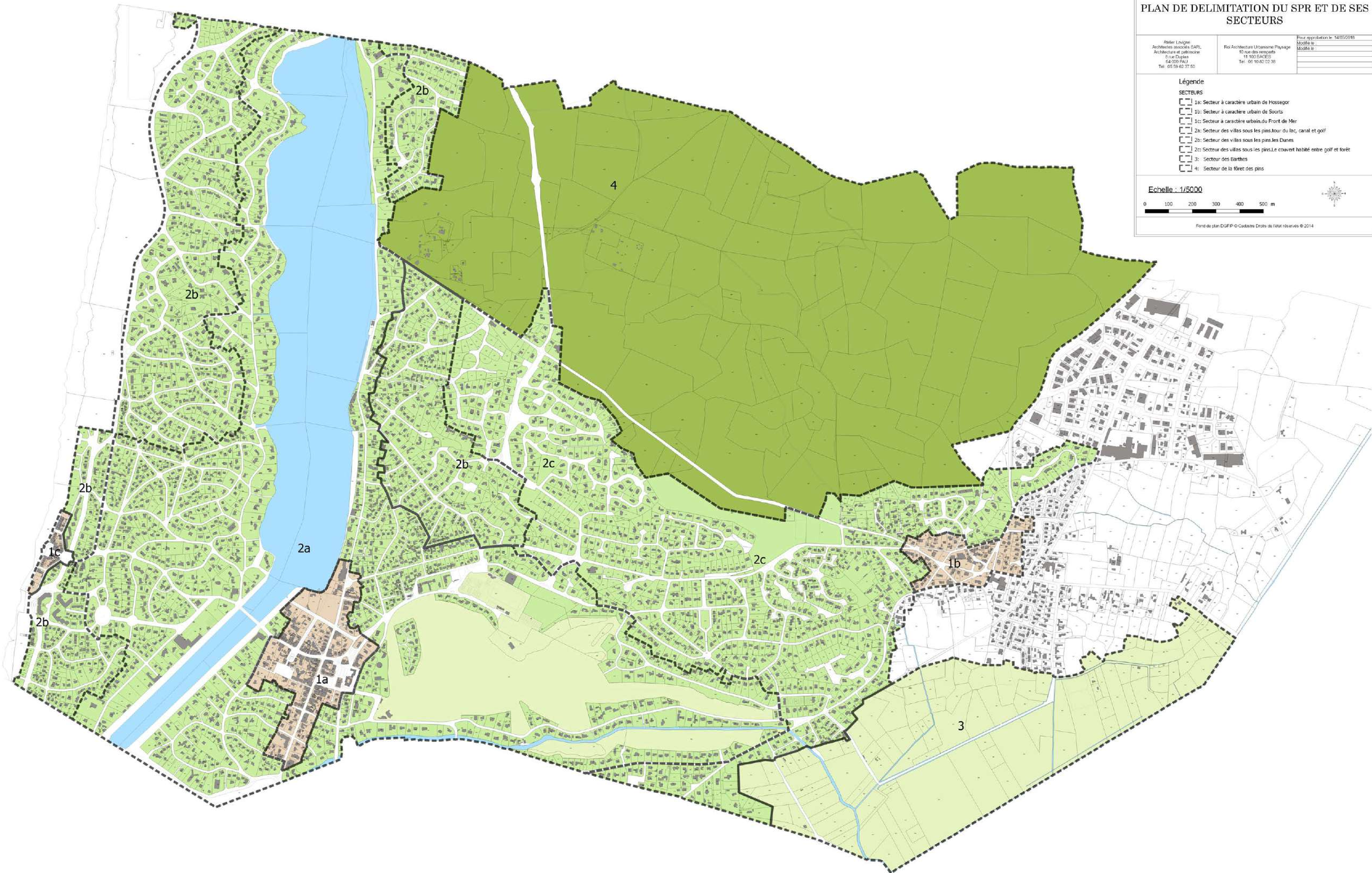
> Des questions urbaines peuvent rester pendantes notamment sur le coeur d'Hossegor, les règles du SPR doivent en permettre l'évolution, la composition et la valorisation de l'espace public.

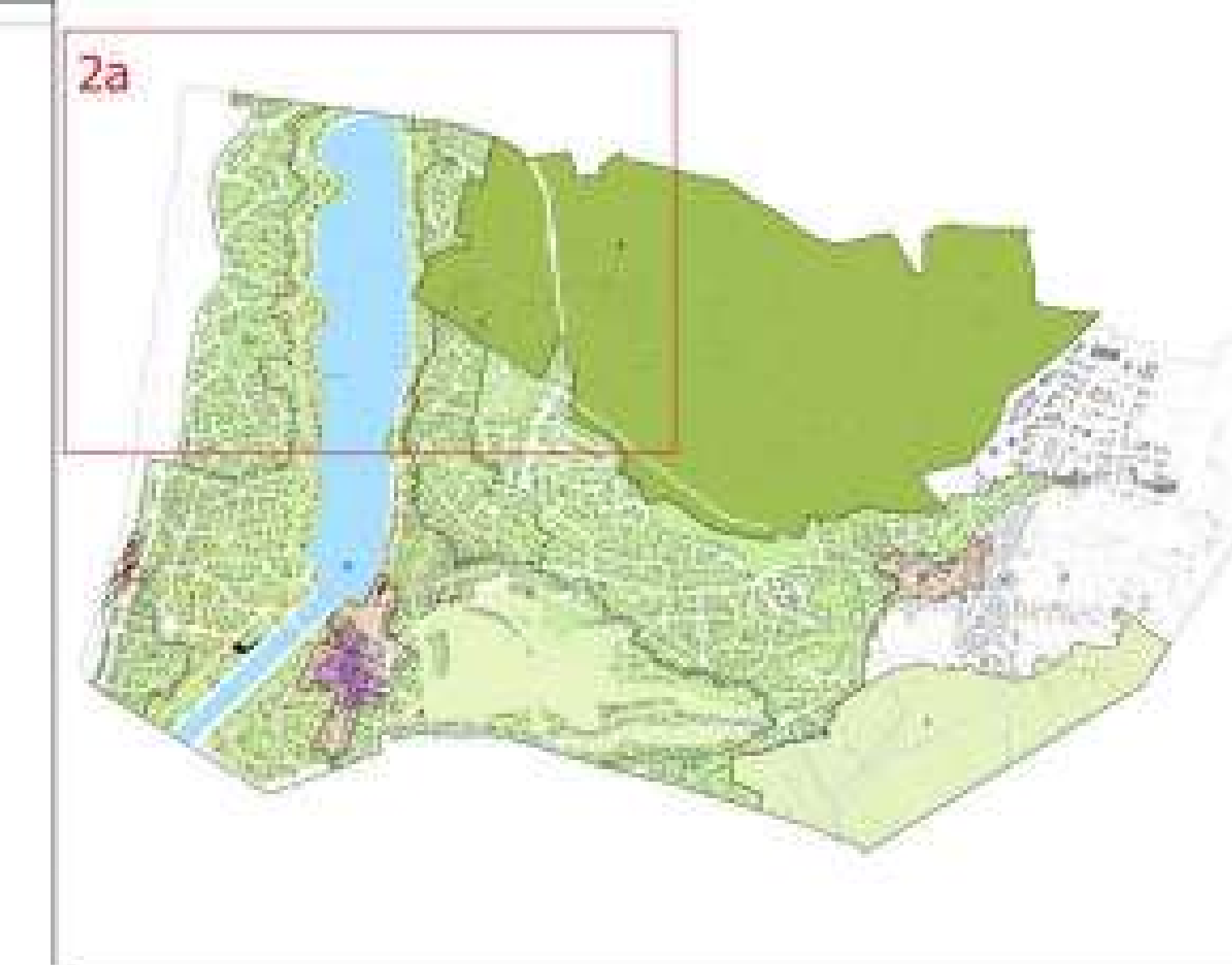
Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE





SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
AVAP

Document graphique n°2

PLAN DE REPERAGE DES CATEGORIES
DANS LE SPR
2.a Partie Nord Ouest

Adèle Lavige
Architecte associée SARL
Architecte et paysagiste
8 rue Dugès
64 000 Pau
Tél : 05 59 62 37 68

Réa Architecture Urbaine Paysage
10 rue des remparts
31 100 Toulouse
Tél : 06 10 62 62 68

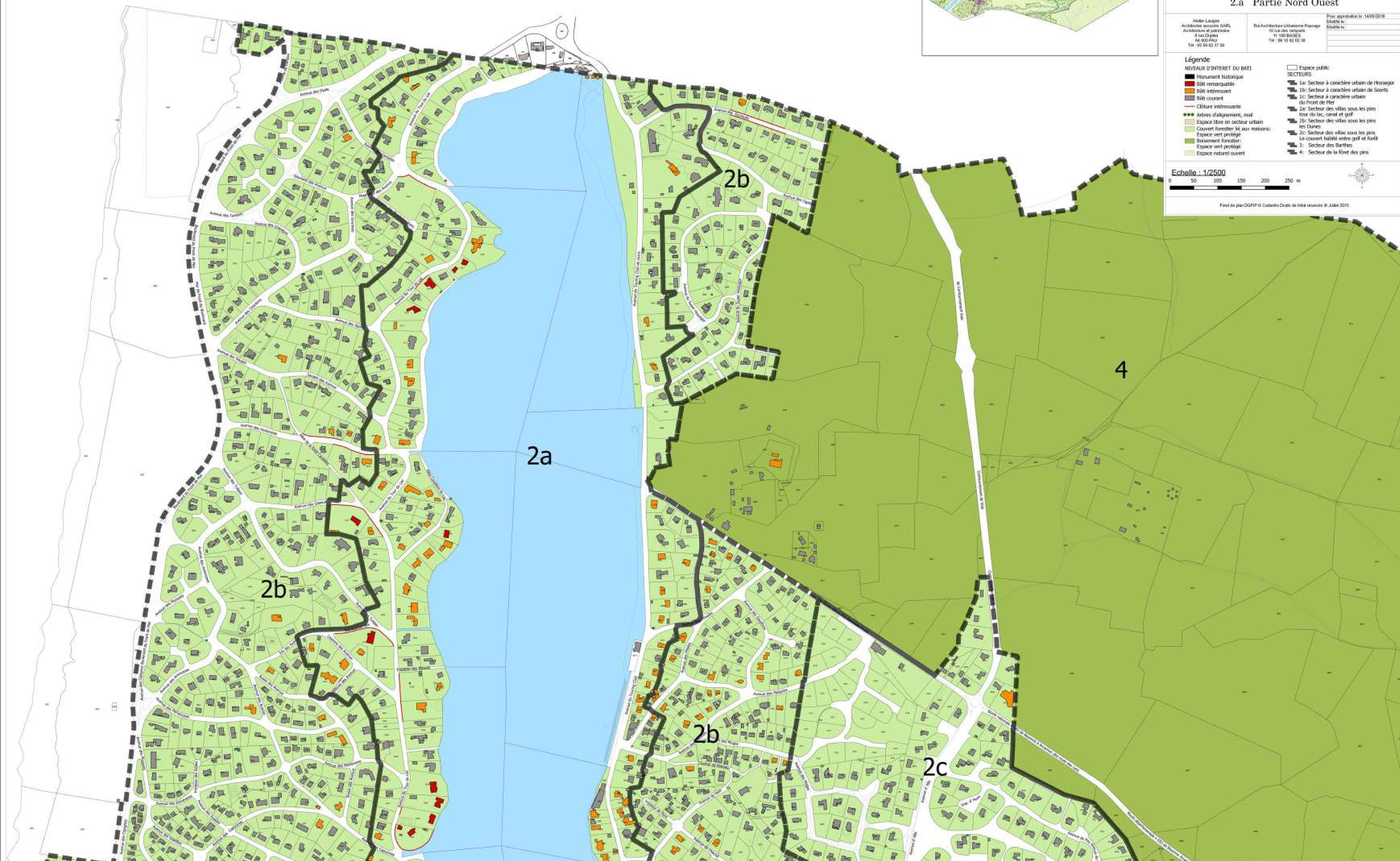
Pour approbation le : 14/05/2018
Modifié le :
Modifié le :

- Légende**
- NIVEAUX D'INTERET DU BATI**
- Monument historique
 - Bât remarquable
 - Bât intéressant
 - Bât courant
 - Cloître intéressant
 - Arbres d'alignement, mail
 - Espace libre en secteur urbain
 - Couvert forestier lié aux maisons
 - Espace vert protégé
 - Boisement forestier
 - Espace vert protégé
 - Espace naturel ouvert
- SECTEURS**
- 1a: Secteur à caractère urbain de Hossegor
 - 1b: Secteur à caractère urbain de Socoa
 - 1c: Secteur à caractère urbain du Front de Mer
 - 2a: Secteur des villas sous les pins
 - 2b: Secteur des villas sous les pins
 - 2c: Secteur des villas sous les pins
 - 3: Secteur des Barthes
 - 4: Secteur de la forêt des pins
- Espace public**

Echelle : 1/2500

0 50 100 150 200 250 m

Fond de plan OGP-P © Cadastre Croix de Frettes révisé le 8 Juillet 2015



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
AVAP

Document graphique n°2

PLAN DE REPERAGE DES CATEGORIES
DANS LE SPR
2.b Partie Nord Est

Stéphane Luchignol
Architecte associé S&P
11 rue des remparts
49 000 POUILLEY
Tél : 05 58 62 37 50

Projet Architectural Urbanisme Paysage
10 rue des remparts
49 000 POUILLEY
Tél : 05 10 52 32 38

Pour approbation le: 14/05/2018
Modifié le:
Modifié le:

Légende

NIVEAUX D'INTERET DU BATI

- Monument historique
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment intéressant
- Bâtiment courant
- Clôture intéressante
- Arbres d'alignement, mail
- Espace libre en secteur urbain
- Couvert forestier lié aux maisons
- Espace vert protégé
- Espace vert protégé
- Espace naturel ouvert

Espace public

SECTEURS

- 1a: Secteur à caractère urbain de Hossego
- 1b: Secteur à caractère urbain de Sours
- 1c: Secteur à caractère urbain du Front de Mer
- 2a: Secteur des villas sous les pins tour du lac, canal et golf
- 2b: Secteur des villas sous les pins les Dunes
- 2c: Secteur des villas sous les pins le couvert végétal entre golf et forêt
- 3: Secteur des Barthes
- 4: Secteur de la forêt des pins

Echelle : 1/2500

0 50 100 150 200 250 m



Fond de plan IGN © Cadastre Dots de l'état révisés 8 Juillet 2018



2b

4

2c

1b



VILLE DE HOSSEGOR
Landes

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
AVAP

Document graphique n°2

PLAN DE REPERAGE DES CATEGORIES
DANS LE SPR

2.c Partie Sud Ouest

Atelier L'Avant
Architectes associés SARL
Architecture et patrimoine
8 rue Dupuis
64 500 ORMAU
Tél : 05 58 82 37 50

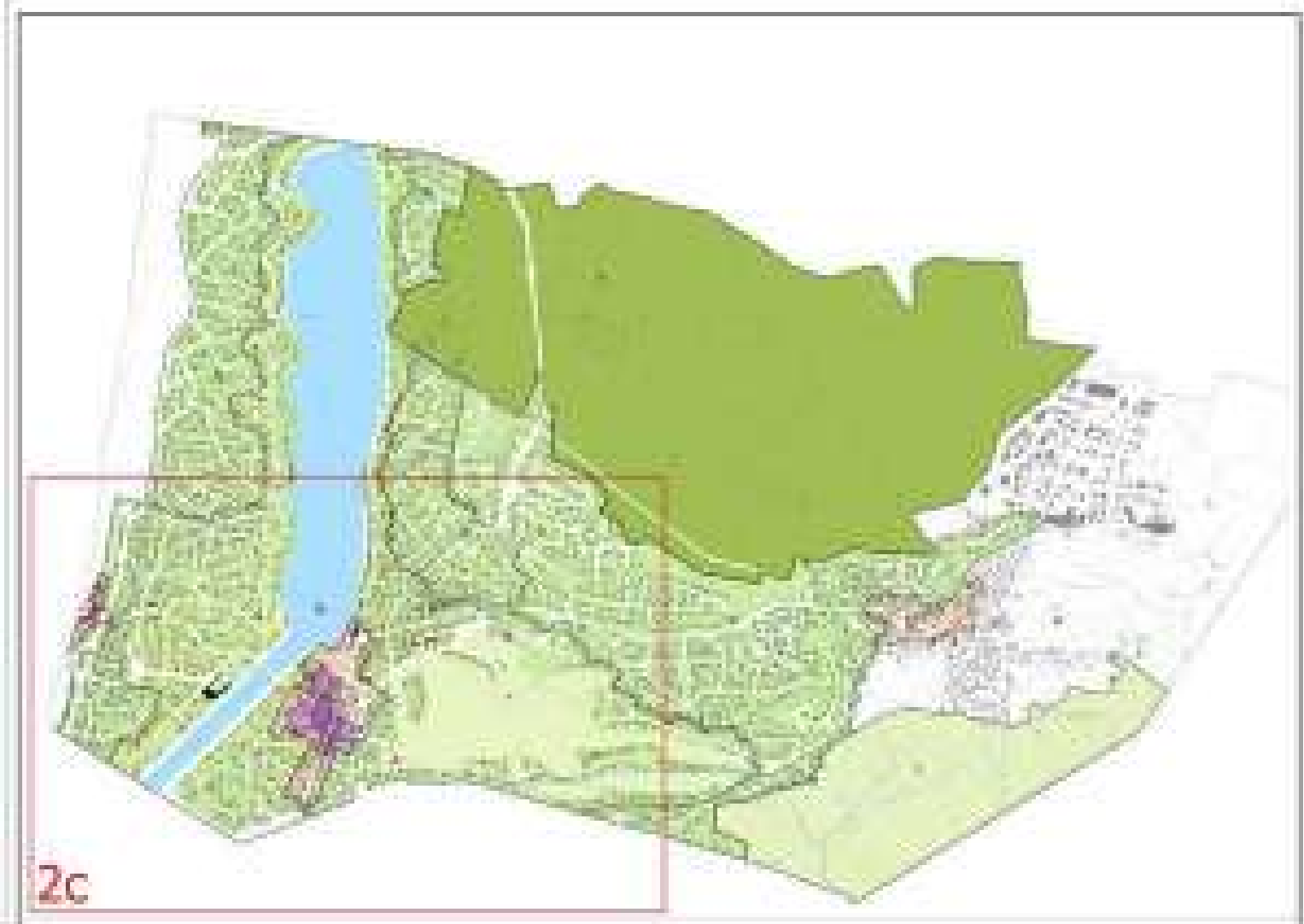
Projet approuvé le 14/05/2018
Modèle le
Modèle le

Projet Architectural Urbain Paysage
10 rue des Verreries
11 100 BAGES
Tél : 06 10 52 02 38

- Légende**
- NIVEAUX D'INTERET DU BATI**
- Monument historique
 - Bâti remarquable
 - Bâti intéressant
 - Bâti courant
 - Croûte intéressante
 - Alignement planté
 - Arbres d'alignement, mail
 - Espace libre en secteur urbain
 - Couvert forestier lié aux maisons
 - Espace vert protégé
 - Boisement forestier
 - Espace vert protégé
 - Espace naturel ouvert
- SECTEURS**
- 1a: Secteur à caractère urbain de Hossegor
 - 1b: Secteur à caractère urbain de Soorts
 - 1c: Secteur à caractère urbain du front de mer
 - 2a: Secteur des villas sous les pins tour du lac, canal et golf
 - 2b: Secteur des villas sous les pins les Dunes
 - 2c: Secteur des villas sous les pins le couvent habité entre golf et forêt
 - 3: Secteur des barthes
 - 4: Secteur de la forêt des pins
 - Zones de projet
- Espace public**
- Espace public

Echelle : 1/2500

0 50 100 150 200 250 m



20

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU

SOORTS-HOSSEGOR

Landes (40)

SPR

Site Patrimonial Remarquable

Aire de mise en valeur architecture **AVAP**
et patrimoine

REGLEMENT

Dossier pour approbation

Atelier LAVIGNE, architectes associés
Architectures et patrimoines - mandataire

Catherine Roi, architecte-urbaniste

Mai 2018





Sommaire

TITRE 1 - Dispositions et règles générales	p 5
Chapitre 1 : dispositions générales	p 7
Article 1 : nature et caractère des secteurs	
Article 2 : conditions et modalités d'application	
Article 3 : Commission Locale et animation du SPR.	
Article 4 : adaptations de portée limitée	
Chapitre 2 : cartographie générale du SPR.	p 15
Article 1 : champ d'application territoriale du règlement	
Article 2 : documents graphiques	
Article 3 : les catégories de protection et de valorisation figurant sur le plan du SPR.	
Chapitre 3 : organisation du règlement et des règles par secteurs et par catégories	p 21
Article 1 : organisation règlement	
Article 2 : règles applicables à l'ensemble des secteurs et des catégories	
TITRE 2 - Règles par secteurs et catégories	p 25
Secteur 1 : à caractère urbain	
1 a Hossegor	p 27
1a-1 le bâti remarquable	
1a-2 le bâti intéressant	
1a-3 le bâti courant	
1a-4 le bâti neuf	
1a-5 les clôtures intéressantes	
1a-6 les clôtures	
1a-7 les espaces libres en secteur urbain	
1a-8 l'espace public et les alignements plantés	
1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet	
1b Soorts	p 49
1b-1 le bâti remarquable	
1b-2 le bâti intéressant	
1b-3 le bâti courant	
1b-4 le bâti neuf	
1b-5 les clôtures intéressantes	
1b-6 les clôtures	
1b-7 les espaces libres en secteur urbain	
1b-8 l'espace public et les alignements plantés	
1 c front de mer et la place des basques	p 67
1c-1 le bâti remarquable	
1c-2 le bâti intéressant	
1c-3 le bâti courant	
1c-4 le bâti neuf	
1c-5 les clôtures intéressantes	
1c-6 les clôtures	
1c-7 les espaces libres en secteur urbain	
1c-8 l'espace public et les alignements plantés	

**Secteur 2 : Les villas sous les pins****2 a : tour du lac, canal et golf**

p 81

- 2a-1 le bâti remarquable
- 2a-2 le bâti intéressant
- 2a-3 le bâti courant
- 2a-4 le bâti neuf
- 2a-5 les clôtures intéressantes
- 2a-6 les clôtures
- 2a-7 le couvert forestier lié aux maisons
- 2a-8 l'espace naturel ouvert du golf
- 2a-9 l'espace public et les alignements plantés

2 b : les dunes

p 97

- 2b-1 le bâti intéressant
- 2b-2 le bâti courant
- 2b-3 le bâti neuf
- 2b-4 les clôtures
- 2b-5 le couvert forestier lié aux maisons
- 2b-6 l'espace public et les alignements plantés

2 c : le couvert habité entre golf et forêt

p 107

- 2c-1 le bâti intéressant
- 2c-2 le bâti courant
- 2c-3 le bâti neuf
- 2c-4 les clôtures
- 2c-5 le couvert forestier lié aux maisons
- 2c-6 l'espace public et ses plantations

Secteur 3 : les barthes

p 117

- 3-1 le bâti courant
- 3-2 les clôtures
- 3-3 l'espace naturel ouvert

Secteur 4 : la forêt de pins

p 123

- 4-1 le bâti intéressant
- 4-2 le bâti courant
- 4-3 le bâti neuf
- 4-4 le boisement forestier





TITRE 1

Dispositions et règles générales.

Chapitre 1

Dispositions générales.

Chapitre 2

Cartographie générale des enveloppes de protection.

Chapitre 3

Organisation du règlement et des règles

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



Chapitre 1

DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - nature et caractère des secteurs.

Le SPR de SOORTS HOSSEGOR comprend 4 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager et de leurs objectifs de valorisation :

- Secteur 1 à valeur urbaine correspondant :
 - 1a au bourg d'Hossegor,
 - 1b au bourg ancien de Soorts,
 - 1c au front de mer et à la place des Basques (ancienne ZPPAUP).
- Secteur 2 à valeur paysagère des villas sous les pins correspondant :
 - 2a : au tour du lac, au canal et au golf,
 - 2b : aux maisons sur les dunes.
 - 2c : aux quartiers de maisons, entre golf et forêt
- Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes, complémentaire du bourg ancien de Soorts,
- Secteur 4 du paysage de la forêt de pins.

Les limites de ces secteurs et celles du SPR sont figurées par un trait continu sur le plan général du SPR annexé au présent règlement.

La composition et la vocation de chacun des secteurs sont décrites ci-après.

1-1 Secteur 1 à valeur urbaine des bourgs d'Hossegor (1a), de Soorts (1b) et du front de mer (1c).

Nature des intérêts

Les intérêts de ce secteur sont d'abord des intérêts à valeur urbaine qui sont distingués par entités compte tenu des différences entre chacune de ces urbanisations :

- **Bourg d'Hossegor :**
 - Valeur d'ensemble bâti, à parachever à partir des éléments urbains et paysagers qui ont présidé à son émergence au fil du XX^e siècle,
 - Valeur d'architecture en lien avec le mouvement régionaliste de la fin du XIX^e et du début du XX^e qui a présidé à la création de la station,
 - Valeur d'ambiance balnéaire qui tient au paysage, à l'architecture, à la présence des clôtures des parcelles avec villas,
 - Valeur paysagère de ses liens avec le lac à l'Ouest et au Nord, puis le golf à l'Est
 - Valeur urbaine des espaces publics en lien avec les équipements (mairie, halle, cinéma...)
 - Une capacité à répondre à des objectifs de densification, dans des projets urbains.
- **Bourg de Soorts :**
 - Valeur de situation et d'histoire particulière du bourg landais entre Barthes et forêts
 - Valeur d'architecture autour des airiaux, des monuments (église et ancienne mairie), des villas balnéaires,
 - Valeur urbaine autour des espaces publics en lien avec les équipements publics et les services
 - Valeur paysagère des jardins de villas, de la proximité de la forêt et de son couvert de pins, de la topographie
 - Une capacité à répondre à des objectifs de densification,
- **Front de mer :**
 - Valeur de site en confrontation avec l'Océan
 - Valeur d'ensemble de l'architecture « basco landaise » constituant un « morceau » de ville balnéaire en front de mer, ancienne ZPPAUP
 - Valeur urbaine dans l'organisation de ce front de mer autour d'espaces publics singuliers : front de mer et son belvédère, ouvrages permettant le rapport à la plage, place des Basques, rue, îlot...

Ils contiennent :

- Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : église, cimetière, hôpital de Soorts (moyen âge)



- pour partie le périmètre de la ZPPAUP (arrêtée le 27 avril 1998) pour le front de mer (secteur 1c) qu'il ajuste pour tenir compte des ouvrages aboutissant à la plage dans le prolongement de la place des Basques..

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

• **Bourg d'Hossegor :**

- Valoriser et protéger le bâti intéressant des villas « basco landaises » grosses ou petites participant à l'image balnéaire du bourg d'Hossegor, permettre l'adaptation de ce bâti en tenant compte de ses qualités architecturales, urbaines et paysagères (façade avant, façades arrières).
- Penser l'évolution du tissu urbain et sa densification à partir de
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
 - la construction neuve,
 - des gabarits urbains de l'ordre de 3 étages en cohérence avec le contexte et l'intérêt du bâti,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Promouvoir un aménagement maîtrisé des espaces urbains majeurs en exprimant le « cadre régulateur » et les orientations principales de mise en valeur de ces espaces.
- Préserver et valoriser l'image balnéaire et la qualité du paysage urbain en favorisant la conservation des clôtures des jardins de villas participant par leur qualité architecturale à l'identité de la station, et en promouvant la création de nouvelles clôtures dans l'esprit de celles-ci.
- Promouvoir les valeurs paysagères et urbaines propres à la station en s'appuyant sur la valeur des espaces libres en milieu urbain pour leur qualité d'usage, et celles des espaces publics et de leur plantation pour leurs valeurs d'ambiances, de biodiversité, de continuité et de régulateur climatique.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche, lier qualité du paysage et qualité environnementale dans le traitement des espaces libres et publics.

• **Bourg de Soorts :**

- Conserver et valoriser l'architecture remarquable qui qualifie le bourg de Soorts : airial, villas...
- Valoriser, conserver et faire évoluer dans ses qualités le bâti intéressant formant le cœur du bourg ancien ;
- Promouvoir l'évolution du tissu urbain et sa densification à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
 - la construction neuve,
 - des gabarits urbains de l'ordre de 2 étages en cohérence avec le contexte et l'intérêt du bâti,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Promouvoir la diversité du tissu urbain en préservant les clôtures de caractère balnéaire, la création de clôture adaptée à la nature des espaces (bourg landais, airial, villa balnéaire..)
- Promouvoir la qualité de vie des espaces libres en milieu villageois
- Favoriser la qualité des traitements des espaces publics en intégrant les enjeux du développement durable.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche.



- **Front de mer :**

- Conserver, préserver et valoriser le bâti remarquable des frères GOMEZ, dont la qualité est fondatrice de la station.
- Promouvoir l'intégration des dispositions d'amélioration énergétique compatibles avec cette valeur d'ensemble et spécifique à chaque villa,
- Promouvoir l'évolution de l'ensemble et sa remise à niveau :
 - En intégrant la question des activités commerciale et d'activités dans le respect des dispositions d'origine,
 - En permettant la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
 - En tenant compte de l'évolution et de l'adaptation d'un bâti intéressant dans le sens de l'esprit du projet Gomez.
- Inciter à la revalorisation de l'ensemble par un travail adapté sur les espaces publics en se fondant sur les qualités, les éléments régulateurs et les principes du projet d'origine et les enjeux du développement durable (sol perméable notamment)
- Favoriser la protection, la valorisation, la construction de clôtures qui qualifient l'espace public et contribuent à la valeur d'ensemble.

1-2 Secteur 2 des villas sous les pins (secteurs 2a, 2b, 2c)

Nature des intérêts

Le secteur 2 doit son homogénéité à la présence du couvert forestier des pins sous lesquels les villas s'installent et avec lesquels leurs espaces libres composent.

Le secteur 2a est celui des villas qui marquent la mutation d'un site forestier et lacustre en site balnéaire. Les plus remarquables d'entre elles sont l'œuvre d'architectes qui s'inscrivent au début du XX^e siècle dans un mouvement d'architecture « basco-landaise ». Ces villas par leur art de bâtir expressif et soigné, par leur architecture et leur rapport au paysage forment autour du lac, du golf des ensembles porteurs de l'image particulière d'Hossegor. Leur implantation urbaine correspond à un projet d'ensemble et dessine globalement deux axes l'un d'est en ouest va du golf à l'Océan, l'autre du nord au sud, suit les rives du lac et du canal.

Cet ensemble de villas est complété, structuré, par des équipements comme le Sporting Casino (Monument historique inscrit le 18 12 1991) ou les bâtiments du club house du golf.

Le secteur 2b est celui de villas en majorité plus récentes, mais rattachées par leur écriture architecturale et par leur paysage à ce mouvement régionaliste et balnéaire. Elles sont installées principalement sur les dunes, sous le couvert des pins.

Le secteur 2c est un secteur pour lequel le couvert forestier et l'organisation pavillonnaire portent une valeur d'accompagnement avec les deux secteurs précédents qu'il complète : il se situe à l'articulation entre le Bourg de Soorts, le bourg d'Hossegor et la forêt. C'est aussi le secteur dans lequel s'exprime sous les pins une architecture résidentielle plus contemporaine.

Les intérêts portent sur :

- **secteur 2a**

- la valeur de site : celle du lac, du canal et de la forêt de pins et sa vocation balnéaire au fil de l'histoire des deux siècles derniers,
- la valeur culturelle du paysage des villas balnéaires à l'architecture remarquable, objet d'une écriture architecturale régionaliste spécifique, intéressante dans son expression plastique au regard du site,
- la valeur urbaine et paysagère des équipements structurants : Sporting Casino, club house du golf, parcours du golf dans sa relation à l'espace public des voies qui le bordent, traitement des infrastructures accompagnant le canal (digues, mises à l'eau, escaliers, exèdre, bancs, pont, promenades...)
- la valeur architecturale des constructions,



- la valeur de l'espace public par la déclinaison de lieux (rues, avenues, places) et leurs traitements paysagers en relation au couvert végétal.
- Les enjeux concernent la préservation de la valeur d'ensemble de l'architecture, du paysage urbain et du couvert végétal.

- **secteur 2b**

- La valeur d'une architecture récente à caractère balnéaire dominant, dont l'écriture se réfère peu ou prou à une expression régionaliste ;
- La valeur d'ensemble d'un urbanisme récent installé sur les reliefs dunaires prolongeant les qualités de l'urbanisme balnéaire d'origine par le tracé des voies et le couvert forestier.
- La valeur complémentaire de cet urbanisme plus récent au regard de l'urbanisme initial de la station.
- Les enjeux concernent la préservation et la valorisation d'une image d'ensemble s'appuyant au couvert arboré des pins.

- **secteur 2c**

- La valeur d'ensemble d'une occupation de l'espace prolongeant les qualités de l'urbanisme balnéaire d'origine par le tracé des voies et le couvert forestier;
- La valeur d'articulation de ce secteur entre golf et forêt, entre bourg d'Hossegor et bourg de Soorts;
- Les enjeux concernent la préservation et la valorisation d'une image d'ensemble constituée par un bâti pavillonnaire sous le couvert arboré et forestier des pins.

Le secteur 2 contient :

- Monument historique : le Sporting Casino (Inventaire Monument historique - 18 12 1991)
- Sites inscrits :
 - du lac d'Hossegor et du canal avec leurs deux rives (arrêté ministériel du 30 septembre 1942)
 - une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : lieu de découverte de puits contenant des poteries antiques
- intérêts naturalistes :
 - ZNIEFF de type 1 : lac d'Hossegor
 - ZNIEFF de type 2 : partie des dunes littorales entre Contis et barre de l'Adour

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- **secteur 2a**

- Conserver et valoriser l'architecture remarquable des villas, de leurs clôtures, de leurs espaces libres parfois jardinés sous le couvert des pins ;
- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage de ce secteur,
- Valoriser, conserver et faire évoluer dans ses qualités le bâti intéressant des villas balnéaires accompagnant les villas remarquables et formant le cœur de ce secteur, ainsi que leurs clôtures et leurs espaces libres et plantés.
- Promouvoir l'évolution du tissu urbain à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant dans l'esprit « basco-landais »,
 - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture de façades pleines percées, et de fort débord de toiture
 - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage sur rez de chaussée,
 - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, ouvrages bâtis des infrastructures et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
- Permettre au golf d'évoluer tout en respectant la nature de sa structure de lisières, boisements, clairières ;
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.
-



- **secteur 2b**

- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
- Conserver et valoriser l'architecture intéressante des villas, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi que la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
- Promouvoir l'évolution du tissu urbain à partir de :
 - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant respectueux du couvert végétal sous lequel il s'installe,
 - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous le couvert végétal en dialogue avec les caractères des architectures « basco-landaises » ;
 - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage avec combles sur rez de chaussée,
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.

- **secteur 2c**

- Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
- Conserver et valoriser l'architecture des villas intéressantes identifiées, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi que la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
- Promouvoir une évolution maîtrisée du bâti dans le cadre urbain et paysager, à partir de :
 - la transformation ou le remplacement du bâti courant, dans le respect du couvert végétal sous lequel il s'installe,
 - la construction contemporaine, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous ce couvert végétal,
 - des gabarits urbains et architecturaux mesurés, à l'échelle de la « villa »
- Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.

1-3 Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes

Nature des intérêts

Les Barthes sont l'héritage d'un milieu d'embouchure permettant l'épandage et l'absorption des eaux de ruissellement à proximité de l'Océan dans un sol de sable. Milieu ouvert et drainé ce secteur est complémentaire du noyau villageois. En effet, c'est à l'écart mais à proximité des Barthes que celui-ci s'installe.

Les intérêts de ce secteur portent sur :

- Une valeur historique de site et de milieu
- Une valeur de paysage complémentaire de celle du village

Il contient :

- Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : lieu de découverte d'un dépôt de haches (âge du bronze)

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- Conserver la valeur de paysage ouvert,
- Promouvoir pour la bâti existant et courant une qualité de sobriété et de discrétion au regard de ce paysage
- Promouvoir, conserver, favoriser les éléments adaptés qualifiant ce paysage : discrétion des dispositifs de clôtures, valorisation d'une gestion adaptée au milieu.

Secteur 4 du paysage de la forêt de pins.

Nature des intérêts

Les intérêts de ce secteur sont :

- une valeur d'identité culturelle par la présence des forêts de pin (*Pinus pinaster*) et de leur couvert



- une valeur environnementale de milieu et de paysage
- une valeur d'usage : forêt économique et forêt de loisir, équipements.

Il contient :

- Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)

Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.

- préserver et valoriser la valeur paysagère et culturelle attachée aux boisements de pins et au milieu qui en découle
- favoriser un usage adapté et respectueux de ce milieu (gestion, fréquentation)
- promouvoir la conservation du bâti intéressant qui y existe dans le respect de son art de bâtir et du contexte forestier.

Article 2 - Conditions et modalités d'application.

Les dispositions du SPR sont complémentaires des dispositions liées aux différents codes régissant entre autres le patrimoine, l'urbanisme, l'environnement.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un Monument Historique, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, sont soumis à autorisation selon les règles en vigueur.

La documentation des projets est conforme aux règles en vigueur et dans ce cadre renseigne tous les points d'évaluation du projet figurant au présent règlement.

Article 3 – Modalités concernant l'archéologie.

Les dispositions du SPR ne se substituent pas ni ne suppriment les dispositions légales et réglementaires en vigueur régissant le patrimoine archéologique.

Toute découverte doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Service Régional de l'Archéologie.

Article 4 - Commission Locale et animation du SPR.

La loi CAP du 7 juillet 2016 - article 74 du code du patrimoine (L.611-1 à L.611-3)- institue une commission Locale - CLSPR - permettant de :

- participer à la phase étude (de création ou de révision) du SPR,
- assurer un suivi des mises en œuvre des règles applicables dans le SPR et des adaptations mineures.

Dans le présent règlement, sont mentionnées les occasions auxquelles la Commission locale sera sollicitée.

La composition de la commission locale est fixée par décret.

A SOORTS HOSSEGOR, elle est créée en préalable de la phase étude sous forme AVAP, dans la délibération du 20 mars 2015.

Article 5 - Adaptations de portées limitées.

Des adaptations mineures et de portée limitée sont admises et doivent être justifiées par les conditions suivantes :

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions voisines,
- insertion architecturale,
- raisons d'ordre archéologique, urbain, architectural ou paysager.

Ces adaptations sont soumises à la CLSPR.



Article 6 – Autre document non réglementaire, complémentaire du SPR.

Pour permettre une application harmonieuse et adaptée aux objectifs et règles du SPR, un cahier de recommandations architecturales et paysagères est proposé par la collectivité aux usagers.

Ce document illustre les différents points traités dans le SPR et son règlement. Il contient notamment le nuancier de couleurs à mettre en œuvre à Soorts Hossegor, ainsi que les détails architecturaux des immeubles du front de mer correspondant à l'architecture originale (Gomez arch.), inclus dans le secteur 1c du SPR.

Ce cahier de recommandations n'est pas annexé au présent règlement, et n'a pas de valeur réglementaire.



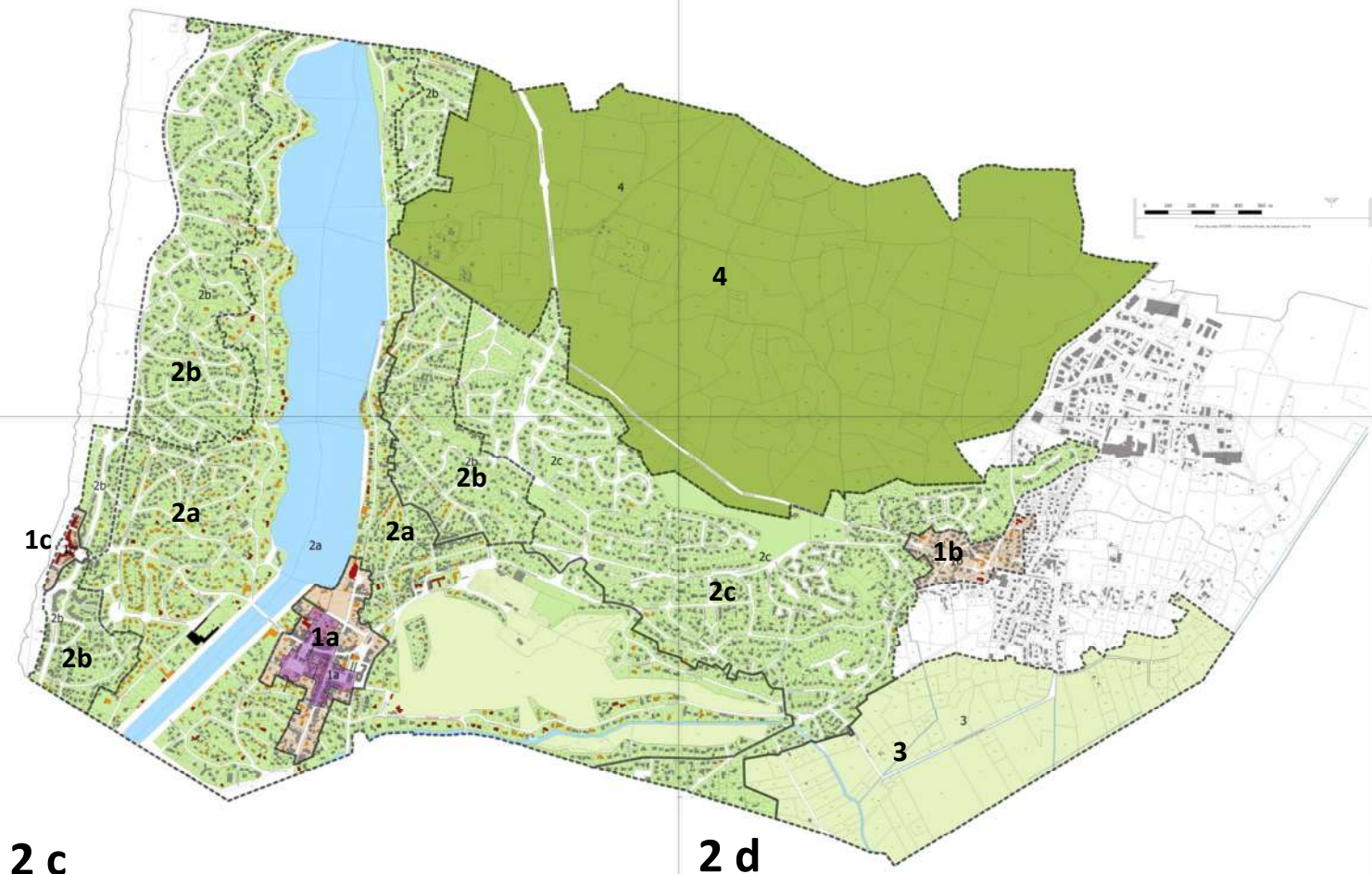
Chapitre 2 :

CARTOGRAPHIE GENERALE

Du site Patrimonial Remarquable

Plan de délimitation du SPR et des secteurs.

Répartition des planches du document graphique n°2

2 a**2 b****2 c****2 d**



Article 1 - champ d'application territoriale du règlement.

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la commune de SOORTS HOSSEGOR, située à l'intérieur du contour du Site Patrimonial Remarquable. Cette limite est constituée par un trait continu. Elle englobe plusieurs secteurs de protection désignés par des indications appropriées.

Article 2 - documents graphiques

Document graphique n°1 :

Plan de délimitation des contours du SPR et des secteurs à l'échelle de la commune.

Echelle papier : 1/5000°

Document graphique n°2 :

Plans de repérage des catégories réglementées dans le SPR :

Plan 2A : partie nord-ouest

Plan 2B : partie nord-est

Plan 2C : partie sud-ouest

Plan 2D : partie sud-est

Echelle papier : 1/2500°

Article 3 - les catégories de protection et de valorisation figurant sur le plan du SPR.

Au titre du Code du Patrimoine, le document graphique et le règlement font apparaître les immeubles protégés et les immeubles non bâtis (espaces libres et espaces boisés) dont la conservation, la restauration la mise en valeur ou la requalification est imposée.

Le SPR a valeur de servitude d'utilité publique qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 du SPR des éléments particuliers sont cartographiés et réglementés. Leur particularité conduit à des prescriptions adaptées. Ils font l'objet d'une légende spécifique. Tous les éléments de cette légende renvoient à des dispositions réglementaires énoncées dans le Titre 2 du présent règlement.

Sont distingués :

3.1 Les monuments historiques, protégés au titre du code du patrimoine.

Ils relèvent de la loi du 13 décembre 1913. Ils sont signalés sur le plan par une légende appropriée.

3.2 Les édifices remarquables par leur architecture.

Ces édifices ont pour objet d'être conservés. Leur réhabilitation, valorisation s'appuient sur une cohérence dépendant de leur conception ainsi que de l'architecture. Des règles prescrivent et cadrent les interventions adaptées.

Ces édifices **remarquables** issus pour certains de la ZPPAUP et d'un travail de repérage opéré par Claude LAROCHE, chercheur à la Conservation Régionale, font l'objet d'une légende spécifique. Ils ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques, mais mériteraient de l'être pour leur exemplarité typologique, pour leur qualité constructive ou pour leur particularité. Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

3.3 Les édifices intéressants

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

Ces édifices sont appelés à être conservés et mis en valeur dans le respect de leur architecture d'origine. Ils peuvent évoluer dans le caractère du secteur dans lequel ils se trouvent et dans le caractère de leur architecture.



3.4 le bâti courant sans obligation de conservation mais participant du paysage urbain, devant être entretenus, améliorés ou remplacés suivant des règles d'intégration urbaine et architecturales.

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

Ces édifices sont appelés à évoluer à partir de l'édifice existant : simple entretien, « relookage », extension, surélévation, recomposition, coloration, sont des modes d'intervention possibles selon le cadre et le contexte urbain.

Ils peuvent être démolis pour laisser place à un édifice nouveau. Tous ces cas sont réglementés et cadrés par des règles adaptées selon les secteurs.

3.5 Le bâti neuf

Il ne fait pas l'objet d'un repérage et d'une légende spécifique. Il peut s'inscrire dans les parcelles non construites à ce jour en secteur urbanisé, et particulièrement dans le cas des parcelles contenant du bâti courant.

3.6 Les clôtures intéressantes:

Il s'agit des clôtures dont le programme architectural, urbain et paysager est complémentaire du programme architectural des villas dont certaines sont remarquables. Elles font l'objet d'une légende appropriée et sont destinées à être conservées, rétablies, entretenues dans le respect de leur conception d'origine. Elles forment le paysage public et au même titre que les villas participent à la valeur d'image du paysage de la station.

3.7 Les clôtures

Elles ne sont pas identifiées sur le plan du SPR mais secteur par secteur sont réglées afin de participer au paysage urbain de manière cohérente et adaptée. Implantées en bordure de voie, elles participent au paysage urbain. Leur nature peut différer selon le secteur balnéaire, villageois, urbain ou rural dans lequel elles se trouvent.

3.8 Les espaces libres en secteur urbain

Ils sont identifiés sur le plan du SPR. Ils concernent les espaces libres dans les secteurs 1. Ces espaces sont de nature très variée : en partie boisés, ils sont aussi de caractère plus minéral dès que le tissu urbain devient plus dense et continu. Ces espaces sont appelés à évoluer en même temps que la structuration et la densification du tissu urbain : les règles portent sur les qualités attendues du traitement de ces espaces.

3.9 Le couvert forestier lié aux maisons

Il est repéré sur le plan par une légende appropriée. Il correspond au couvert de pins majoritaire, et son accompagnement de végétaux adaptés, qui forme l'image d'ensemble de la station.

Il s'agit de préserver la dominance de ce couvert végétal. Un ensemble de règles adaptées préconise les conditions de la conservation, de la mise en valeur et de l'adaptation.

3.10 Le boisement forestier : espace à gestion adaptée

Il est repéré par une légende appropriée. Il concerne le secteur 4. Ces bois sont publics et demandent une gestion appropriée à leur vocation et à leur nature pour être conservés, entretenus et adaptés à leur impact dans le paysage de Soorts-Hossegor.

3.11 Les espaces naturels ouverts (les barthes, le golf et ses clairières)

Ils sont repérés par une légende appropriée. Ils concernent le secteur 2b (golf) et le secteur 3 (barthes).

Ces espaces ouverts et agricoles correspondent à des espaces d'épandage et de drainage des eaux de ruissellement à proximité de l'embouchure avec l'Océan. Leur vocation est d'être conservés comme des espaces ouverts.



3.12 L'espace public

Il n'est pas repéré par une légende spécifique, mais se définit comme le domaine public laissé en blanc sur le plan.

Sa valeur paysagère se caractérise de manière différente selon les secteurs. Les règles préconisent les conditions de sa mise en valeur et de la prise en compte des enjeux du développement durable.

3.13 Les motifs plantés dans l'espace public : mails, arbres d'alignement.

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

Il s'agit de conserver, remplacer, compléter, renouveler ces motifs urbains en suivant des règles adaptées à cet objectif.

3.14 Les espaces et ensembles urbains en projet

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

Il s'agit d'ensembles urbains encore en devenir dans lesquels des interventions doivent contribuer à une harmonisation globale. Toute intervention ponctuelle s'inscrit dans un projet d'ensemble visant à cette évolution harmonieuse des caractères urbains à favoriser (gabarits, motifs urbains – arcades ou couverts- composition...)

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



Chapitre 3 : Organisation du règlement et des règles par secteurs et par catégories





Article 1 – organisation des règles du SPR.

Pour le SPR et ses secteurs, les règles sont exprimées en trois points :

1- les objectifs et les enjeux.

Ils rappellent les valeurs patrimoniales d'intérêt général au service desquelles sont mises en œuvre des règles. Il s'agit de « l'esprit » de la règle et de sa justification. Texte en italique et en couleur en haut de page.

2 - les règles strictes.

Leur application est absolue et sans nuance. Leur numéro d'indice est précédé d'un .s

3 - les dispositions cadre.

Leur application fait appel à l'appréciation, dont elles donnent le cadre selon la nature de l'édifice ou le contexte urbain et paysager.

Elles impliquent un choix pour faire émerger une solution lors de l'élaboration et l'évaluation des projets. Pour chaque règle « cadre » est défini ce sur quoi porte l'évaluation, alimenté des diagnostics et du rapport de présentation qui en explicite la justification. Leur numéro d'indice est précédé d'un .c.

Cette évaluation se fait dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation, en concertation avec les services de la collectivité territoriale et de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle peut justifier la consultation de la Commission Locale du SPR

Article 2 : règles applicables à l'ensemble des catégories et des secteurs

2.1 Règle sur l'information et la documentation des projets

Dans les évaluations du projet, il est demandé de se référer à l'architecture d'origine : les documents anciens (photos, cartes postales, documents d'autorisation de travaux) sont des sources utiles.

On se reportera d'autre part au diagnostic patrimonial du SPR, annexé au rapport de présentation, qui explicite les types architecturaux et l'art de bâtir, le caractère urbain et paysager de SOORTS HOSSEGOR.

2.2 Règle sur l'appréciation du projet en fonction de son contexte

Dans les dispositions cadre qui permettent l'évaluation du projet, il est proposé de tenir compte du contexte pour l'application de la règle : par exemple le bâti environnant, la valeur patrimoniale au regard des enjeux du fonctionnement et de la faisabilité de l'opération, la valeur d'un bâti particulier ou d'un espace libre au regard d'un projet urbain d'ensemble...

Les éléments de contexte à prendre en compte sont définis dans les articles du règlement.

Cette règle est mise en œuvre en toute situation.

Son application relève d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet, et en tant que de besoin ou d'un recours à la Commission Locale.





TITRE 2

Règles par catégories et par secteurs

Secteur 1 : secteurs urbains

Secteur 1a : le bourg d'Hossegor

Secteur 1b : le bourg de Soorts

Secteur 1c : le front de mer.

Secteur 2 : les villas sous les pins

Secteur 2a : les villas du tour du lac, du golf et du canal

Secteur 2b : les villas des dunes

Secteur 2c : le couvert habité entre golf et forêt

Secteur 3 : les barthes.

Secteur 4 : la forêt de pins.



Un ensemble urbain vivant à conforter dans son caractère



SECTEUR 1a :

LE BOURG D'HOSSEGOR

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du bourg d'Hossegor.

1a-1 le bâti remarquable

1a-2 le bâti intéressant

1a-3 le bâti courant

1a-4 le bâti neuf

1a-5 les clôtures intéressantes

1a-6 les clôtures

1a-7 les espaces libres en secteur urbain

1a-8 l'espace public et les alignements plantés

1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



1a-1 Le bâti remarquable

Objectifs :

Promouvoir la conservation, la mise en valeur de plusieurs édifices de très grande qualité du bourg d'Hossegor dans le respect fidèle de ses caractères.

Prendre les dispositions pour son entretien et sa conservation dans le strict respect de ses conceptions originelles.

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

1a-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré.

1a-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1a-1-1-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1a-1-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins, leurs colorations.
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements.

1a-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

1a-1-2 Evolution

1a-1-2-1.s L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

1a-1-3 Annexe

1a-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

1a-1-4 Prise en compte environnementale

1a-1-4-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1a-1-4-2.s Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1a-1-5-1.c *L'évaluation du projet nécessite :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

1a-1-5-2.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière.*



1a-2 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux, mais participant fortement à l'image de la station et du cœur urbain d'Hossegor.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels,

Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

1a-2-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

1a-2-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1a-2-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1a-2-1-4.s Entretenir, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

1a-2-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

1a-2-2 Evolution

1a-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

1a-2-3 Annexe

1a-2-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

1a-2.4 Aménagement commercial et activités

1a-2.4 -1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1a-2.4 -2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint .

1a-2.4 -3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1a-2.4 -4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce, en bandeau sur la façade ou en drapeau, fixée sur la façade.



1a-2.4 -5.s les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1a-2-5 Prise en compte environnementale

1a-2-5-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1a-2-5-2.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

1a-2-6-1.c *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc., en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

1a-2-6-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés d'après témoins, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

1a-2-6-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions.*

1a-2-6-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*

1a-2-6-5.c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes, les dimensions et aspect:*
 - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
 - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



1a-3 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti constitue la majorité du bâti du bourg d'Hossegor. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant, la valorisation d'un caractère architectural et urbain contribue à la valeur d'ensemble du bourg. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager du bourg, continu et dense.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

1a-3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démoli et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

1a-3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer, dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor.

1a-3-1-3.s l'extension et/ou la surélévation sont réalisées :

- soit dans le caractère du bâti d'origine
- soit dans le caractère régionaliste

1a-3-2 Aménagement commercial et activités

1a-3-2-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1a-3-2-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1a-3-2-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1a-3-2-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1a-3-2-5.s les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1a-3-3 Prise en compte environnementale

1a-3-3.1 s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1a-3-3.2 s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1a-3-4-1 c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

1a-3-4-2 c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture d'Hossegor :
 - la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :
 - l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier
 - les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,
 - le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations
 - les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..
 - les couvertures en tuiles de terre cuite,
 - le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.
 - les cheminées maçonnées...

1a-3-4-3 c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

1a-3-4-4 c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
 - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public
 - implantés sur un appentis en façade arrière

1a-3-4-5 c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,
- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:
 - en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,
 - composées avec la clôture dans le cas des villas.



1a-4 Le bâti neuf

Objectifs :

L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir la densification et le renforcement des qualités urbaines et commerciales du bourg d'Hossegor. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties. Le SPR promeut une conception architecturale créative fondée sur l'éclectisme de la tradition balnéaire et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques. Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

1a-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 3 étages
- aspect extérieur :
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
 - une toiture terrasse est autorisée pour une partie de construction de dimension mineure et formant liaison entre bâtiments couverts en tuile
 - forte articulation entre mur et couvrement : débord de toiture, pergola, ombrière,
 - menuiseries en bois ou en métal peint.
 - les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

1a-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
 - toiture en tuile ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints

1a-4-3 Aménagement commercial et activités

1a-4-3-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1a-4-3-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1a-4-3-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1a-4-3-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1a-4-3-5.s les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie



- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1a-4-4 Prise en compte environnementale

1a-4-4-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

1a-4-4.2.s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres**1a-4-4-1.c** L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...

1a-4-4-2.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.



1a-5 Les clôtures intéressantes

Objectifs :

L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage urbain d'Hossegor. Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.

Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-5-1.s Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

1a-5-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

1a-5-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1a-5-4.s Entretenir, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

1a-5-5.s Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs..

Dispositions cadres

1a-5-6.c L'évaluation du projet porte sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.
- l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.
- la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....
- la hauteur du mur bahut inférieure ou égale à 0,80m,
- la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.



1a-6 Les clôtures

Objectifs :

Dans le cadre du paysage urbain, les clôtures formant l'espace public assurent la continuité avec le bâti implanté en bordure de voie. Dans ce sens le SPRP promeut l'emploi de clôtures construites. Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

1a-6-1.s dans les parties urbaines denses continues : clôtures maçonnées et peintes dans le prolongement des alignements bâtis existants.

1a-6-2.s dans les parties encore paysagères :

- sur l'espace public :
 - mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux peintes, s'inspirant de modèles anciens existants,
 - hauteur de l'ensemble : 1,50 m
 - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées
- entre parcelles :
 - haies végétales d'essences rustiques mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage léger d'une hauteur maximale de 2,00 m

1a-6-3.s portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

1a-6-4.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



1a-7 les espaces libres en secteur urbain

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des tissus encore en train de se faire et de se développer. De ce fait, ils sont de nature très diverses et dépendent du type de parcelles dans lesquelles ils se trouvent : petites parcelles très denses, parcelles plus grandes avec villas.

L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte et les règles urbaines, préservés ou transformés, aménagés, construits pour une densification de la ville. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières, des qualités de vie et d'environnement.

Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-7-1.s Les espaces libres conservés (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins.

1a-7-2.s le sol des cours est perméable.

1a-7-3.s les jardins sont végétalisés.

1a-7-4.s les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

Dispositions cadres

1a-7-5.c L'évaluation du projet d'aménagement porte sur :

- le choix de traitement : jardin ou cour dans le contexte urbain.
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux : béton, métal ou bois peints ;
- le maintien des végétaux existants dans le caractère du bourg d'Hossegor (pins, chênes lièges, chêne vert..)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère d'Hossegor.



1a-8 L'espace public et les alignements plantés

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Deux caractères existent : ceux des espaces publics urbains et ceux des espaces publics dans la forêt ou les espaces naturels.

Au bourg d'Hossegor, l'espace public est un espace urbain très structuré par des alignements urbains, par des espaces composés et dessinés d'une part, mais relève aussi d'espaces à structurer et confirmer dans leur rôle urbain autour de l'ancienne voie ferrée, dans la relation au golf ou au lac d'autre part. Dans la partie sud du bourg demeurent des espaces paysagers, dont le caractère est à maintenir dans l'attente d'une transformation plus urbaine.

L'objectif du SPR est de promouvoir :

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1a-8-1.s les espaces publics sont traités selon :

- le registre urbain lorsque le bâti est continu et structure l'espace public,
- le registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait.

1a-8-2.s les alignements plantés sont conservés, renouvelés ou créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

1a-8-3.s le traitement et l'architecture des sols dans le registre urbain ont un caractère essentiellement minéral et sont en relation avec l'architecture qui les bordent et le paysage urbain qui en résulte.

1a-8-4.s le traitement et l'architecture des sols dans le registre paysager ont un caractère essentiellement naturel et végétal et sont en relation avec le couvert boisé, les clôtures, les jardins, les vues vers le lac, le golf, l'océan, la forêt...

1a-8-5.s les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage.



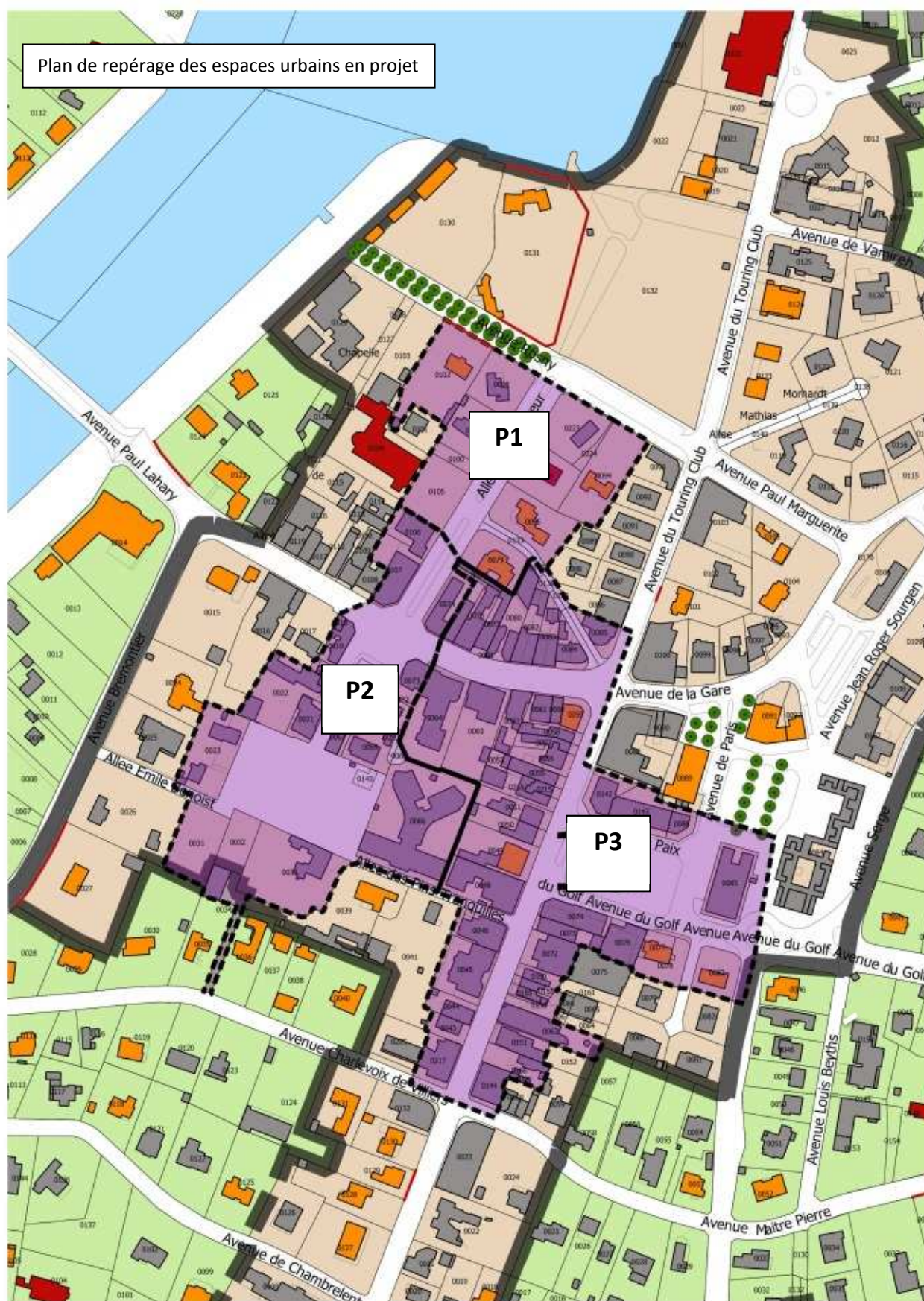
Dispositions cadres

1a-8-6.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

1a-8-7.c *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

1a-8-8.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux : pierre de la Rhune, dallage et pavage en lien avec le caractère et les aménagements existants et l'ambiance urbaine,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenaillage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux statues, monuments ou fontaines et pergolas capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de renouvellement ou de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*





1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet

Objectifs :

Cette catégorie concerne des ensembles urbains à harmoniser, place Louis Pasteur, place de la Concorde, carrefour du Café de Paris.... essentiellement. Encore en devenir, ils résultent des tracés urbains de la station d'Hossegor et des modifications urbaines successives conduites jusqu'à nos jours. Le caractère urbain d'ensemble de ces espaces repose sur :

- *la mise en valeur de motifs paysagers pour l'espace de projet P1*
- *la composition et la mise en valeur de l'espace urbain par le bâti, pour l'espace de projet P2*
- *la mise en valeur de motifs architecturaux à dimension urbaine capable d'enrichir l'entrée de ville et la place (continuité des arcades), affirmer une valeur d'ensemble pour l'espace de projet P3*

L'objectif du SPR est de promouvoir :

- *une démarche de projet urbain d'ensemble propre à chacun de ces espaces et mettant en avant les éléments régulateurs à mettre en œuvre,*
- *les qualités, caractères et motifs urbains et paysagers contribuant à l'harmonisation de ces ensembles*

Les ensembles urbains appartenant à cette catégorie figurent avec une légende appropriée et un repère numérique sur le plan du SPR.

Règles

1a-9-1.s Dans l'espace de projet, outre l'application des règles générales du secteur, tout projet particulier ou projet d'ensemble de type projet urbain, est conforme aux orientations qualitatives d'ensemble fixées pour chaque espace de projet.

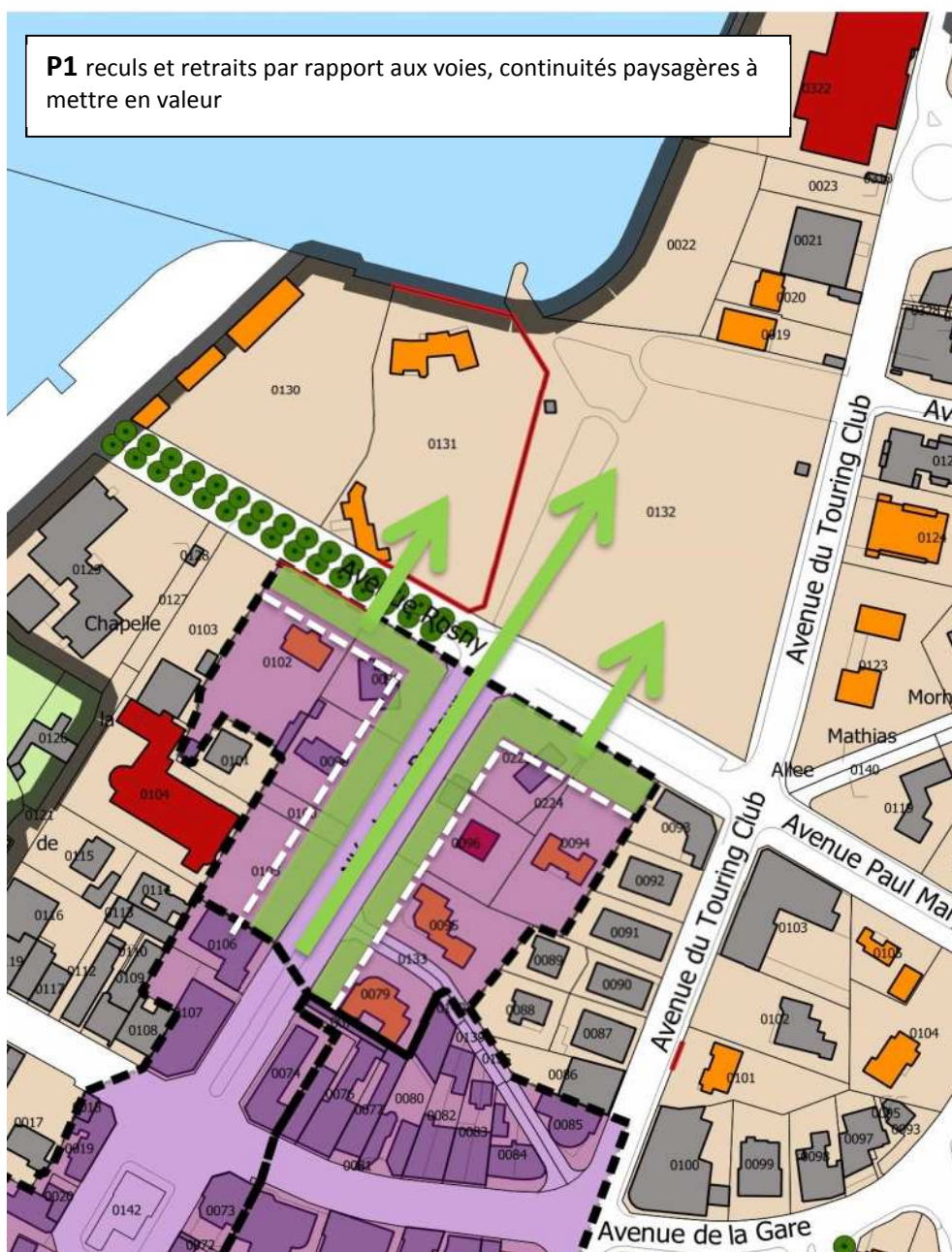
Dispositions cadres

1a-9-2.c L'évaluation du projet porte sur :

- *La combinaison des règles générales avec les orientations particulières du secteur de projet, qui peuvent infléchir les règles générales,*
- *La relation particulière de chaque aménagement ou immeuble avec le contexte paysager et/ou urbain, et en particulier les immeubles riverains, dans le sens de la composition de l'ensemble, selon le caractère voulu.*
- *Dans le cadre du volet paysager du permis de construire la contribution au paysage urbain, aux continuités et perspectives recherchées.*



Espace de projet P1 : avenue Rosny, allée Louis Pasteur, parc Rosny



Règles

1a-9-2.s avenue Rosny, l'allée Louis Pasteur et le parc Rosny forme un ensemble à valeur paysagère à maintenir et à valoriser, selon les dispositions suivantes :

- la trame urbaine est peu dense et forme une continuité paysagère avec le parc,
- il n'y a pas de construction dans les espaces entre la voie et les édifices en retrait figurant sur le schéma de principe (l'« épaisseur » jardinée est préservée),
- toute nouvelle construction est implantée en retrait,
- l'espace public est aménagé dans l'esprit d'une allée,
- le caractère des aménagements privés et publics tels que clôtures, plantations, mobilier, mobilier urbain est en correspondance avec ceux du parc.

Espace de projet P2 : places louis Pasteur et des Pins Tranquilles

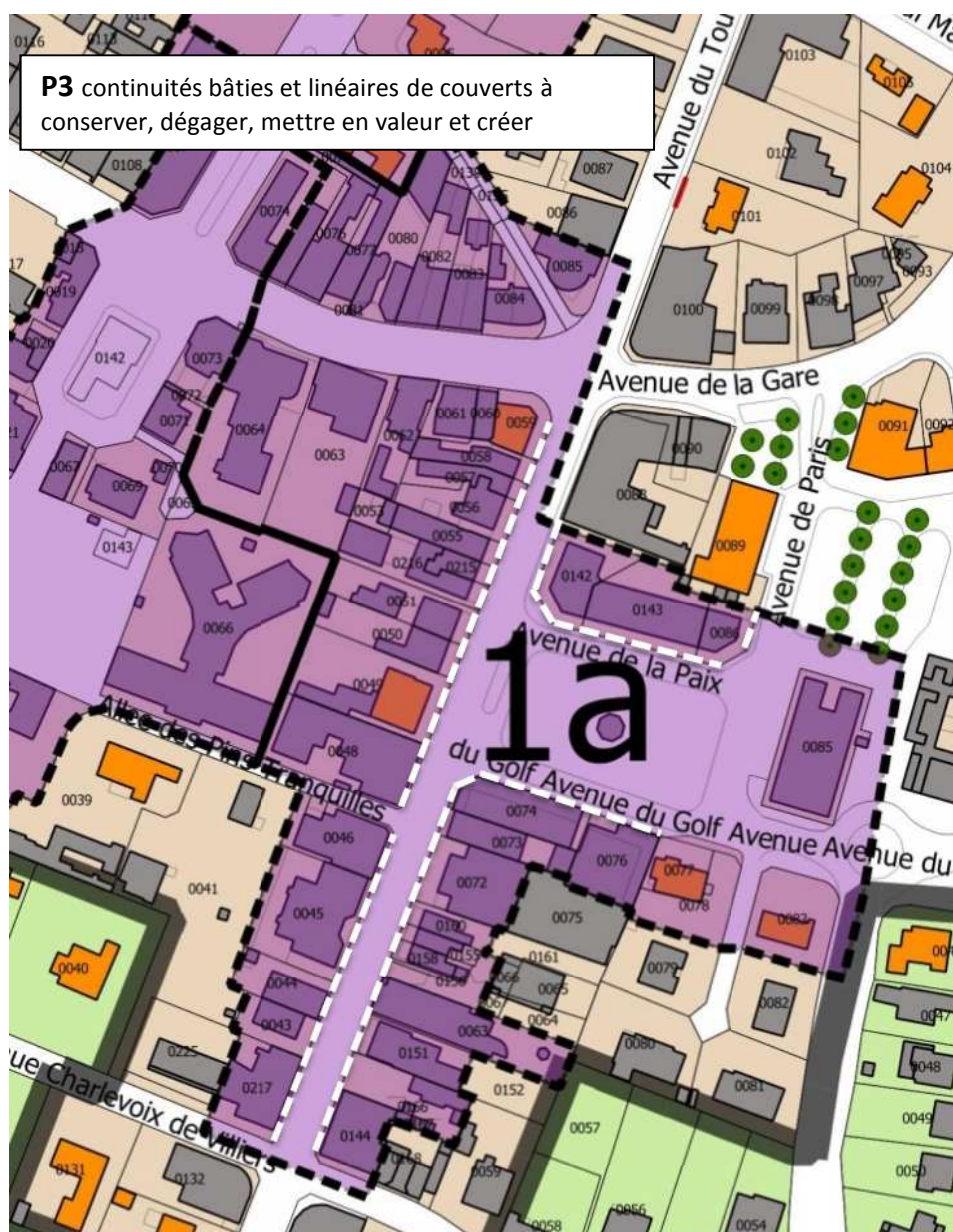


Règles

1a-9-3.s La trame urbaine peu dense autour des places louis Pasteur et des Pins Tranquilles est appelée à se constituer en « places urbaines » par le biais d'une continuité bâtie, selon les dispositions suivantes :

- la construction sur les parcelles concernées se fait à l'alignement figurant sur le schéma d'aménagement de façon à :
 - structurer un espace public de type urbain,
 - constituer les fronts bâtis et les fonds de perspective urbaine représentés par leurs axes
- La construction et l'architecture des édifices de la place des Pins Tranquilles s'inscrit dans la perspective de l'avenue Pasteur
- Les gabarits et traitements architecturaux des immeubles sont établis en relation les uns avec les autres de façon à former progressivement un ensemble cohérent.

Espace de projet P3 : place de la Concorde, avenues de la Paix, du Golf, du Touring-Club



1a-9-4.s La place de la Concorde, les avenues de la Paix, du Golf, du Touring-Club forment des continuités urbaines marquée dès l'origine par de continuités de couverts ou arcades, appelées à être maintenues, restituées ou créées lors de nouvelles constructions, selon les dispositions suivantes :

- assurer la continuité bâtie, la construction entre mitoyens
- constituer l'alignement le long des voies
- assurer un gabarit urbain des immeubles : rez de chaussée + 3 niveaux.
- Inclure en rez de chaussée de l'architecture des immeubles des couverts ou arcades ouvertes, de façon à former une continuité sur les linéaires figurant sur le schéma d'aménagement,
- Les couverts ou arcades anciens sont maintenus ouverts. Ceux ayant été fermés sont dégagés dans les projets de restructuration.





SECTEUR 1b :

LE BOURG DE SOORTS

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du bourg de Soorts.

1b-1 le bâti remarquable

1b-2 le bâti intéressant

1b-3 le bâti courant

1b-4 le bâti neuf

1b-5 les clôtures intéressantes

1b-6 les clôtures

1b-7 les espaces libres en secteur urbain

1b-8 l'espace public et les alignements plantés





1b-1 Le bâti remarquable

Objectifs :

Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité, fondateur du bourg ancien de Soorts dans le respect fidèle de ses caractères.

Prendre les dispositions pour son entretien et sa conservation dans le strict respect de ses conceptions originelles.

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

1b-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré.

1b-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1b-1-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1b-1-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite) ,
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

1b-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

1b-1-2 Evolution

1b-1-2-1.s L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

1b-1-3 Annexe

1b-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

1b-1-4 Prise en compte environnementale

1b-1-4-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1b-1-4-2.s Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1b-1-5.c *L'évaluation du projet nécessite :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couvertures, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas. en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

1b-1-6.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*



1b-2 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux, mais participant fortement à l'image du bourg de Soorts.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels,

Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

1b-2-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

1b-2-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1b-2-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1b-2-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

1b-2-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

1b-2-2 Evolution

1b-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

1b-2-3 Annexe

1b-2-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

**1b-2-4 Aménagement commercial et activités**

1b-2-4-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1b-2-4-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1b-2-4-3.s Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1b-2-4-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1b-2-4-5.s les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1b-2-5 Prise en compte environnementale

1b-2-5-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1b-2-5-2.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

12-2-6-1.c *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc, en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

1b-2-6-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix des couleurs, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

1b-2-6-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

1b-2-6-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*

1b-2-6-5.c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
 - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
 - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



1b-3 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti constitue la majorité du bâti de Soorts. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant le maintien d'un caractère architectural et dans certain cas urbain contribue à la valeur d'ensemble de la ville. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager du bourg de Soorts.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

1b-3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

1b-3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor,

1b-3-1-3.s L'extension et /ou la surélévation sont réalisées :

- soit dans le caractère du bâti d'origine
- soit dans le caractère régionaliste

1b-3-2 Aménagement commercial et activités

1b-3-2-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1b-3-2-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1b-3-2-3.s Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1b-3-2-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1b-3-2-5.s les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1b-3-3 Prise en compte environnementale

1b-3-3-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1b-3-3-2.s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1b-3-4 c *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

1b-3-5 c *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture de Soorts :*
 - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :*
 - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
 - *les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,*
 - *le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations*
 - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
 - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
 - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*
 - *les cheminées maçonnées...*

1b-3-6 c *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

1b-3-7 c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*

1b-3-8 c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
 - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
 - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



1b-4 Le bâti neuf

Objectifs :

L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir la densification et le renforcement des qualités urbaines et commerciales du bourg de Soorts. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.

Le SPR promeut une conception architecturale créative et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques.

Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

1b-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement sur l'espace public,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 2 étages
- aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
 - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
 - forte articulation entre mur et couvrement : débord de toiture, pergola, ombrière,
 - menuiseries en bois ou en métal peint.
 - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

1b-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
 - toiture en tuiles ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints

1b-4-3 Aménagement commercial et activités

1b-4-3-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1b-4-3-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1b-4-3-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1a-4-3-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1b-4-3-5.s les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1b-4-4 Prise en compte environnementale**

1b-4-4-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

1b-4-4-2.s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

1b-4-5.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...*

1b-4-6.c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.*



1b-5 Les clôtures intéressantes

Objectifs :

L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage urbain de Soorts. Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.

Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-5-1.s Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

1b-5-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

1b-5-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1b-5-4.s Entretenir, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

1b-5-5.s Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

Dispositions cadres

1b-5-6.c L'évaluation du projet porte sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.
- l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.
- la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....
- la hauteur du mur inférieure ou égale à 0,80m,
- la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.



1b-6 Les clôtures

Objectifs :

Le paysage urbain de Soorts est multiple : aïrial ancien sans clôture, secteur de villas aux clôtures basses et transparentes, quelques éléments de clôture plus anciens constitués de murs. Cette multiplicité constitue un contexte original à apprécier au cas par cas. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures ou de simples marquages de limites.

Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

1b-6-1.s Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des trois registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de hauteur maximale 0,50 m, peint en harmonie avec le bâti,
 - surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
 - hauteur de l'ensemble : 1.50m
 - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

1b-6-2.s Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des trois registres suivants:

- haies végétales d'essences rustiques mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage léger, d'une hauteur maximale de 2.00m.

1b-6-3.s Les portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

1b-6-4.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



1b-7 les espaces libres en secteur urbain

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des tissus encore en train de se faire et de se développer. De ce fait, ils sont de nature très diverses et dépendent du type de parcelles dans lesquels ils se situent : petites parcelles très denses, parcelles plus grandes avec villas.

L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte et les règles urbaines, préservés ou transformés (aménagés, construits) pour une densification du bourg. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières des qualités de vie et d'environnement.

Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-7-1.s Les espaces libres (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins

1b-7-2.s le sol des cours est perméable.

1b-7-3.s les jardins sont végétalisés .

1b-7-4.s les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

Dispositions cadres

1b-7-5.s c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix de traitement jardin ou cour dans le contexte urbain
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux béton, métal ou bois peints ;
- le maintien des végétaux existants dans le caractère de Soorts (pins, chênes lièges, chêne vert, fruitiers...)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère de Soorts.



1b-8 L'espace public et les alignements plantés

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Au bourg de Soorts, l'espace public est un espace urbain relativement structuré par des alignements urbains par des espaces composés et dessinés d'une part, mais relève aussi d'espaces à structurer et confirmer dans leur rôle urbain autour de l'église ancienne et son enclos, autour des équipements et services, autour de la ferme de Bielle.

L'objectif du SPR est de promouvoir :

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture et la réduction des aspects routiers.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1b-8-1.s les espaces publics sont traités selon :

- le registre urbain lorsque le bâti est continu et structure l'espace public,
- le registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait.

1b-8-2.s les alignements plantés sont conservés, renouvelés ou créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

1b-8-3.s le traitement et l'architecture des sols dans le registre urbain ont un caractère essentiellement minéral et sont en relation avec l'architecture qui les bordent et le paysage urbain qui en résulte.

1b-8-4.s le traitement et l'architecture des sols dans le registre paysager a un caractère essentiellement naturel et végétal.

1b-8-5.s les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage.



Dispositions cadres

1b-8-6.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

1b-8-7.c *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

1b-8-8.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux : pierre de la Rhune, dallage et pavage en lien avec le caractère et les aménagements existants et l'ambiance urbaine, la nature des sols naturels,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenaillage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de renouvellement ou de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, avenue.. ;*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*





Un caractère d'exception à retrouver pour un morceau de ville balnéaire.



SECTEUR 1c :

LE FRONT DE MER ET LA PLACE DES BASQUES

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du front de mer et de la place des Basques.

1c-1 le bâti remarquable

1c-2 le bâti intéressant

1c-3 le bâti courant

1c-4 le bâti neuf

1c-5 les clôtures intéressantes

1c-6 les clôtures

1c-7 les espaces libres en secteur urbain

1c-8 l'espace public et les alignements plantés



1c-1 Le bâti remarquable

Objectifs :

Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité constitué par l'ensemble architectural et urbain du front de mer conçu par les frères Gomez. Cet ensemble est fondateur de la station et de son image. La qualité de cet ensemble bâti jusqu'à présent préservé par la ZPPAUP implique de prendre les dispositions pour sa conservation, son entretien et sa mise en valeur dans le strict respect de ses conceptions originelles.

Autre objectif du SPR : promouvoir l'intégration des dispositions d'améliorations énergétiques en compatibilité avec la valeur patrimoniale de cet ensemble.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée

Règles

1c-1-1.s Tout projet ou travaux individuels s'inscrit en référence et dans la composition architecturale d'ensemble.

1c-1-2 Conservation, restauration, mise en valeur

1c-1-2-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré-

1c-1-2-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1c-1-2-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1c-1-2-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

1c-1-2-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

1c-1-3 Evolution

1c-1-3-1.s L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

1c-1-4 Annexe

1c-1-4-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

1c-1-5 Aménagement commercial et activités

1c-1-5-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1c-1-5-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1c-1-5-3.s Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1c-1-5-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.



1c-1-5-5.s les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1c-1-6 Prise en compte environnementale

1c-1-6-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1c-1-6-1.s Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1c-1-7-1.c *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails à l'échelle de la propriété concernée et à l'échelle de l'ensemble. La documentation ancienne, (plans d'origine, dessins, photos et cartes postales,..) sont indispensables pour cette connaissance.*

1c-1-7-2.c *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les loggias, les balcons, les devantures commerciales et leurs enseignes, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration, réparation des bétons : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer....*

1c-1-7-3.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*

1c-1-7-4.c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale restituant les dispositions des baies commerciales anciennes,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes restituant les dispositions des enseignes d'origine.*
- *L'éclairage des enseignes par des moyens discrets.*



1c-2 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux mais participant à la cohérence de l'ensemble bâti du front de mer; en promouvoir son entretien, sa restauration et son évolution dans le respect de ses caractères originels,
Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,
Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.
Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1c-2-1.s Tout projet ou travaux individuels s'inscrit en référence et dans la composition architecturale d'ensemble

1c-2-2.s Conservation, restauration, mise en valeur

1c-2-2-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

1c-2-2-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

1c-2-2-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1c-2-2-4.s Entretenir, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine:

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite),
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

1c-2-2-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles.

1c-2-3.s Evolution

1c-2-3-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

1c-2-4.s Annexe

1c-2-4-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

1c-2-5.s Aménagement commercial et activités

1c-2-5-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1c-2-5-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint (alu laqué).

1c-2-5-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1c-2-5 -4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.

**1c-2.5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1c-2.6.s Prise en compte environnementale

1c-2-6-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1c-2-6-2.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

1c-2-7-1.c *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couvertures, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc, en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

1c-2-7-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

1c-2-7-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

1c-2-7-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*
 -

1c-2-7-5.c *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
 - *en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
 - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



1c-3 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti concerne quelques immeubles situés dans la continuité morphologique du bâti remarquable du front de mer. Leur architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant, la valorisation d'un caractère architectural et urbain dans la continuité du front de mer remarquable contribue à la valeur d'ensemble. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, amélioré étendu ou remplacé dans le caractère architectural et paysager du front de mer, continu et dense.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1c-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

1c-3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

1c-3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer, dans le caractère de l'architecture d'origine du front de mer.

1c-3-1-3.s l'extension et/ou la surélévation sont réalisées dans le caractère de l'édifice et de l'architecture du front de mer.

1c-3-2 Aménagement commercial et activités

1c-3-2-1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

1c-3-2-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1c-3-2-3.s Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1c-3-2-4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1c-3-2-5.s les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1c-3-3 Prise en compte environnementale

1c-3-3-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

1c-3-3-2.s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

1c-3-4-1.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture du front de mer qui constitue le contexte de chaque. La documentation ancienne, (plans, photos, cartes postales, etc....) sont utiles pour cette connaissance.

1c-3-4-2.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture d'Hossegor :
 - la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :
 - l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier
 - les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,
 - le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations
 - les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..
 - les couvertures en tuiles de terre cuite,
 - le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.
 - les cheminées maçonnées...

1c-3-4-3.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

1c-3-4-4.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
 - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public
 - implantés sur un appentis en façade arrière

1c-3-4-5.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,
- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:
 - en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,
 - composées avec la clôture dans le cas des villas.



1c-4 Le bâti neuf

Objectifs :

L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir le prolongement des qualités urbaines et architecturales du front de mer. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire sur des parcelles déjà construites.

Le SPR promeut une conception architecturale créative fondée sur des qualités architecturales existantes remarquables mises en œuvre par les frères Gomez et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques.

Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

1c-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 2 étages dans la continuité de l'épannelage du projet architectural d'origine.
- Aspect extérieur :
 - murs colorés suivant la palette du projet architectural d'origine.
 - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
 - forte articulation entre mur et couvrement : débord de toiture, pergola, ombrière,
 - menuiseries en bois ou en métal peint.

1c-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
 - murs colorés suivant la palette du projet architectural d'origine.
 - toiture en tuiles ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints

1c-4-3 Aménagement commercial et activités

1c-4-3 -1.s La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti.

1c-4-3 -2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

1c-4-3 -3.s Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

1c-4-3 -4.s les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

1c-4-3 -5.s les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

1c-4-4 Prise en compte environnementale

1c-4-4.1s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

1c-4-4-2.s Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres

Dispositions cadres

1c-4-5-1.c L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du de l'épannelage général du front de mer : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...

1c-4-5-2.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.



1c-5 Les clôtures intéressantes

Objectifs :

Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture l'ensemble architectural et urbain.

Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1c-5-1.s Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

1c-5-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

1c-5-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

1c-5-4.s Entretenir, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

1c-5-5.s Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

Dispositions cadres

1c-5-6.c L'évaluation du projet porte sur :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix de coloris, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*



1c-6 Les clôtures

Objectifs :

Dans le cadre de l'ensemble architectural et urbain du front de mer, les clôtures formant l'espace public assurent la continuité avec le bâti implanté en bordure d'espace public. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures construites.

Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

1c-6-1.s les clôtures sont maçonnées dans le prolongement des alignements bâtis existants et peintes dans la palette de couleur en référence au projet architectural d'origine.

1c-6-2.s portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

1c-6-3.c L'évaluation du projet porte sur :

- *Le dessin du portail et du portillon en relation avec le caractère de la clôture et de l'architecture sur la parcelle.*
- *Les choix de coloration*
- *La dissimulation des compteurs.*



1c-7 les espaces libres en secteur urbain

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours. Ces espaces sont situés dans des tissus denses encore en train de se faire.

L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte préservés ou transformés (aménagés, construits) pour une densification. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières des qualités de vie et d'environnement.

Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1c-7-1.s Les espaces libres sont traités soit :

- comme des cours
- comme des jardins

1c-7-2.s le sol des cours est perméable

1c-7-3.s les jardins sont végétalisés

1c-7-4.s les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières.

Dispositions cadres

1c-7-5.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix de traitement jardin ou cour dans le contexte urbain
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux béton, métal ou bois peints
- la composition du jardin et sa palette végétale.



1c-8 L'espace public et les alignements plantés

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Le caractère dominant est celui d'un espace public urbain et balnéaire (loisirs, promenade, belvédère sur l'océan...) dessiné et composé (place des Basques). Il relève aussi d'espaces à structurer dans sa continuité.

L'objectif du SPR est de promouvoir :

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

1c-8-1.s les espaces publics sont traités en référence au projet d'aménagement d'origine. Ils sont composés de :

- sols : dallés et calepinés
- murs et emmarchements structurants
- mobilier urbain (maçonné : banc, pergolas, ou kiosque en structure légère bois ou métal).

1c-8-2.s les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

1c-8-3.s les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage
- privilégient les techniques assurant la perméabilité des sols

Dispositions cadres

1c-8-4.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

1c-8-5.c *la prise en compte des plans et documents anciens est indispensable pour saisir le caractère des lieux.*

1c-8-6.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux en adéquation avec le front de mer et son projet initial,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenaillage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux (pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *la création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*



L'image balnéaire d'Hossegor



SECTEUR 2a :

LES VILLAS SOUS LES PINS

**AUX BORDS DU CANAL, SUR LE TOUR DU LAC,
SUR LE TOUR DU GOLF**

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées aux bords du canal, sur le tour du lac et du golf

2a-1 le bâti remarquable

2a-2 le bâti intéressant

2a-3 le bâti courant

2a-4 le bâti neuf

2a-5 les clôtures intéressantes

2a-6 les clôtures

2a-7 le couvert forestier lié aux maisons

2a-8 l'espace naturel ouvert du golf

2a-9 l'espace public et les alignements plantés



2a-1 Le bâti remarquable

Objectifs :

Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité, fondateur de l'image de la station (la villa basco landaise dans les pins) dans le respect fidèle de ses caractères et conceptions originels. Permettre l'insertion d'activités économiques dans ce bâti dans le strict respect de ses qualités architecturales. L'autre objectif du SPR est de promouvoir l'intégration des dispositions d'améliorations énergétiques en compatibilité avec la valeur patrimoniale de cette architecture.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

2a-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

2a-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

2a-1-1-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

2a-1-1-4.s Entretenir, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs-en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

2a-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

2a-1-2 Evolution

2a-1-2-1.s L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

2a-1-3 Annexe

2a-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

2a-1-4 Aménagement des activités

2a-1-4-1.s L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

2a-1-4-2.s les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

2a-1-5 Prise en compte environnementale

2a-1-5-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2a-1-5-2.s Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

2a-1-6-1.c *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc...en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

2a-1-6-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

2a-1-6-3.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière non visible depuis l'espace public*
 - *posés au sol à proximité*

2a-1-6-4.c *L'évaluation du projet d'aménagement pour activités porte sur :*

- *la compatibilité de l'activité avec la nature de l'immeuble*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes composée avec la clôture.*



2a-2 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres plantés et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Promouvoir l'insertion des activités économiques dans le respect de l'architecture existante.

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

2a-2-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

2a-2-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

2a-2-1-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

2a-2-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite),
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

2a-2-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

2a-2-2 Evolution

2a-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
 - en harmonie avec le bâti existant
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

2a-2-3 Annexe

2a-2-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

2a-2-4.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

2a-2-5 Aménagement commercial et activités

2a-2-5-1.s L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

2a-2-5-2.s les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

2a-2-6 Prise en compte environnementale

2a-2-6-1.s. Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2a-2-6-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

2a-2-7-1.c *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

2a-2-7-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

2a-2-7-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

2a-2-7-4.c *L'évaluation du projet de surélévation porte sur :*

- *la nature et l'impact de la surélévation : volumétrie résultante, composition des façades*
- *l'écriture architecturale de la surélévation dans la continuité des motifs existants : modénature, décors, couleurs, soubassement, toiture et couverture...*

2a-2-7-5.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*
 - *posés au sol à proximité*

2a-2-7-6.c *L'évaluation du projet d'aménagement pour activités porte sur :*

- *la compatibilité du programme de l'activité avec la nature de l'immeuble, comprenant sa possibilité d'extension,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes composée avec la clôture.*



2a-3 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti constitue une part importante de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station (le tour du lac, les berges du canal, le tour du golf). L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

2a-3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démoli et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

2a-3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins

2a-3-1-3.s l'extension et /ou la surélévation sont réalisées :

- dans le respect des règles urbaines :
 - en harmonie avec le bâti existant
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
 - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le caractère de l'aspect extérieur de l'architecture de Soorts Hossegor :
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture tuile, à large débord, avec un minimum de 0,50 m.
 - toiture terrasse tolérée pour une liaison à rez de chaussée entre bâtiments couverts en tuile
 - menuiseries en bois ou en métal peints

2a-3-2.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

2a-3-3 Aménagement commercial et activités

2a-3-3-1.s La création de commerces et d'activités s'intègre dans le bâti en conservant son caractère général de villa sous les pins.

2a-3-3-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

2a-3-3-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

2a-3-3-4.s Les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.

2a-3-3-5.s Les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés.

**2a-3-4 Prise en compte environnementale**

2a-3-4-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2a-3-4-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

2a-3-5-1.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

2a-3-5-2.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:
 - la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,
 - l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier
 - les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,
 - le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations
 - les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..
 - les couvertures en tuiles de terre cuite,
 - le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.
 - les cheminées maçonnées...

2a-3-5-3.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
 - la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
 - l'écriture architecturale des modifications et extensions

2a-3-5-4.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
 - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public
 - implantés sur un appentis en façade arrière
 - posés au sol à proximité

2a-3-5-5.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,
- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:
 - en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,
 - composées avec la clôture dans le cas des villas.



2a-4 Le bâti neuf

Objectifs :

Le premier objectif du SPR pour la construction neuve, est de maintenir le caractère discontinu, l'espace libre et la silhouette de la « villa sous les pins » et donc une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble en référence au bâti remarquable dans les séquences majeures que sont : le bord du canal, le tour du lac et du golf et dans les cheminements qui vont du bourg d'Hossegor au front de mer.

Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.

Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.

Règles

2a-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Gabarit : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble
- Aspect extérieur :
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
 - toiture terrasse tolérée pour une liaison à rez de chaussée entre bâtiments couverts en tuile
 - menuiseries en bois ou en métal peint.
 - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

2a-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture tuile ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints

2a-4-3.s La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

2a-4-4.s L'architecture de l'édifice reconstruit s'inscrit dans l'esprit et le caractère des édifices remarquables et intéressants du contexte et du voisinage, de façon à valoriser les ensembles que forment les rues et les avenues.

2a-4-5.s Aménagement commercial et activités

2a-4-5-1.s La création de commerces et d'activités s'intègre dans le bâti

2a-4-5-2.s La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

2a-4-5-3.s. Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

2a-4-5-4.s Les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.

2a-4-5-5.s Les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1^{er} étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.



- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

2a-4-6.s Prise en compte environnementale

2a-4-6-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

2a-4-6-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres**2a-4-7-1.c L'évaluation du projet porte sur :**

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : pins existants sur la parcelle, constructions voisines...*
- *la mise en œuvre des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage ainsi que de la valeur d'ensemble de la rue ou de l'avenue.*
- *la mise en œuvre des règles architecturales, dans le caractère et l'esprit du contexte, du voisinage, de la rue ou de l'avenue.*

2a-4-7-2.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée.*



2a-5 Les clôtures intéressantes

Objectifs :

L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage particulier des villas sous les pins du tour du lac, tour du golf, bords du canal et cheminements entre le bourg d'Hossegor et le front de mer.

Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.

Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-5-1.s Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

2a -5-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

2a -5-3.s Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

2a-5-4.s Entretenir, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

2a -5-5.s Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

Dispositions cadres

2a-5-6.c L'évaluation du projet porte sur :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*
- *la hauteur du mur inférieure ou égale à 0,80m,*
- *la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.*



2a-6 Les clôtures

Objectifs :

Le paysage des villas sous les pins se caractérise par des clôtures très paysagées traditionnellement plutôt basses et transparentes.

Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.

Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

2a-6-1.s Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti,
 - surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
 - hauteur de l'ensemble : 1.50m
 - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

2a-6-2.s Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

2a-6-3.s portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

2a-6-4.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



2a-7 Le couvert forestier lié aux maisons

Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.

Objectifs :

Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.

Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.

Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-7-1.s Le couvert boisé de pins, de chênes ou des essences de la forêt de transition est maintenu, régénéré et complété en tant que de besoin.

2a-7-2.s Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et à la plantation d'arbres

2a-7-3.s les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

2a-7-4.s la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

2a-7-5.s les revêtements de sols sont limités au strict nécessaire (accès, terrasses...) leur revêtement conserve une perméabilité.

2a-7-6.s les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

Dispositions cadres

2a-7-7.c L'évaluation du projet porte sur :

- la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres
- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- le besoin de renouvellement
 - état sanitaire,
 - remplacement en équivalence en cas d'abattage,
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : dominance des pins, chênes liège, chênes pédonculées, chêne vert...
- Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :
 - Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves
 - Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire
 - Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné
 - Assurer la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)
- l'accompagnement jardiné qui reste discret et proche de la topographie naturelle, en prenant en compte le dénivelé propre à la parcelle sans mur de soutènement, ni enrochement.
- les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines
 - couleur des revêtements (brun, vert, gris)
 - dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)
 - environnement jardiné.



2a-8 L'espace naturel ouvert du golf

Objectifs :

Cette catégorie concerne le golf, ses structures boisées et ses clairières.

L'objectif du SPR est de préserver le caractère et la qualité d'ouverture en clairière

Un des objectifs est de promouvoir la dimension environnementale des lisières.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-8-1.s les espaces ni bâtis, ni boisés sont maintenus tels par un entretien et une gestion appropriées.

2a-8-2.s les cordons boisés et leurs lisières du golf sont entretenues, renouvelées, remplacées dans le respect de la nature des arbres et de leurs modes de gestion.

Dispositions cadres

2a-8-3.c L'évaluation du projet porte sur :

- *le maintien de structures boisées définissant des clairières dans le cadre des travaux d'entretien, d'aménagement ou d'évolution des parcours,*
- *la nature de la palette végétale des cordons boisés incluant des chênes pédonculés, des pins, des chênes lièges...*



2a-9 L'espace public et les alignements plantés

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier ou aux chemins vers le lac, l'océan, le golf, le canal.

Dans ces espaces, se trouvent des aménagements particuliers liés à l'histoire de la station : les abords du Sporting club, le devant du club house de golf, l'ancienne estacade du lac liée au bourg d'Hossegor, les rives du lac, le pont, les bords construits du Canal.

L'objectif du SPR est de promouvoir

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, caractère de milieu naturel des rives du lac...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2a-9-1.s les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobres et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

2a-9-2.s les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

2a-9-3.s les ouvrages et aménagements structurants les berges du canal, le pont, l'estacade sur le Lac, sont conservés, restaurés selon leurs dispositions constructives et architecturales d'origine.

2a-9-4.s Les rives et plages du lac sont maintenues et entretenues dans leur caractère d'espace naturel.

2a-9-5.s Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.



Dispositions cadres

2a-9-6.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

2a-9-7.c *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

2a-9-8.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *les moyens de l'entretien et de la restauration de la restitution des ouvrages structurants : berges bâties du canal, pont, ancienne estacade du lac,...*
- *la conception de l'aménagement des espaces :*
 - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
 - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
 - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard : par exemple abords du sporting club, devant du club house du golf,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *les petits équipements*
 - *le programme compatible avec la nature des lieux*
 - *l'implantation*
 - *l'architecture.*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



Un caractère d'ensemble à préserver et développer



SECTEUR 2b:

LES VILLAS SOUS LES PINS SUR LES DUNES

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées sur les dunes.

2b-1 le bâti intéressant

2b-2 le bâti courant

2b-3 le bâti neuf

2b-4 les clôtures

2b-5 le couvert forestier lié aux maisons

2b-6 l'espace public et les alignements plantés

2b-7 le secteur de projet : entrée de plage



2b-1 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2b-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

2b-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

2b-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

2b-1-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

2b-1-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

2b-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

2b-1-2 Evolution

2a-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
 - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

2b-1-3 Annexe

2b-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

2b-1-4.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

2B-1-5 Aménagement commercial et activités

2B-1-5-1.s L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

2a-2-5-2.s les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

**2b-1-6 Prise en compte environnementale**

2b-1-6-1.s. Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2b-2-6-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

2b-1-7-1.c *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

2b-1-7-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

2b-1-7-3.c *L'évaluation du projet de surélévation porte sur :*

- *la nature et l'impact de la surélévation : volumétrie résultante, composition des façades*
- *l'écriture architecturale de la surélévation dans la continuité des motifs existants : modénature, décors, couleurs, soubassement, toiture et couverture...*

2b-1-7-4.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

2b-1-7-5.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*
 - *posés au sol à proximité*



2b-2 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti constitue une part importante de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux, en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Dans ce secteur, le SPR promeut également pour les évolutions de ce type de bâti une architecture d'aujourd'hui.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2b-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

2b-2-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

2b-2-1-2.s Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins,

2b-2-1-3.s l'extension et/ou la surélévation sont réalisées :

- dans le respect des règles urbaines :
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
 - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect des règles architecturales :
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste, et/ou bardage bois
 - toiture tuiles, avec large débord, au minimum 0,50 m.
 - toitures terrasse autorisées uniquement en rez-de-chaussée
 - dans le caractère de l'architecture balnéaire de Soorts-Hossegor

2b-2-2.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

2b-2-3 Aménagement commercial et activités

2b-2-3-1.s L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

2b-2-3-2.s les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

2b-2-4 Prise en compte environnementale

2b-2-4-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2b-2-4-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

2b-2-5-1.c *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

2b-2-5-2.c *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:*
 - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,*
 - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
 - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
 - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
 - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*

2b-2-5-3.c *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

2b-2-5-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière*
 - *posés au sol à proximité*



2b-3 Le bâti neuf

Objectifs :

Le premier objectif du SPR, pour la construction neuve, est de maintenir le caractère discontinu de la « villa sous les pins », ainsi qu'une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble.

Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.

Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.

Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

2b-3-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Gabarit : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble
- aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes et/ou en bardage bois pouvant être animés par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum 0,50 m
 - toiture terrasse tolérée en rez-de-chaussée,
 - menuiseries en bois ou en métal peint.
 - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

2b-3-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
 - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste et/ou en bardage bois pouvant être animés par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
 - toiture tuile ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints

2b-3-3.s La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

2b-3-4 Prise en compte environnementale

2b-3-4-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

2b-3-4-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

2b-3-5.c L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : pins existants sur la parcelle, constructions voisines, dénivelé...
- la mise en œuvre des règles architecturales en fonction du paysage d'ensemble, du contexte proche et du voisinage.



2b-4 Les clôtures

Objectifs :

Le paysage des villas sous les pins se caractérise par des clôtures très paysagées traditionnellement plutôt basses et transparentes.

Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.

Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

2b-4-2.s Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
- hauteur de l'ensemble : 1.50m
- pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

2b-4-2.s Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

2b-4-3.s portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

2b-4-4.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec les lieux,
- La dissimulation des compteurs.



2b-5 Le couvert forestier lié aux maisons :

Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.

Objectifs :

Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.

Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.

Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2b-5-1.s Le couvert boisé de pin, chênes ou essences de la forêt de transition est maintenu et complété en tant que de besoin.

2b-5-2.s Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et aux plantations d'arbres

2b-5-3.s les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

2b-5-4.s la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

2b-5-5.s les revêtements de sols sont limités au strict nécessaire (accès, terrasses...) leur revêtement conserve une perméabilité.

2b-5-6.s les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

Dispositions cadres

2b-5-7.c L'évaluation du projet porte sur :

- la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres
- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- le besoin de renouvellement
 - état sanitaire,
 - remplacement en équivalence en cas d'abattage,
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : dominance des pins, chênes liège, chênes pédonculées, chêne vert...
- Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :
 - Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves
 - Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire
 - Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné
 - Assurer la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)
- l'accompagnement jardiné qui reste discret et proche de la topographie naturelle, en prenant en compte le dénivelé propre à la parcelle sans mur de soutènement, ni enrochement.
- les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines
 - couleur des revêtements (brun, vert, gris)
 - dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)
 - environnement jardiné.



2b-6 L'espace public et les alignements plantés

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier ou aux chemins vers le lac, l'océan, le golf.

L'objectif du SPR est de promouvoir

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, ...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan de l'AVAP. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2b-6-1.s les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobre et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

2b-6-2.s les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

2b-6-3.s Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.

Dispositions cadres

2b-6-4.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

2b-6-5.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la conception de l'aménagement des espaces :*
 - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
 - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
 - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *les petits équipements*
 - *le programme compatible avec la nature des lieux*
 - *l'implantation*
 - *l'architecture.*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU





SECTEUR 2C :

LES VILLAS SOUS LES PINS

LE COUVERT HABITE DES PINS ENTRE GOLF ET FORET

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées entre golf et forêt.

2c-1 le bâti intéressant

2c-2 le bâti courant

2c-3 le bâti neuf

2c-4 les clôtures

2c-5 le couvert forestier lié aux maisons

2c-6 l'espace public et les alignements plantés



2c-1 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2c-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

2c-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré.

2c-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

2c-1-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

2c-1-1-4.s Entretenir, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

2c-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

2c-1-2 Evolution

2c-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
 - en harmonie avec le bâti existant
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
 - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

2c-1-3 Annexe

2c-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
-

2c-1-4.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

2c-1-5 Prise en compte environnementale

2c-1-5-1.s. Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2c-2-5-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

2c-1-6.c *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sur la base de cette connaissance.*

2c-1-6-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

2c-1-6-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

2c-1-6-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
 - *posés au sol à proximité,*



2c-2 Le bâti courant

Objectifs :

Cette catégorie de bâti constitue la majeure part de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.

Dans ce secteur, le SPR promeut également pour les évolutions de ce type de bâti une architecture d'aujourd'hui.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2c-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

2c-2-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démoli et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

2c-2-1-2.s Entretien, améliorer, transformer

- dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins.

2c-2-1-3.s l'extension et/ou la surélévation :

- dans le respect des règles urbaines :
 - en harmonie avec le bâti existant
 - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
 - dans le respect d'une densité maximale de 20%.
- dans le caractère de l'architecture balnéaire de Soorts Hossegor
 - murs blanc ou couleur de l'existant, et/ou bardage bois
 - toiture tuile ou toiture terrasse
 - menuiseries en bois ou en métal peints
- dans le caractère d'une écriture architecturale nouvelle.

2c-2-2.s La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

2c-2-3 Prise en compte environnementale

2c-2-3-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

2c-2-3-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

2c-2-4-1.c *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails.*

2c-2-4-2.c *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:*
 - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,*
 - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc...*
 - *la coloration des menuiseries et des occultations.*
 - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*

2c-2-4-3.c *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
 - *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
 - *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

2c-2-4-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
 - *posés au sol à proximité,*



2c-3 Le bâti neuf

Objectifs :

Le premier objectif du SPR pour la construction neuve est de maintenir le caractère discontinu de la « villa sous les pins » ainsi qu'une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble.

Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.

Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.

Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

2c-3-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Son gabarit correspond au caractère de « villa sous les pins ».

2c-3-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie. Son gabarit est limité.

2c-3-3.s La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

2c-3-4 Prise en compte environnementale

2c-3-4-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

2c-3-4-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

2c-3-5.c L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit et d'architecture en fonction du caractère recherché :
 - prise en compte des pins existants sur la parcelle, des constructions voisines, du dénivelé...
 - Gabarit des constructions principales : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble
 - Aspect extérieur
 - murs blancs ou suivant couleurs anciennes, ou bardage bois. Les matériaux imitation bois sont proscrits
 - toiture en tuiles ou toiture terrasse, à larges débords
 - menuiseries en bois ou en métal peint.
 - vitrines des commerces inscrites dans l'architecture des baies



2c-4 Les clôtures

Objectifs :

Le paysage du couvert forestier habité se caractérise par des clôtures à caractère paysagé avec une valeur de transparence.

Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.

Règles

2c-4-2.s Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
- hauteur de l'ensemble : 1.50m
- pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

2c-4-2.s Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

2c-4-3.s portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

Dispositions cadres

2c-4-4.c L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- La dissimulation des compteurs.



2c-5 Le couvert forestier lié aux maisons :

Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.

Objectifs :

Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.

Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.

Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

2c-5-1.s Le couvert boisé de pin, chênes ou essences de la forêt de transition est maintenu et complété en tant que de besoin.

2c-5-2.s Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et aux plantations d'arbres.

2c-5-3.s les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

2c-5-4.s la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

2c-5-5.s les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

Dispositions cadres

2c-5-6.c L'évaluation du projet porte sur :

- la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres
- l'identification des espaces nécessitant une replantation et les modalités remplacement en équivalence en cas d'abattage,
- La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : pins, chênes liège, chênes pédonculés, chêne vert...
- Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :
 - Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves
 - Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire
 - Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné
- la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)
- les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines
 - couleur des revêtements (brun, vert, gris)
 - dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)
 - environnement jardiné.



2c-6 L'espace public et ses plantations

Objectifs :

Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.

Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier et aux chemins.

L'objectif du SPR est de promouvoir

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres,*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, ...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent en blanc sur le plan du SPR.

Règles

2c-6-1.s les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobres et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

2c-6-2.s les plantations de pins, de chênes liège en isolé ou en groupe sont entretenues, renouvelées, créées autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

2c-6-3.s Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.

Dispositions cadres

2c-6-4.c *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme.*

2c-6-5.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la conception de l'aménagement des espaces :*
 - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
 - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
 - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *le motif de plantations retenu en fonction de la nature de l'espace public et de la hiérarchie des voies, (voie principale, voie de desserte, impasse et raccordement avec des cheminements doux...)*
- *les choix des essences d'arbres constituant les motifs plantés dans la palette des arbres forestiers permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (pins, chênes liège, chêne vert, chêne pubescent, autres...).*
- *les petits équipements*
 - *leur programme compatible avec la nature des lieux*
 - *leur implantation*
 - *leur architecture.*





SECTEUR 3:

LES BARTHES

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les paysages ouverts des Barthes

3-1 le bâti courant

3-2 les clôtures

3-3 l'espace naturel ouvert





3-1 Le bâti courant

Objectifs :

Les Barthes par nature ne sont pas bâties. Toutefois quelques édifices s'y trouvent. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu dans le caractère général architectural et paysager des Barthes. Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu.

3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer, restaurer dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor :

murs blancs ou suivant les couleurs anciennes, toits en tuile à larges débords, menuiseries en bois ou métal peint.

3-1-3.s l'extension et/ou la surélévation seront réalisées dans le caractère de l'édifice et de l'architecture de Soorts-Hossegor.

3-1-4.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

3-1-5.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

3-1-5.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

3-1-6.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture.

3-1-7.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

3-1-8.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
 - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,
 - implantés sur un appentis en façade arrière,
 - posés au sol à proximité,



3-2 Les clôtures

Objectifs :

Le paysage des Barthes est ouvert et les clôtures y sont discrètes. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures légères ou de simples marquages de limites.

Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.

Règles

3-2-1.s les clôtures sont :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé)
- fil de fer ou clôture légère sur piquets en bois,



3-3 L'espace naturel ouvert

Objectifs :

L'objectif du SPR est de préserver la qualité d'ouverture du paysage des Barthes qui est en dialogue et en complément du secteur forestier. Cette structure paysagère traditionnelle des Landes est encore lisible aux abords du bourg de Soorts.

Un des objectifs est de promouvoir la dimension environnementale des Barthes.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

3-3-1.s les espaces ni bâtis, ni boisés sont maintenus tels par un entretien approprié dans le cadre de plan de gestion du secteur.

Dispositions cadres

3-3-2.c *Le plan de gestion est établi par la Collectivité, et associe les usagers du secteur et la CLSPR.*

3-3-3.c *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le maintien de l'ouverture du paysage par les gestions agricoles ou les aménagements nécessaires au public*
- *la qualité des palettes végétales endémiques (ripisylve)*



La forêt de pins



SECTEUR 4 :

LA FORET

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les paysages forestiers des forêts de pins.

4-1 le bâti intéressant

4-2 le bâti courant

4-3 le bâti neuf

4-4 le boisement forestier



4-1 Le bâti intéressant

Objectifs :

Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de son caractère originel de l'édifice intéressant.

Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels,

Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

4-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

4-1-1-1.s Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré.

4-1-1-2.s Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

4-1-1-3.s Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

4-1-1-4.s Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture landaise,
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

4-1-1-5.s les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

4-1-2 Evolution

4-2-2-1.s L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension peut être autorisée :

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

4-1-3 Annexe

4-1-3-1.s L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

4-1-4 Prise en compte environnementale

4-1-4-1.s. Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

4-1-4-2.s. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



Dispositions cadres

4-1-5-1.c *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

4-1-5-2.c *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

4-1-5-3.c *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

4-1-5-4.c *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
 - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
 - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
 - *posés au sol à proximité.*



4-2 Le bâti courant

Objectifs :

Dans l'espace forestier les constructions sont peu nombreuses. Leur architecture n'implique pas une mesure de conservation, cependant le maintien d'un caractère architectural à la valeur à dominance paysagère et forestière.

L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans ce caractère.

Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques.

Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

4-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

4-2-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

4-2-1-2.s Entretien, améliorer, transformer,

- dans le caractère forestier de l'architecture landaise

4-2-1-3.s L'extension et/ou la surélévation sont réalisées dans le caractère forestier de l'édifice et de l'architecture landaise :

- structure bois, murs (blanc ou couleur régionaliste) et /ou bardage bois. Les matériaux d'imitation bois sont proscrits
- toiture en tuiles, à larges débords, au minimum 0,50 m
- menuiseries en bois ou en métal

4-2-2 Prise en compte environnementale

4-2-2-1.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

4-2-2-2.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

4-2-3.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

4-2-4.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture landaise :
 - toit en tuile à larges débords, structure bois, murs, bardage bois.

4-2-5.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

4-2-6.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
 - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,
 - implantés sur un appentis en façade arrière,
 - posés au sol à proximité,



4-3 Le bâti neuf

Objectifs :

Cette catégorie concerne quelques constructions nouvelles liées aux activités du milieu forestier.

Le SPR promeut une conception architecturale créative sur la base du caractère du milieu forestier landais.

Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.

Règles

4-3-1.s Implantation :

le bâti est implanté :

- en ordre discontinu et retrait des voies dans les secteurs paysagers.
- en composition avec les bâtiments existants.

Gabarit :

- rez-de-chaussée et combles

Aspect extérieur :

- l'architecture a pour objectif de s'insérer dans la forêt

4-2-2 Prise en compte environnementale

4-3-2-1.s Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

4-2-2-2.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

Dispositions cadres

4-3-3-1.c L'évaluation du projet porte sur :

- le programme et la nature de la construction en lien avec la forêt landaise,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles architecturales, d'implantation, de gabarit et d'emprise en fonction du contexte et du voisinage (constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...)



4-4 Le boisement forestier

Objectifs :

Cette catégorie concerne la partie forestière de la commune de Soorts Hossegor, constituée en majorité de boisements de pins, de chênes, et de leurs sous-bois.

L'objectif du SPR est de préserver la nature de cette forêt de pins et autres essences dans son caractère.

S'agissant d'une forêt proche d'activités et d'espaces habités, elle est fréquentée et entretenue. Les aménagements d'accessibilité et d'usage restent dans l'esprit de ce caractère.

Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.

Règles

4-4-1.s Rappel : dans le SPR, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

4-4-2.s La forêt est conservée, entretenue, renouvelée en application des plans de gestion respectueux du paysage : maintien d'un aspect d'ensemble boisé, utilisation des essences d'arbres endémiques, conservation et mise en valeur des arbres remarquables.

4-4-3.s Tout aménagement maintient le caractère naturel.

4-4-4.s Les emprises de circulation revêtues sont limitées.

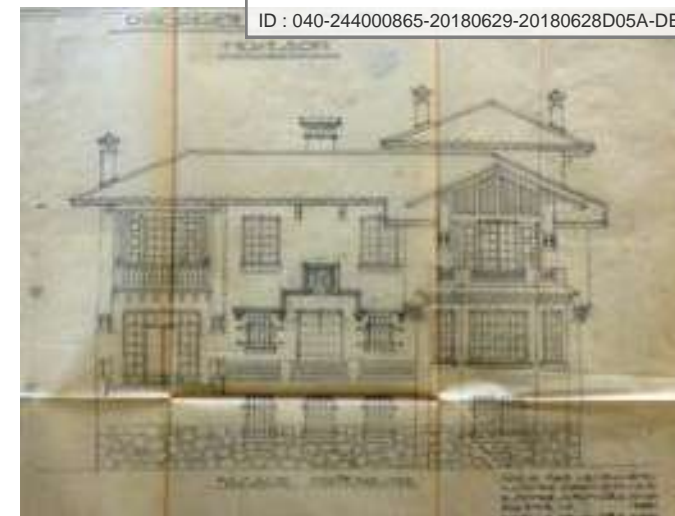
4-4-5.s Les sols perméables pour tout autre aménagement sont maintenus

4-4-6.s Tous les équipements nécessaires à la gestion de la fréquentation ont un caractère discret forestier et réversible (bornes, barrières, panneauage, clôture, signalétique) en bois ou en métal non peints.

Dispositions cadres

4-4-7.c L'évaluation du projet porte sur :

- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- l'identification des essences et des arbres remarquables par leur âge, leur port, leur développement, leur situation,
- le besoin de renouvellement (état sanitaire)
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris...)
- la programmation et l'adaptation des règles architecturales,
- la discrétion de l'éclairage public réduit au strict nécessaire,
- La composition et la nature des éléments du projet d'ensemble d'équipements visant à la gestion de la fréquentation.



SOORTS-HOSSEGOR

ATLAS HISTORIQUE

Aire de mise en valeur architecture et patrimoine AVAP

SPR

Site Patrimonial Remarquable

Version pour approbation - Mai 2018





SOMMAIRE

Bibliographie	5
Cartes et plans anciens	13
Estampes et dessins	35
Photographies et cartes postales anciennes	43
Plans de projet architecturaux et urbains	61



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



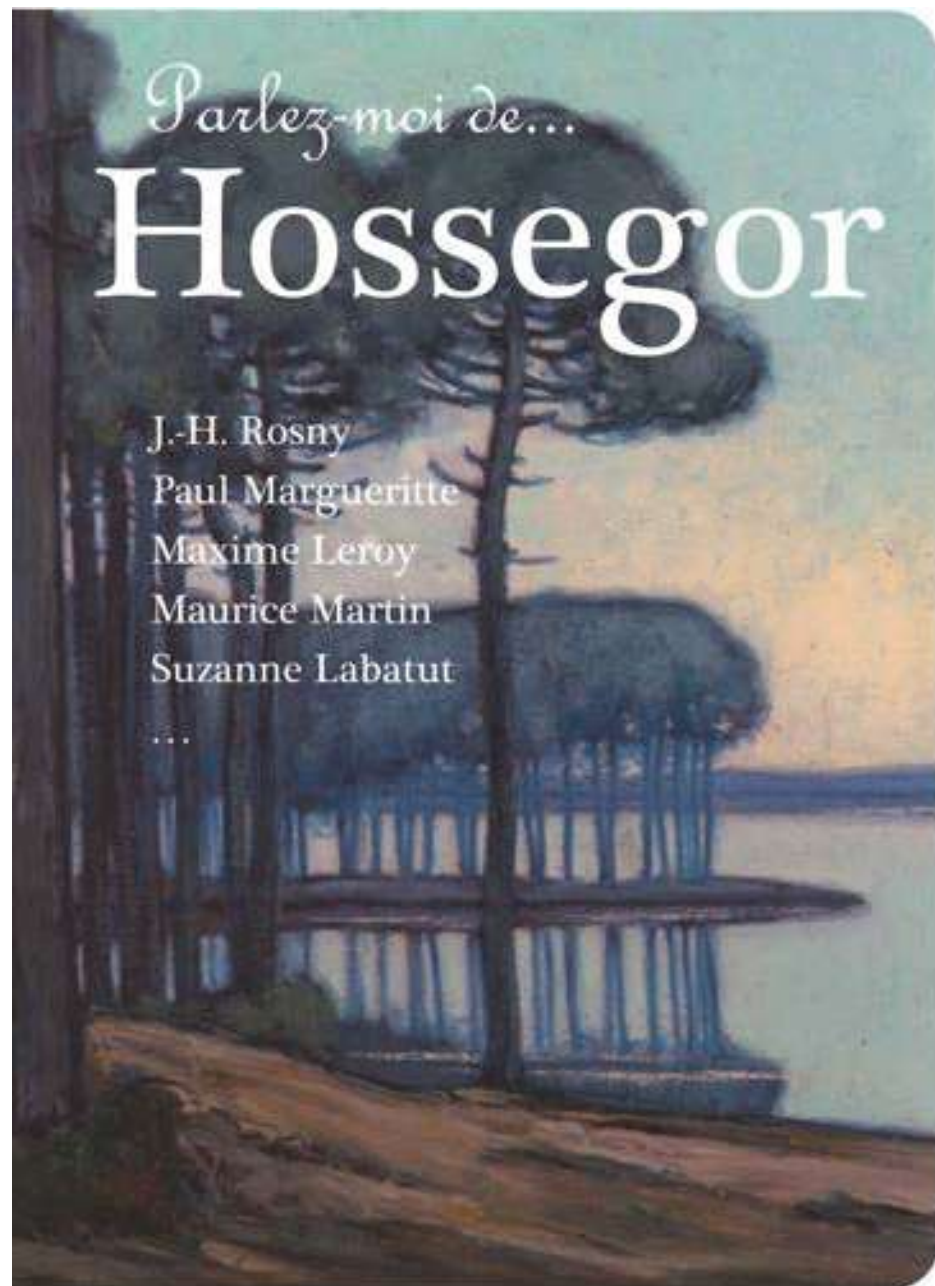
ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

BIBLIOGRAPHIE

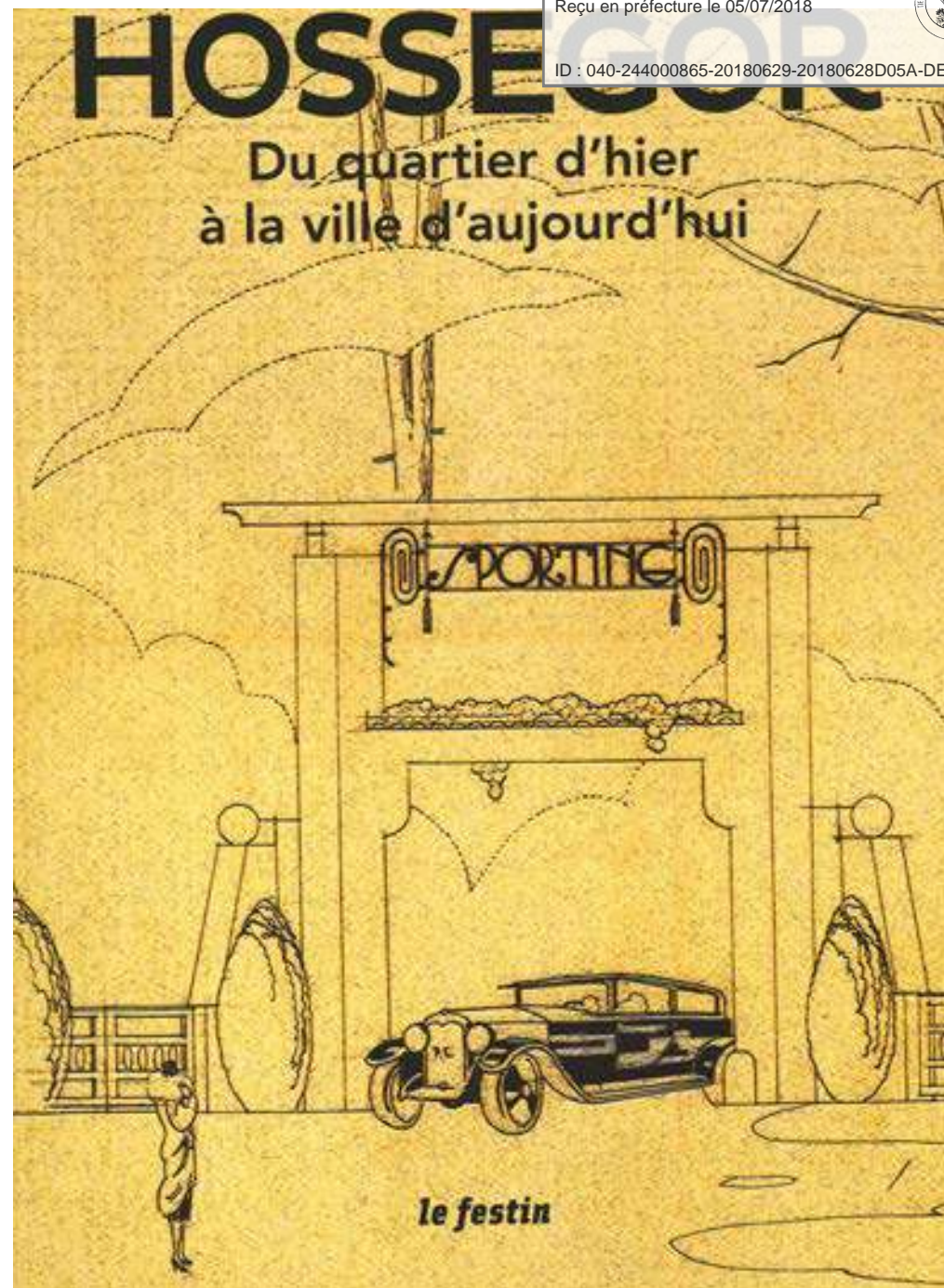


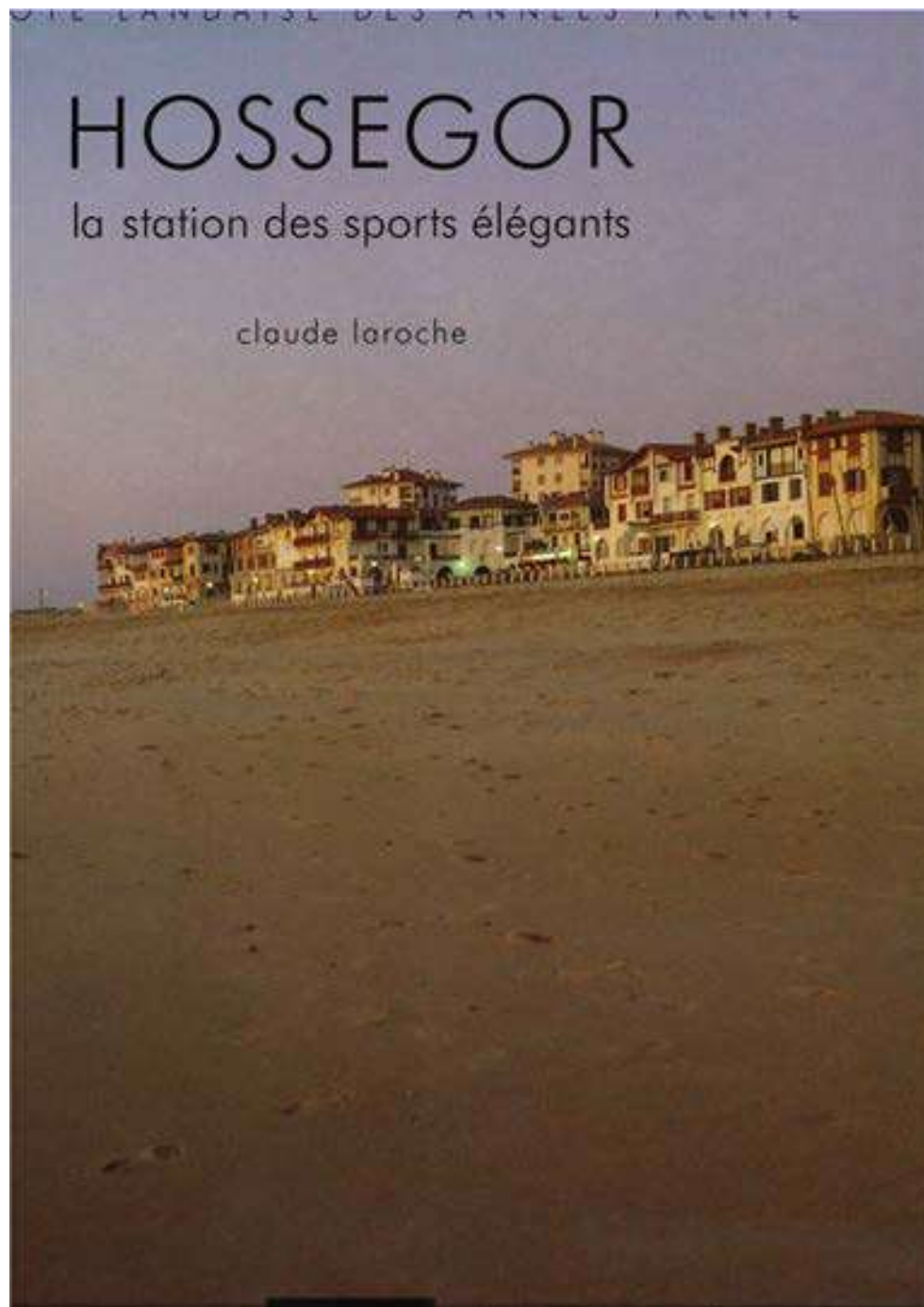
BIBLIOGRAPHIE

Titre	Auteur	Date	Côte	Source	Intérêt
Parlez moi de Hossegor extraits, nouvelles et textes - 208 p.	JH Rosny, Paul Marguerite, Maxime Leroy, Maurice	2013	ISBN 978-2-36062-078-4	Ville d'Hossegor	Recueil de textes d'écrivains, qui constituent à la fois une connaissance du site, et contribuent à façonner l'image de la "station des sports élégants".
Le Festin, numéro 90. Suzanne Labatut; l'autre « peintre d'Hossegor et des Landes »	Jean-Roger Soubiran	2013		Ville d'Hossegor	présentation de l'artiste et de son œuvre, contemporaine de Jean Roger Sourgen. "Ses travaux témoignent d'une attention sincère au sujet, figure ou paysage, sous-tendue par l'exaltation du terroir landais."
Hossegor Landes - 64 p.	Claude Laroche, sous la direction de Jean Claude Lasserre - itinéraires du patrimoine, DRAC Aquitaine, Service de l'Inventaire	juillet 2004	ISBN 2-915262-14-4	Ville d'Hossegor	Présentation de la genèse de la ville d'Hossegor et de ses valeurs patrimoniales; l'inscription dans le site, la littérature, l'idéal urbain, le laboratoire architectural.
Jean-Roger SOURGEN peintre d'Hossegor et des Landes; Editions le festin - 140 p.	Jean-Roger Soubiran,	sept-10		Ville d'Hossegor	Vie de l'artiste. Représentations des paysages d'Hossegor et plus largement du Pays Basque, et des Landes.
Hossegor 1923-1939 architecture et identité régionale - 270 p.	cahiers du patrimoine, claud Laroche	juil-93	ISBN 2-909423-10-7	Ville d'Hossegor	Etude approfondie de la genèse de la ville, le rôle des penseurs (peintres, écrivains, intellectuels), valeurs architecturales, urbaines, et paysagères.
Hossegor la station des sports élégants; La côte landaise des années trente	Claude Laroche	2 ^e trimestre 1991.		Ville d'Hossegor	Les architectures d'Hossegor, les équipements publics structurants.
Le Festin n°3 printemps-été 1990. Patrimoine et créations contemporaines en Aquitaine: Hossegor 1923-1939 : un moment d'architecture.	Claude Laroche	été 1990		Ville d'Hossegor	Les architectures d'Hossegor, le développement des villas.
Hossegor, du quartier d'hier à la ville d'aujourd'hui.	Gérard Maignan	juil-05	ISBN 978-2-36062-094-4	Ville d'Hossegor	Evolution du site de ses origines à aujourd'hui.
Inventaire des villas d'Hossegor				Ville d'Hossegor	inventaire complet des villas d'intérêt architectural sur la ville d'Hossegor.



le Festin



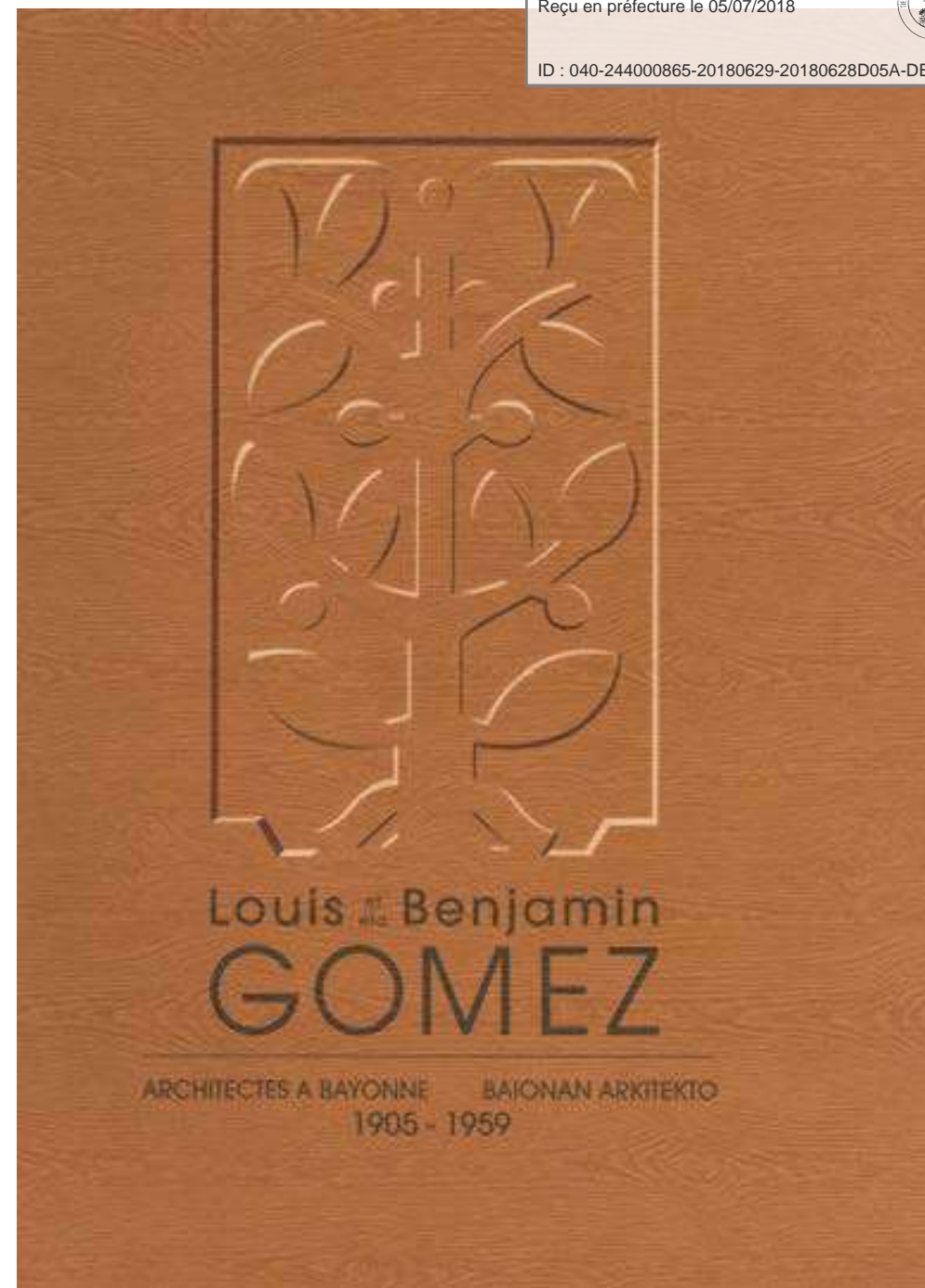


Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE







Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Hossegor

Landes







CARTES ET PLANS ANCIENS

Cartes et plans du XVII^e siècle (Cassini) au début du XX^e siècle: évolution du paysage et développement des bourgs.



Titre	Auteur	Date	Côte	Source	
Cartes et plans					
Carte de Cassini		1766	40 1 25 304	cassini.ehess.fr	Représentation de la cote landaise et notamment de la structure dunaire à hauteur d'Hossegor.
Description exacte et particulière des cotes de Bayonne, Saint-Jean de Luz, Labour,		1642		BNF	Organisation territoriale du Sud Aquitaine. Structure de la cote océanique
Carte des Gouvernements de Guienne et Gascogne		1772		BNF	Présentation de la structure de lacs et de l'Adour à hauteur d'Hossegor
Carte de Cassini		1770		BNF	Représentation de la cote landaise et notamment de la structure dunaire à hauteur d'Hossegor.
Plan géométrique de la Commune de Soorts		20 Septembre 1807	286 W 304 -	Archives départementales (40)	Un paysage contrasté, composé de massif boisés (pins maritimes), de dunes et de pâtures. Composition du bourg de Soorts
Carte de l'état major		20 Septembre 1807	286 W 304 -	Archives départementales (40)	Un paysage contrasté, composé de massif boisés (pins maritimes), de dunes et de pâtures.
Carte particulière des côtes de France (environs de Bayonne, fosse de Cap Breton)	M. Beutemps-Beaupré Ingénieur Hydrographe	1826	PL 9365	Archives départementales (40)	morphologie de l'étang d'Hossegor et de la frange côtière; forêt des Landes
Plan Napoléonien		début XIXème siècle	286w304	Archives départementales (40)	Les routes principales et les parcelles existantes sont marquées précisément, et nous permettent d'analyser dans les détails les transformations du paysage urbain.
Cadastre Napoléonien, section D (extrait), partie Nord: bourg de Soorts		début XXème siècle	286w304	Archives départementales (40)	structure urbaine originelle du bourg de Soorts
Cadastre Napoléonien, section D CE (extrait): bourg de Soorts		début XXème siècle	286w304	Archives départementales (40)	structure urbaine originelle du bourg de Soorts, et ses limites Est
Port de Capbreton: projet de prolongement de la digue Nord.	Ingénieur Sorba,	1922	3 O 101-7894	Archives départementales (40)	présence du canal et raccordement sur le Bourdigau, gare, et tracé de la rue vers la cote
vue aérienne		1923		Géoportail (IGN)	état de la cote et des boisements. Premiers tracés de voirie autour du bourg d'Hossegor
vue aérienne		1945		Géoportail (IGN)	état de la cote et des boisements. Premiers tracés de voirie autour du bourg d'Hossegor; présence du Golf
vues aériennes: comparatif des vues aériennes 1957 - 2015		1957-2015		Géoportail (IGN)	développement urbain





Titre du document : Carte de Cassini

Date : XVIII^{ème} siècle

Côte et Source : Géoportail

Description/Intérêt : Représentation de la topographie ancienne (lacs, forêts, dunes, océan) ainsi que des différents bourgs existants. Présence de lacs près de Capbreton qui disparaissent par la suite.



Titre du document : Description exacte et particulière des cotes de Bayonne, Saint-Jean de Luz, Labour,

Date : 1642

Côte et Source : BNF

Description/Intérêt : Représentation de la côte landaise et notamment de la structure dunaire à hauteur d'Hossegor.



Titre du document : Carte des Gouvernements de Guienne et Gascogne,

Date : 1772

Côte et Source : BNF

Description/Intérêt : Présentation de la structure de lacs et de l'Adour à hauteur d'Hossegor .





Titre du document : Carte de Cassini

Date : 1770

Côte et Source : BNF

Description/Intérêt : Présentation du village de Soorts et lac d'Hossegor, structure géographique et hydrographique

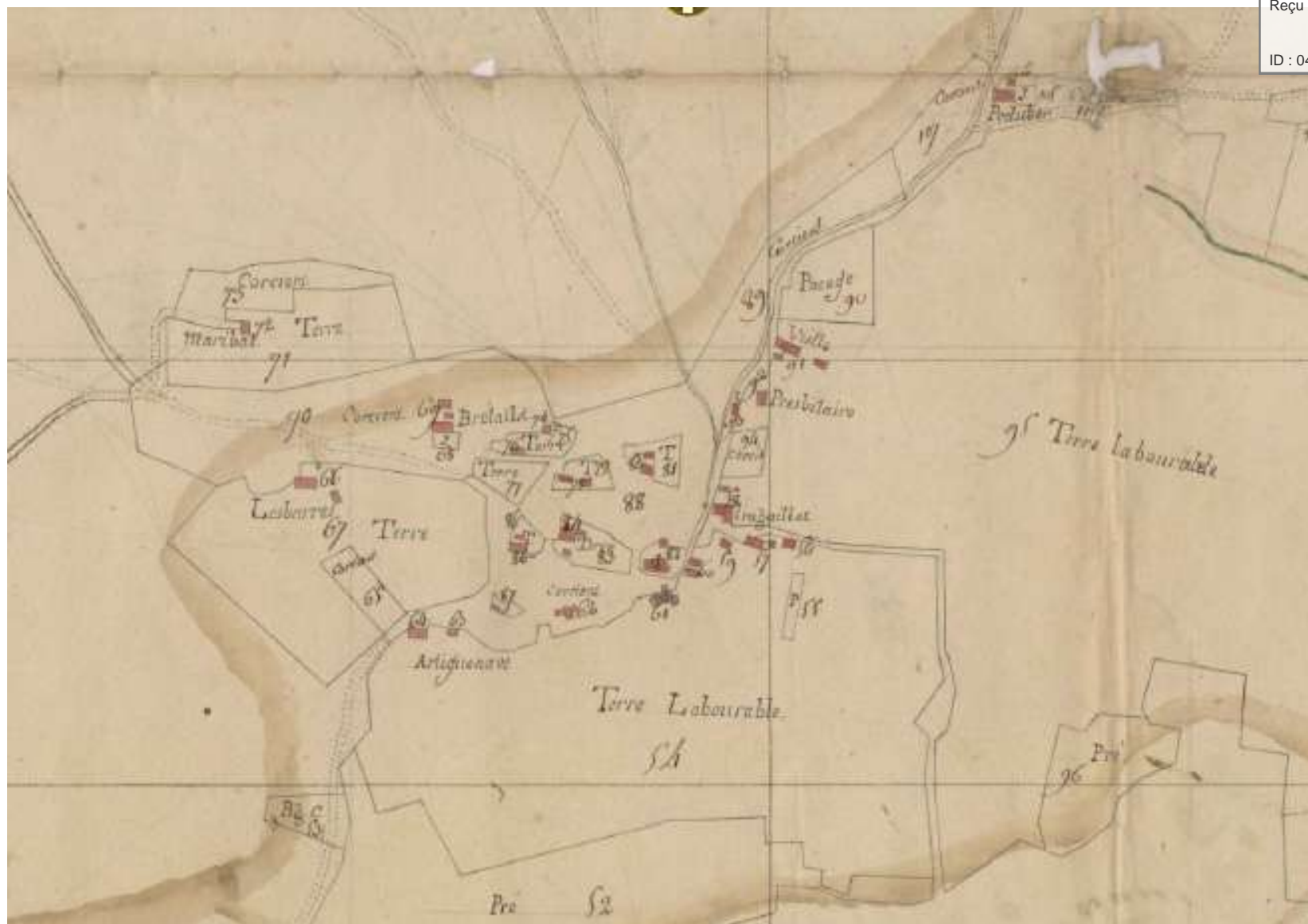


Titre du document : Plan géométrique de la Commune de Soorts

Date : 20 Septembre 1807

Côte et Source : 286 W 304 - Archives départementales (40)

Description/Intérêt : Un paysage contrasté, composé de massif boisés (pins maritimes), de dunes et de pâtures.



Titre du document : Plan géométrique de la Commune de Soorts

Date : 20 Septembre 1807

Côte et Source : 286 W 304 - Archives départementales (40)

Description/Intérêt : composition du bourg de Soorts



Titre du document : Carte de l'Etat Major

Date : 1820-1866

Côte et Source : Géoportail (IGN)

Description/Intérêt : illustration des implantations



Titre du document : Carte particulière des côtes de France (environs de Bayonne, fosse de Cap Breton)

Date : Levée en 1826 par les Ingénieurs Hydrographes de la Marine sous les ordres de M. Beautemps-Beaupré Ingénieur Hydrographe en Chef, membre de l'Académie Royale des Sciences et du Bureau des Longitudes; gravé par Michel et écrit par Besançon.

Côte et Source : PL 9365

Description/Intérêt :



Date : début XIXème siècle

Description/Intérêt : Les routes principales et les parcelles existantes sont marquées précisément, et nous permettent d'analyser dans les détails les transformations du paysage urbain.



Titre du document : Cadastre Napoléonien, section D (extrait), partie Nord: bourg de Soorts

Date : début XXème siècle

Côte et Source : Archives départementales (40)

Description/Intérêt : Structure de l'implantation des maisons regroupées dans le bourg



Titre du document : Cadastre Napoléonien, section D CE (extrait): bourg de Soorts

Date : début XXème siècle

Côte et Source : Archives départementales (40)

Description/Intérêt : Structure de l'implantation rurale disséminée

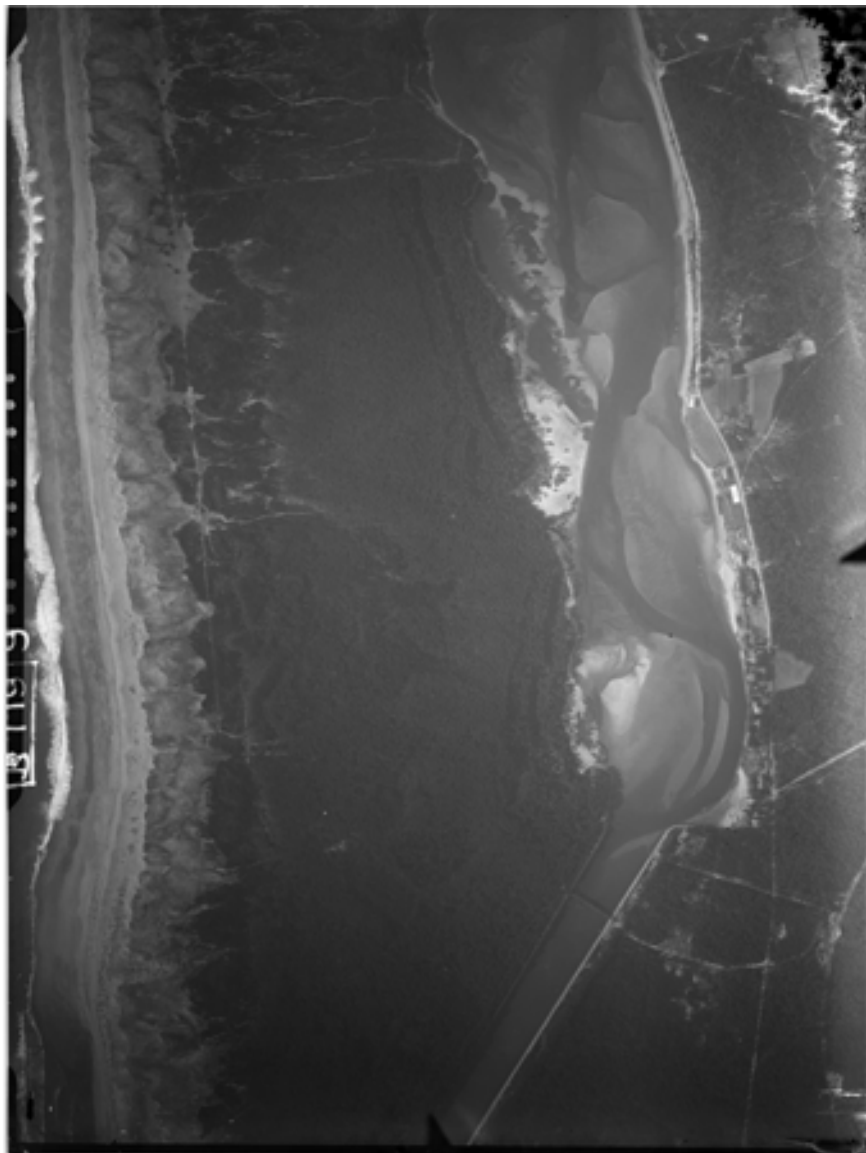


Titre du document : Port de Capbreton: projet de prolongement de la digue Nord.

Date : 1922

Côte et Source : Ingénieur soussigné Sorba, 3 O 101-7894, archives départementales (40)

Description/Intérêt : présence du canal et raccordement sur le Bourdigau, gare, et tracé de la rue vers la cote



30

Titre du document : vue aérienne

Date : 1923

Côte et Source : Geoportail (IGN)

Description/Intérêt : état de la cote et des boisements. Premiers tracés de voirie autour du bourg d'Hossegor

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



31

Titre du document : vue aérienne

Date : 1945

Côte et Source : Geoportail (IGN)

Description/Intérêt : état de la cote et des boisements. Premiers tracés de voirie autour du bourg d'Hossegor





Titre du document : comparatif des vues aériennes 1957 - 2015

Date :

Côte et Source : Geoportail (IGN)

Description/Intérêt : développement urbain



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



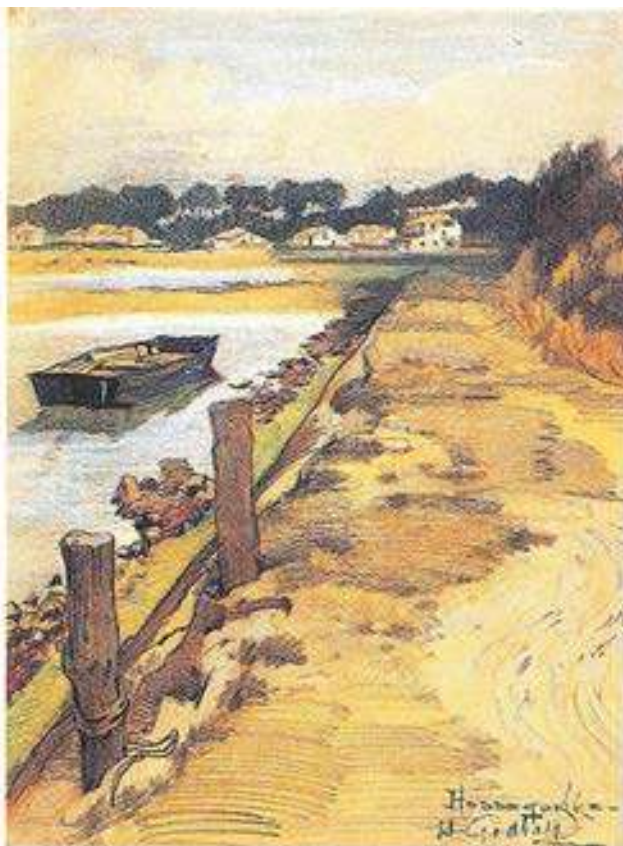
ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

ESTAMPES, DESSINS



ICONOGRAPHIE : ESTAMPES ET DESSINS

Titre	Auteur	Date	Côte	Source	Intérêt
Estampes et dessins - vues générales du site					
pastel sur papier, "Hossegor"	Godbarge	sans date		Hossegor, la station des sports élégants; Cl. Laroche	représentation des abords naturels du lac
Vue cavalière pour le projet d'Hossegor	Jules de Miramont	1923		Hossegor, la station des sports élégants; Cl. Laroche	la structuration d'un projet urbain d'ensemble, dans lesquels prédominent les tracés structurants (voies, places), et la présence végétale. Le rapport entre les dunes et l'océan.
Les dunes d'Hossegor à travers les pins	Sourgen	1930		coll. particulière	les pins majestueux, les dunes, l'Horizon formé par l'Océan: les différents plans supports du rapport entre la ville et ses paysages
la plage d'Hossegor, pastel sur papier	Godbarge	1927		coll. Particulière	la présence des dunes, la représentation naturelle des lieux.
dessus de porte panoramique pour la villa «peindre, rêver, chasser»	Sourgen	v 1925		Hossegor, la station des sports élégants; Cl. Laroche	paysages du lac, sérénité qui s'en dégage, simplicité des lieux.



Henri Godborge, Hossegor,
pastel sur papier.

38

Titre du document : Hossegor

Date :

Côte et Source : Henri Godborge, pastel du papier.

Description/Intérêt : représentation des abords naturels du lac

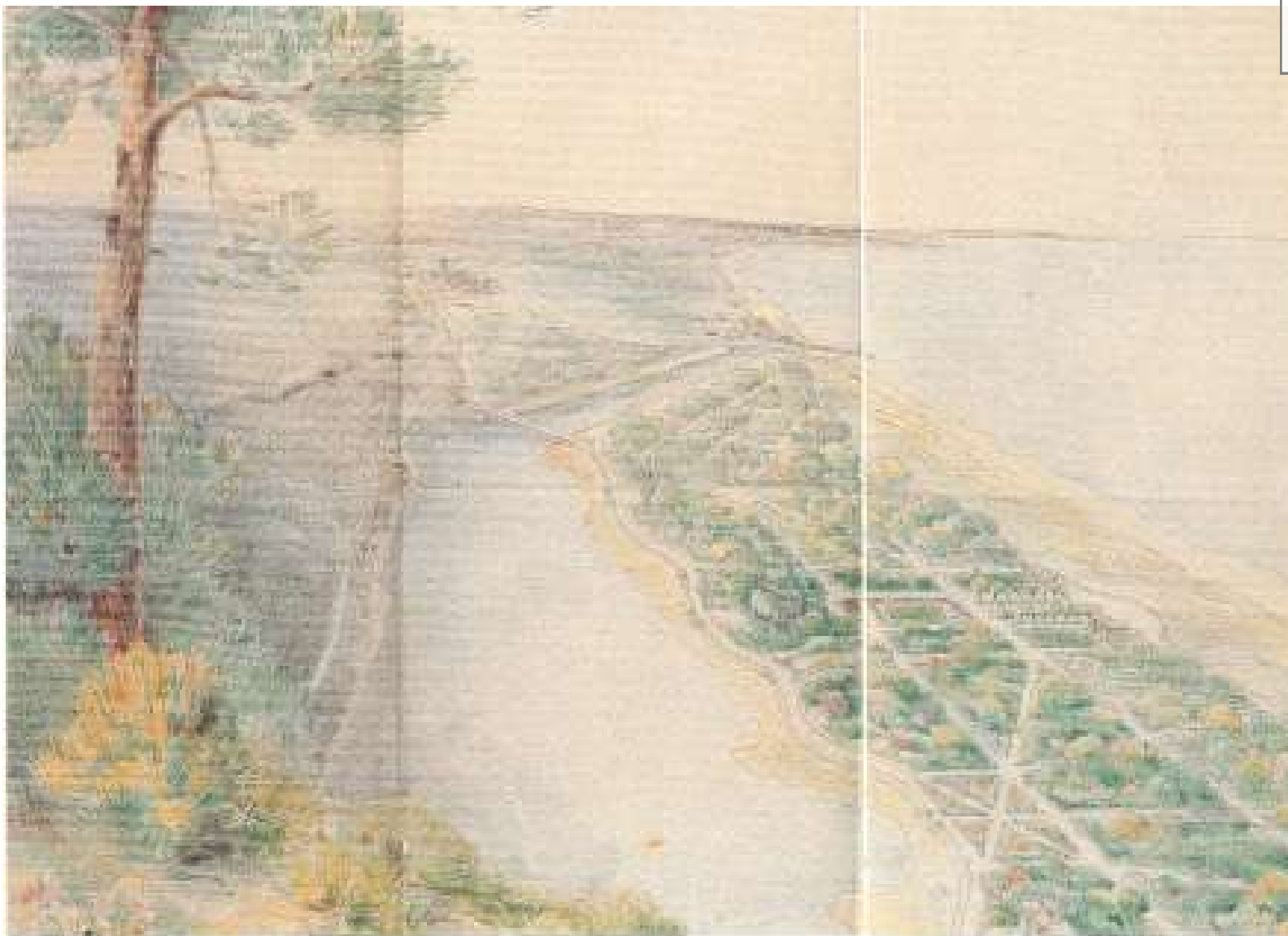


Titre du document : Les dunes d'Hossegor à travers les pins, Sourgen

Date : 1930.

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : les pins majestueux, les dunes, l'Horizon formé par l'Océan: les différents plans supports du rapport entre la ville et ses paysages.

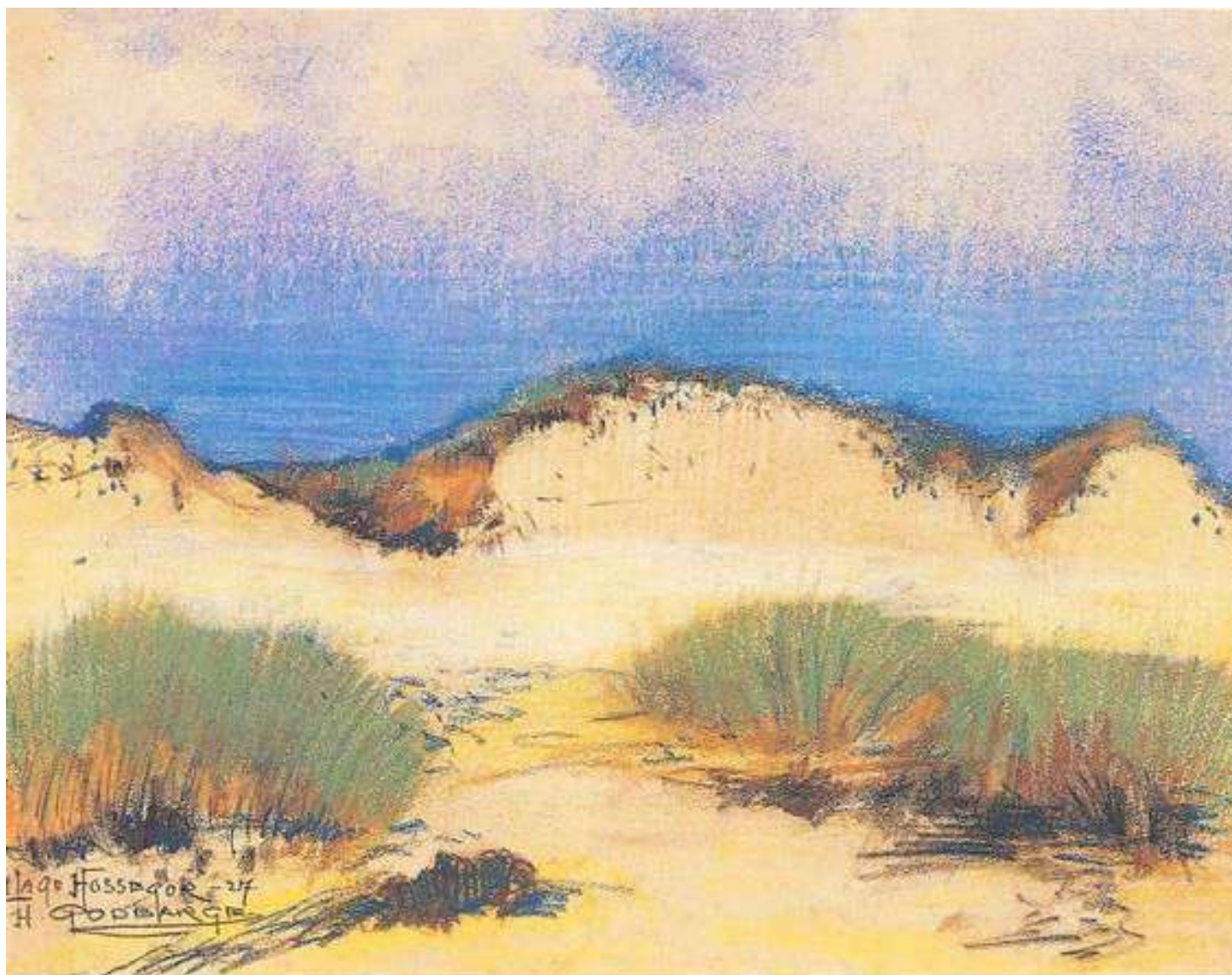


Titre du document : Vue cavalière pour le projet d'Hossegor de Jules de Miramont

Date : vers 1923

Côte et Source : Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.

Description/Intérêt : projet non réalisé. Projet d'urbanisme paysagé: structure urbaine forte, prédominance du végétal.



Titre du document : La plage d'Hossegor, pastel sur papier

Date : 1927

Côte et Source : Henri Godbarge

Description/Intérêt :



Titre du document : dessus de porte panoramique pour la villa «peindre, rêver, chasser», JR Sourgen

Date : v. 1925

Côte et Source : J.R. Sourgen, peintre d'Hossegor et des Landes, P. 56-57

Description/Intérêt : paysages du lac, sérénité qui s'en dégage, simplicité des lieux.



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



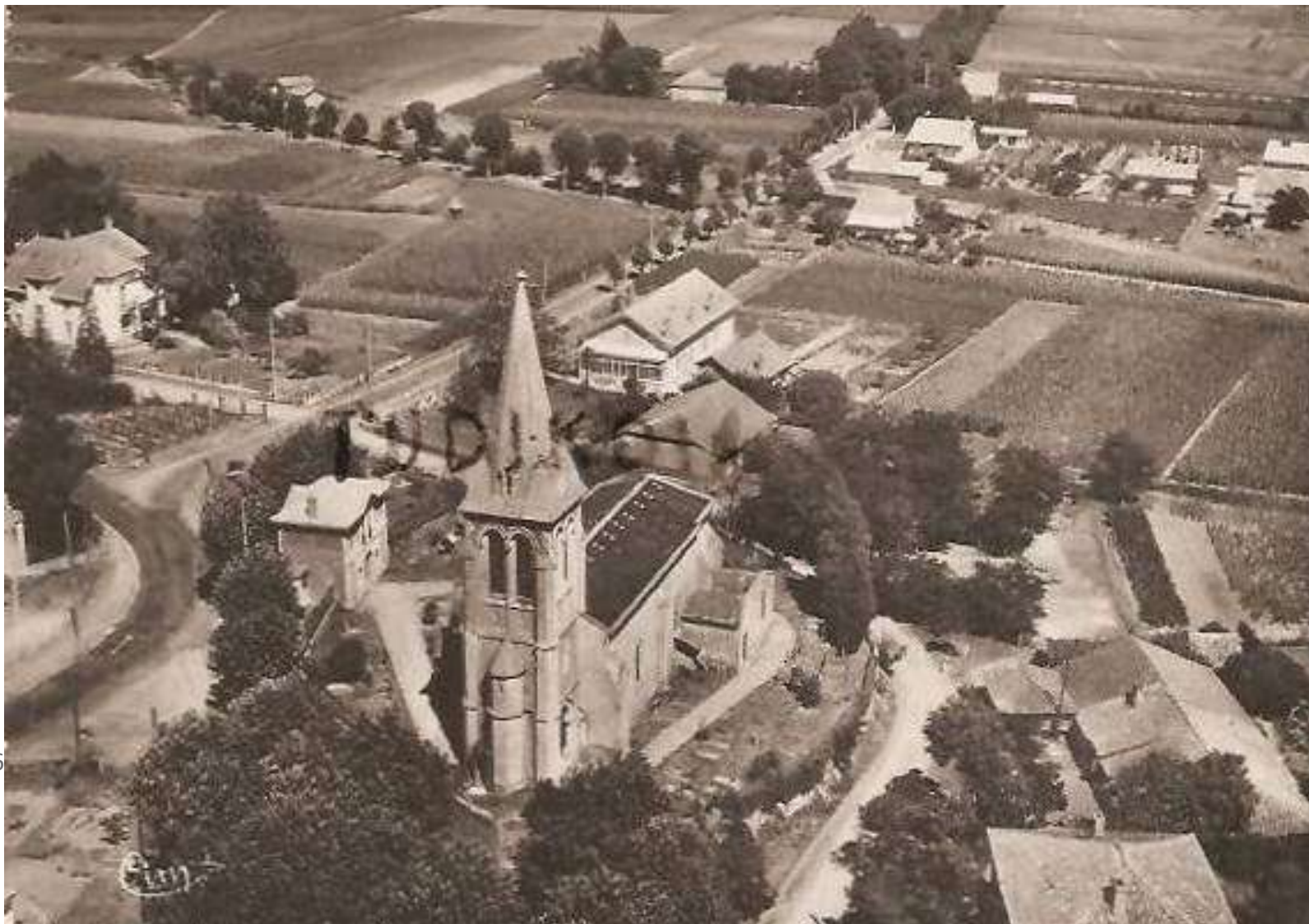
ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

PHOTOGRAPHIES ET CARTES POSTALES ANCIENNES



PHOTOGRAPHIES ET CARTES POSTALES ANCIENNES

Secteurs	Auteur	Date	Côte	Source	Intérêt
le bourg de Soorts		XIX Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	composition paysagère des abords de l'église et limite de la ville, vocation agricole des espaces alentours
les abords du lac		XIX Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	le caractère naturel des abords du lac, les premières implantations de villas.
le front de mer		milieu Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	composition du front de mer, image originelle de l'architecture
le canal et ses abords		XIX Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	les abords plantés du lac, les soutènements, l'usage récréatif
le sporting, les équipements et édifices publics		milieu Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	composition du bâti, structure paysagère.
les maisons		milieu Xxes		Archives Départementales, coll. Particulières, etc...	composition du bâti, et de l'architecture, valeur des jardins et du couvert végétal



Titre du document : carte postale ancienne - bourg de Soorts

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : composition paysagère des abords de l'église et limite de la ville

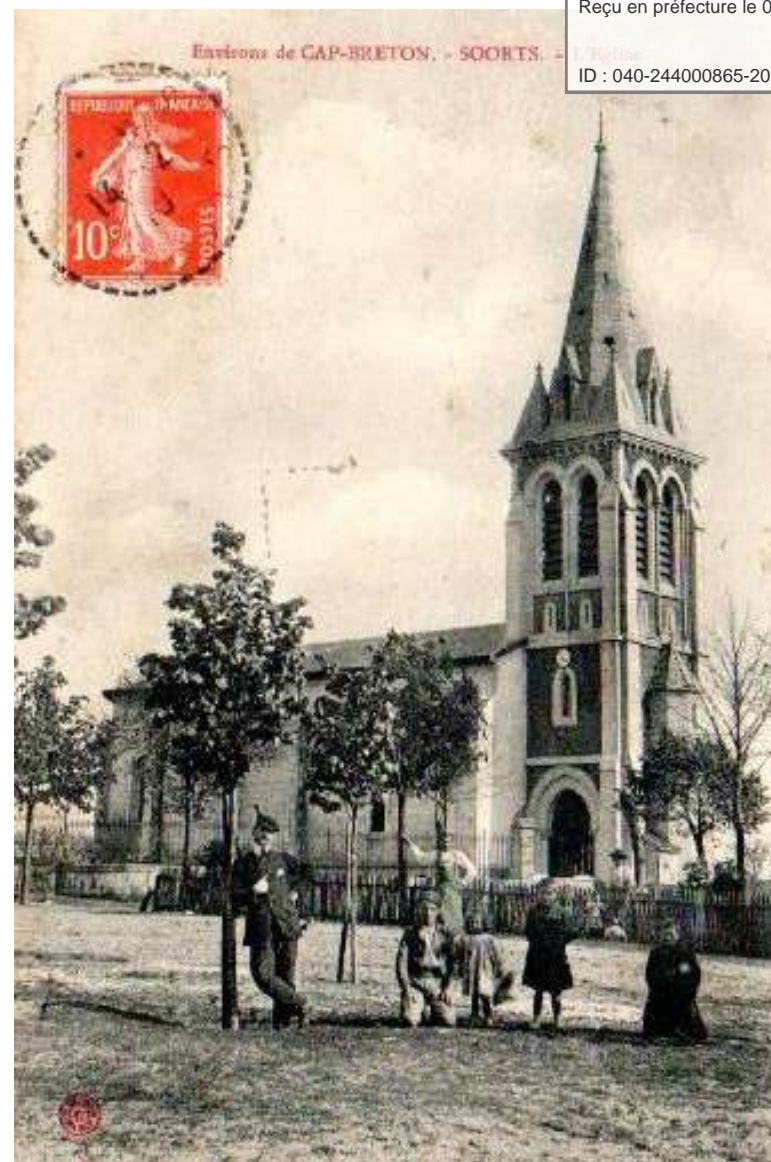


Titre du document : cartes postales anciennes - bourg de Soorts

Date : début XX^{ème}

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : vocation agricole du bourg de Soorts, présence de l'église dans le paysage rural



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



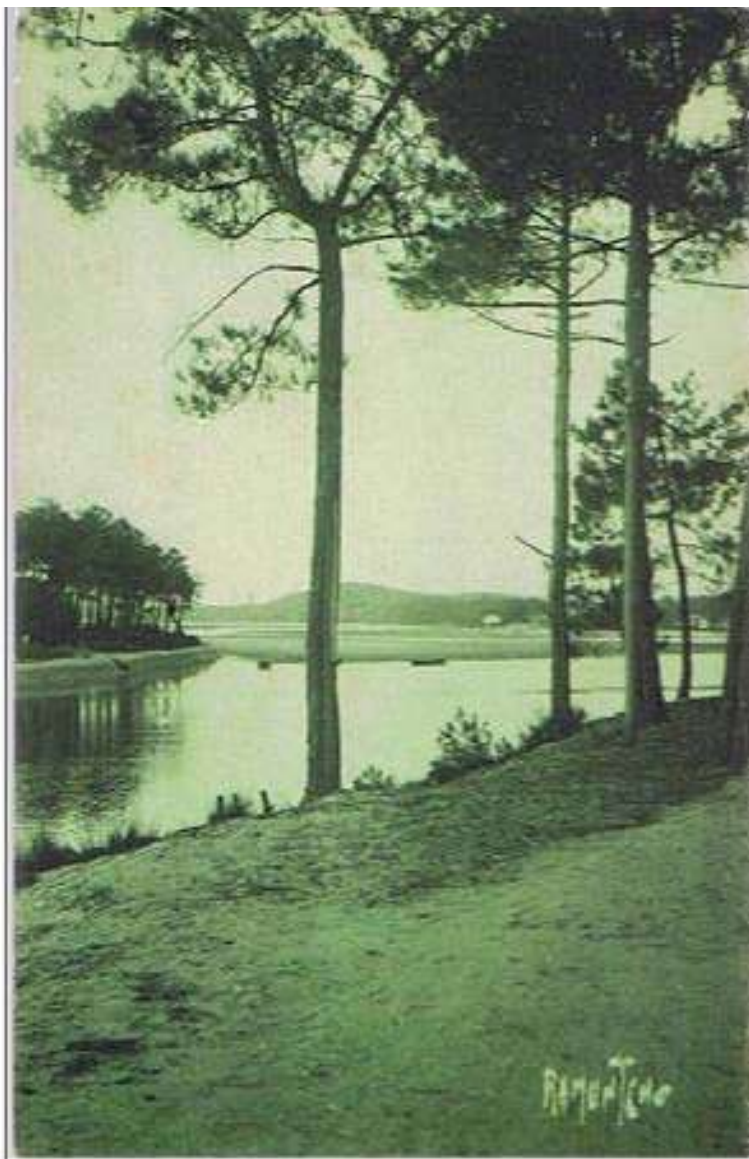
48

Titre du document : cartes postales anciennes - les abords du lac

Date : fin XIXème, début XXème.

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : le caractère naturel des abords du lac, les premières implantations de villas.



Titre du document : cartes postales anciennes - abords du lac

Date : début XX^{ème}

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : aménagement des rives du canal et du lac. Développement des loisirs



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE





Titre du document : carte postale ancienne- Front de mer

Date : autour de 1940

Côte et Source :

Description/Intérêt : composition du front de mer, image originelle de l'architecture



Titre du document : cartes postales anciennes - front de mer

Date : autour de 1940-1950

Côte et Source :

Description/Intérêt : traitement des espaces extérieurs; architecture originelle du bâti



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Titre du document : carte postale ancienne- Front de mer

Date : autour de 1940

Côte et Source :

Description/Intérêt : composition du front de mer, image originelle de l'architecture



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



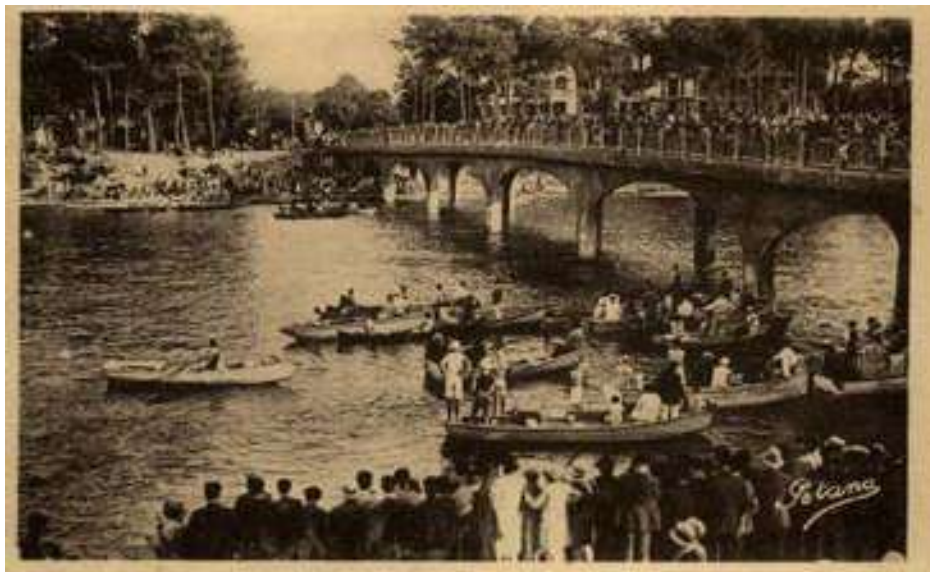
ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Titre du document : carte postale ancienne- bourg d'Hossegor

Date : autour de 1940

Côte et Source :

Description/Intérêt : composition du bâti, paysage et lien avec le lac



Titre du document : cartes postales anciennes- le canal

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : les abords plantés du lac, les soutènements, l'usage récréatif



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

Titre du document : cartes postales anciennes- le canal

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : les franges boisées, le soutènement, les maisons sous les pins



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Titre du document : cartes postales anciennes- le sporting, les équipements et édifices publics

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : composition du bâti, structure paysagère.



Titre du document : cartes postales anciennes- le sporting, l'hôtel du Parc

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : la présence du couvert végétal, la qualité du bâti (loggias, balcons), en lien avec les extérieurs.



58

Titre du document : cartes postales anciennes- les maisons

Date : autour de 1940

Côte et Source : coll. particulière

Description/Intérêt : composition du bâti, et de l'architecture, valeur des jardins et du couvert végétal

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE



Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

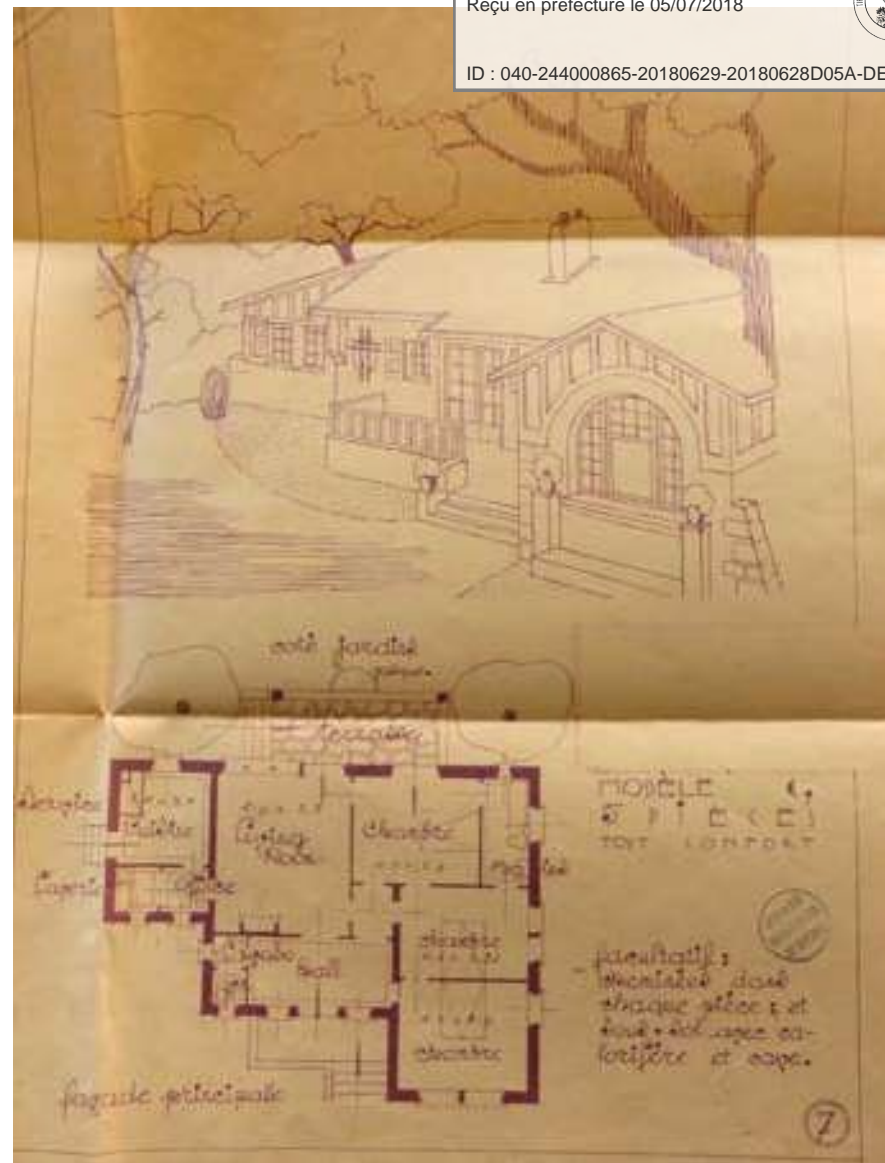
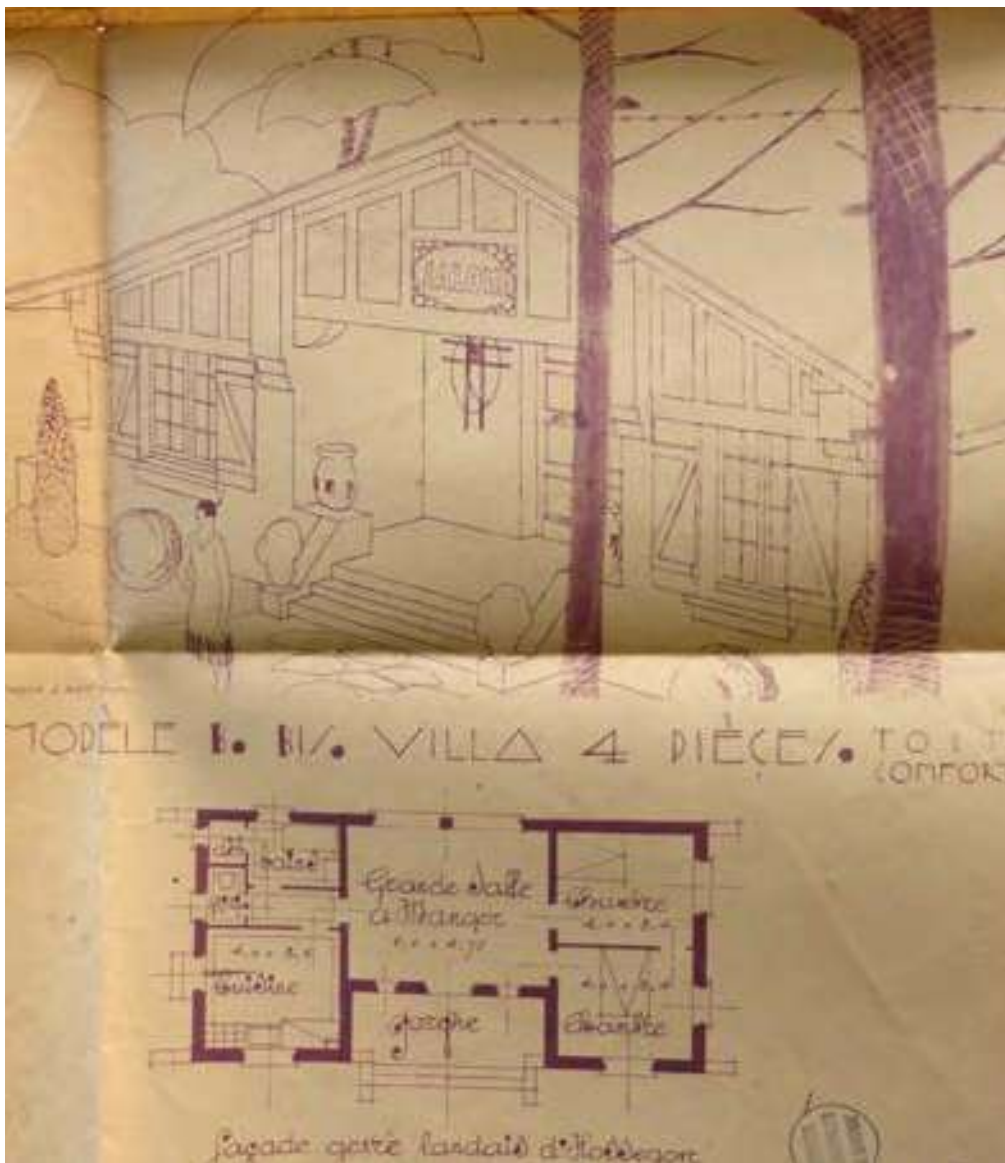
PLANS DE PROJETS ARCHITECTURAUX ET URBAINS



Secteurs	Auteur	Date	Côte	Source	Intérêt
Modèle B Bis, villa tout confort, et modèle C, 5 pièces, tout confort	Frères Gomez	non daté		Archives Départementales de Bayonne, fonds Gomez	Recherches pour des villas types sur un plan simple, avec porche
Projet de maison pour M. Eluère,	Frères Gomez	1924		Archives Départementales de Bayonne, fonds Gomez	constitution de la façade, faux colombage et garnissage en brique. vocabulaire de l'encorbellement avec fausse solives béton en saillie.
Villa Regeal (aujourd'hui Ong Cop), par	William Marcel	1935		Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche	dessin du Rez de Chaussée et composition du jardin.
Façades pour le projet de la maison de M. Bellefroid à Hossegor	Frères Gomez	1927-1931		Archives Départementales de Bayonne, fonds Gomez	architecture de la façade, gabarits, détail des menuiseries, parements de briques, etc...
Façades pour le projet de la maison de M. Bellefroid	Frères Gomez	1927-1931		Archives Départementales de Bayonne, fonds Gomez	architecture de la façade, gabarits, détail des menuiseries, détail des intérieurs
villa le Repos	Louis Lagrange	1929		Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche	Références à l'architecture landaise dans le dessin des façades et des toitures.
maison Janine, plan des niveaux et hall	Henri Godbarge	1924		Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche	ordonnancement de la maison autour du Hall, pièce d'accueil, de réception et de desserte.



projet de construction du sporting, axonométrie	Henri Godborge / frères Gomez	1930		Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez	représentation axonométrie, espaces extérieurs et la pergola formant une enceinte, présence des pins
projet de construction du sporting, façades	Henri Godborge / frères Gomez	1930		Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez	valeur des façades.
kiosque à journaux	Henri Godborge / frères Gomez	1930		Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez	les ouvrages publics secondaires font l'objet d'une réflexion architecturale
plan de composition d'ensemble du front de mer	Henri Godborge / frères Gomez	1927-1928		Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez	ordonnancement et régularité du parcellaire, forme urbaine organisée pour former la place des Landais
Ilôt C, Ama Enea, type B1 (front de mer)	frères Gomez			Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche	typologie de maison de ville constituant le front de mer. Façade et plan d'organisation intérieur
plan de façades vers l'océan	frères Gomez	1927-1928		Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez	ordonnancement de l'ensemble, rythme, régularité et variations de l'architecture. Dessin des espaces publics et du mobilier.

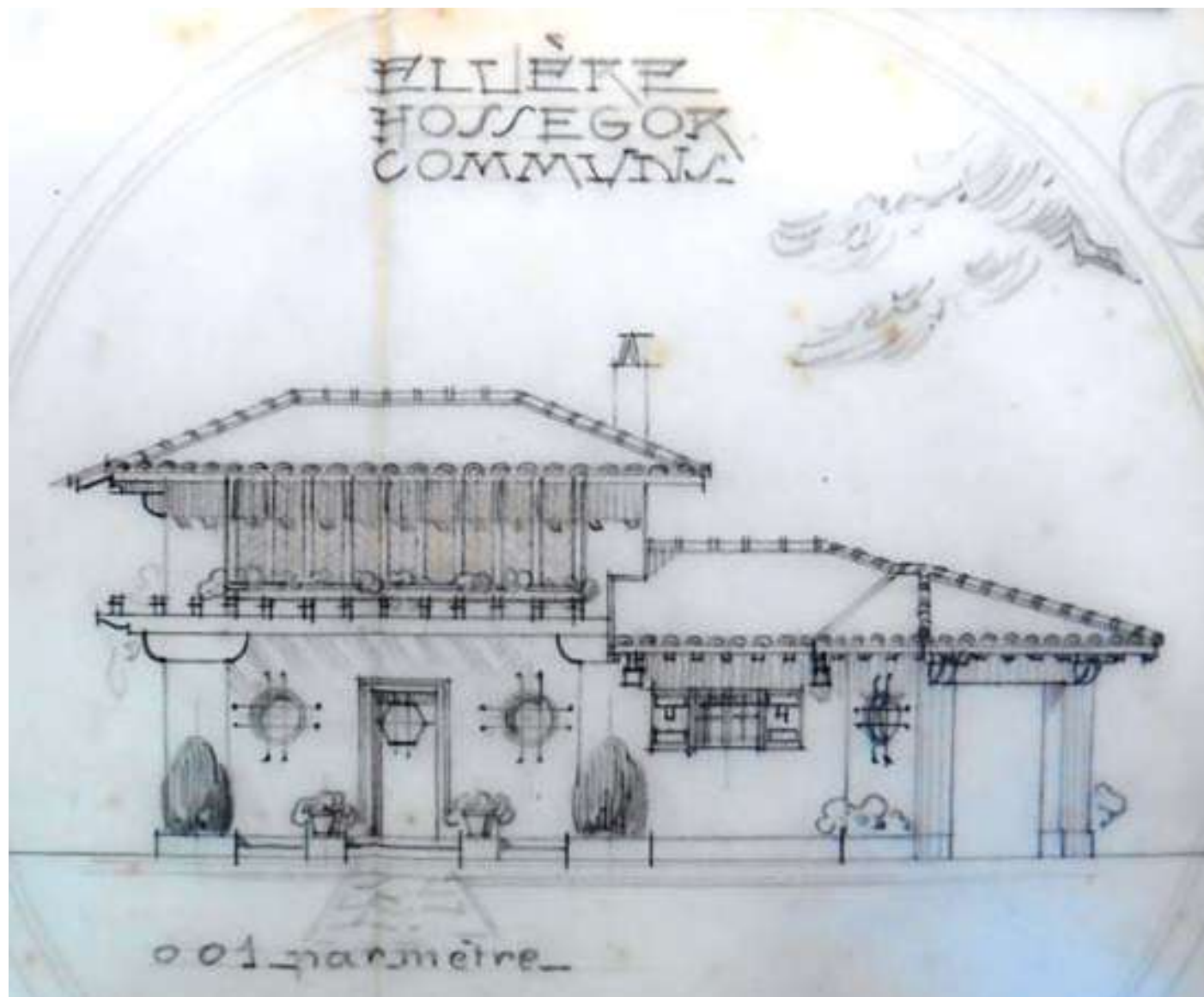


Titre du document : Modèle B Bis, villa tout confort, et modèle C, 5 pièces, tout confort

Date : non daté

Côte et Source : Archives de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : Recherches pour des villas types sur un plan simple, avec porche



Titre du document : Projet de dépendance pour M. Eluère,

Date : 1924

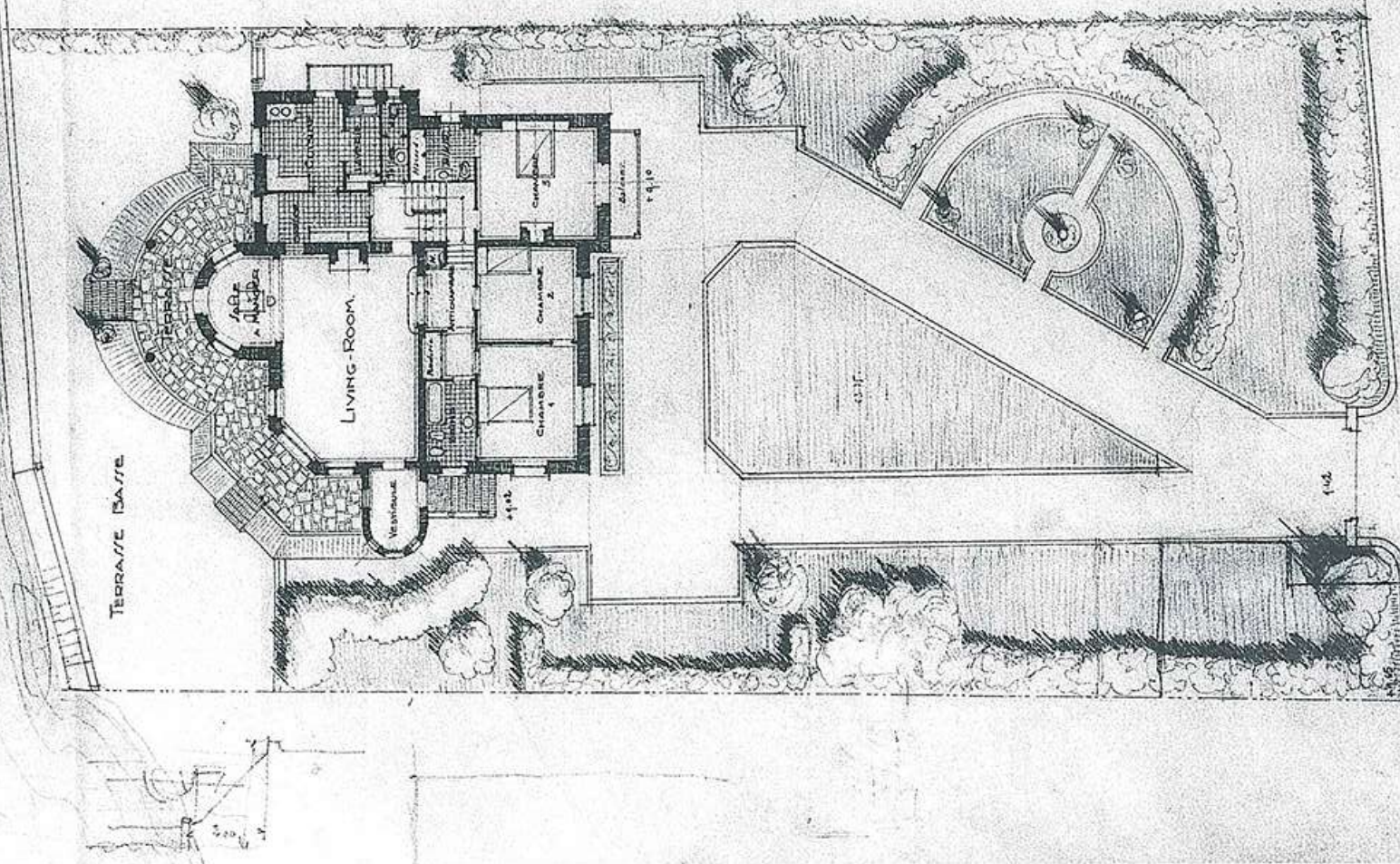
Côte et Source : Archives de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : constitution de la façade, faux colombage et garnissage en brique. vocabulaire de l'encorbellement avec fausse solives béton en saillie.

PROJET DE VILLA
A HOSSEGOR.
MR. CAULONQUE, PROPRIÉTAIRE.



LE LAC.



ROUTE NATIONALE DES LACS.

W. MARCEL, ARCHIT.
DIARRITZ, LE 28. AVRIL 1935

1935

10.00

10.00

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018

ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

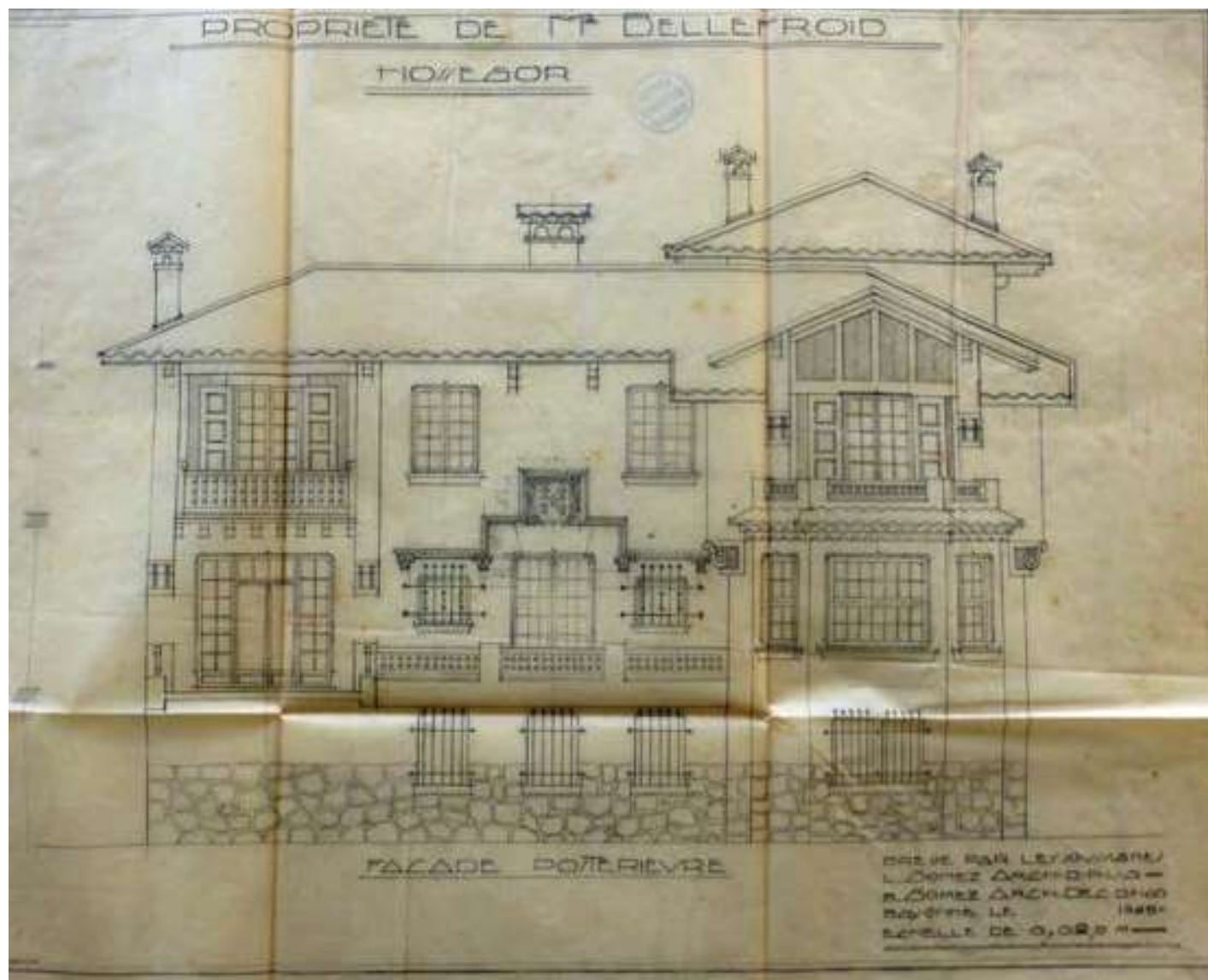


Titre du document : Villa Regeal (aujourd'hui Ong Cop), par William Marcel

Date : 1935

Côte et Source : Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche

Description/Intérêt : dessin du Rez de Chaussée et composition du jardin.

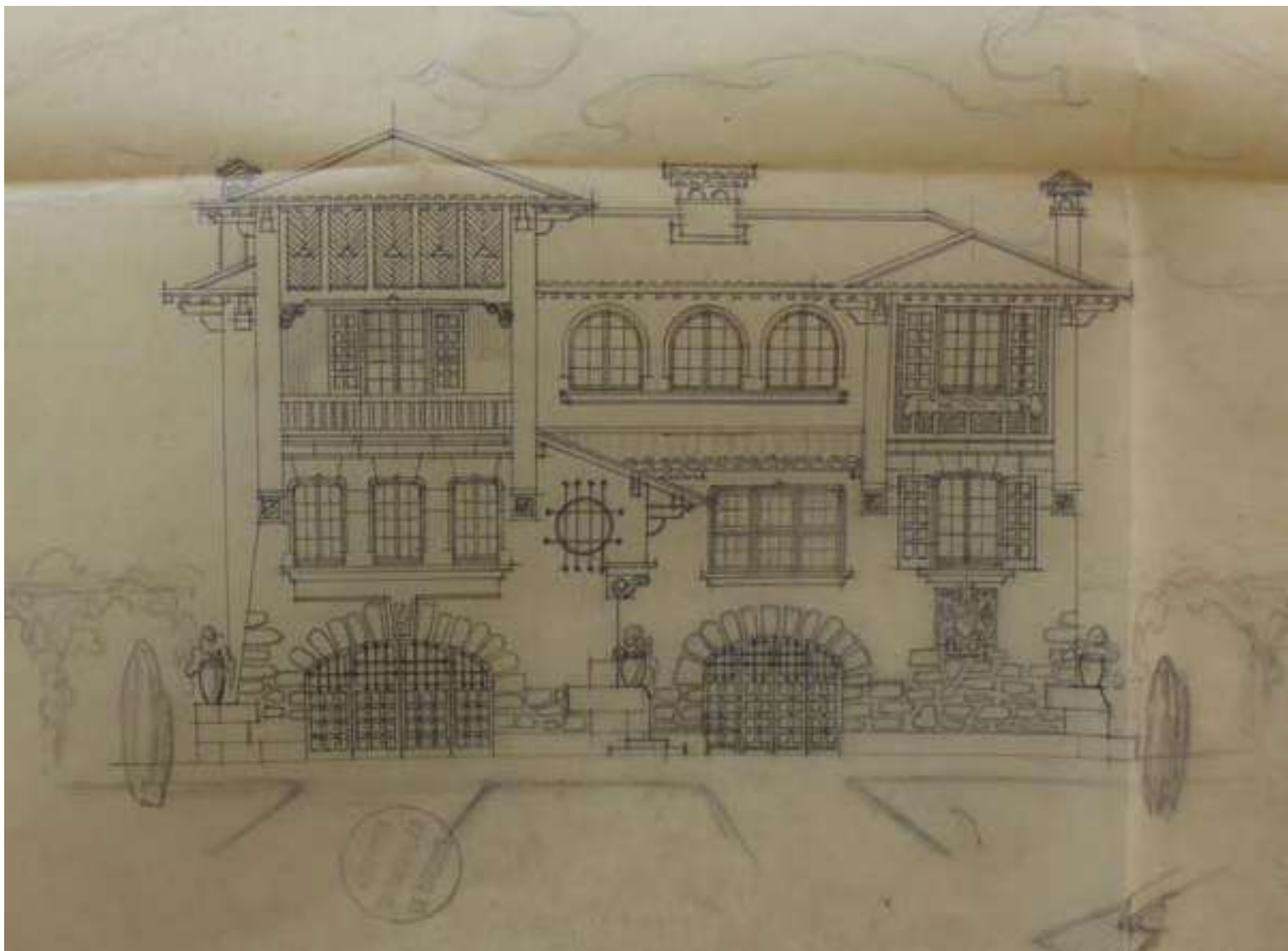


Titre du document : Façade pour le projet de la maison de M. Bellefroid à Hossegor, dite villa Aguilera - façade arrière

Date : 1927-1931

Côte et Source : Archives de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : architecture de la façade, gabarits, détail des menuiseries, parements de briques, etc...

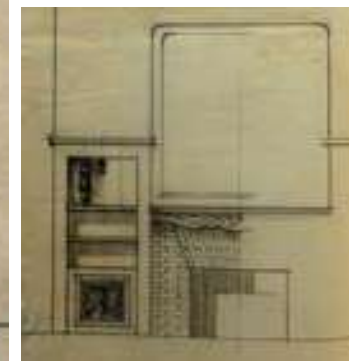
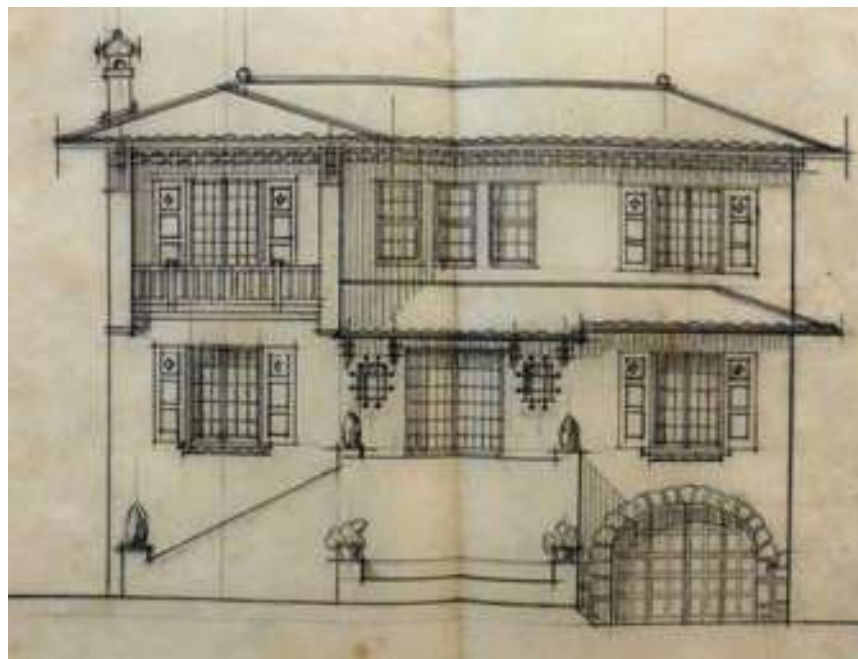
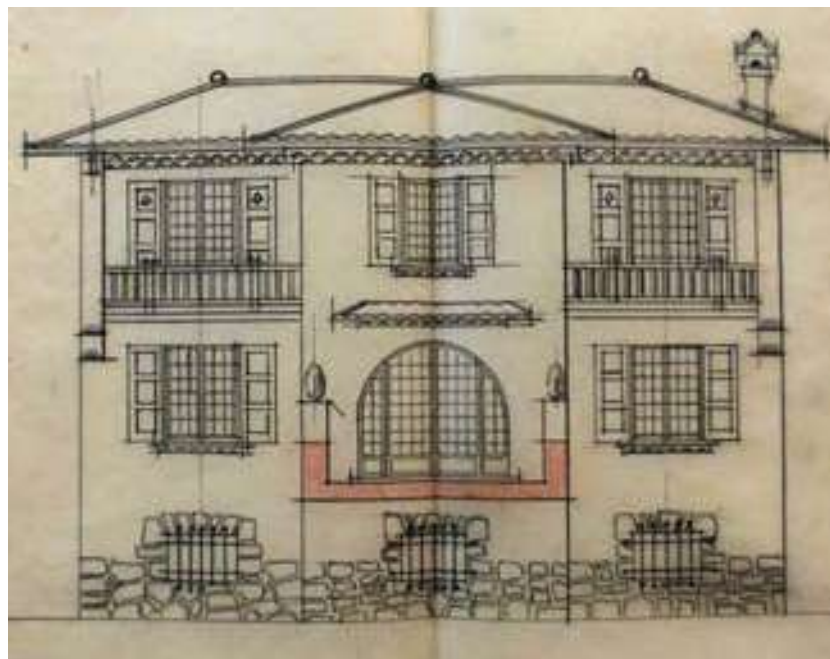


Titre du document : Façade pour le projet de la maison de M. Bellefroid à Hossegor, dite villa Aguilera - façade avant

Date : 1927-1931

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : architecture de la façade, gabarits, détail des menuiseries, parements de briques, etc...



Titre du document : Façade pour le projet de la maison de M. Bellefroid

Date : 1927-1931

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : architecture de la façade, gabarits, détail des menuiseries, détail des intérieurs

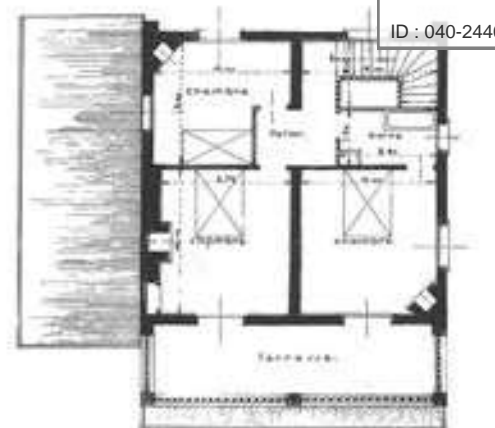


Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

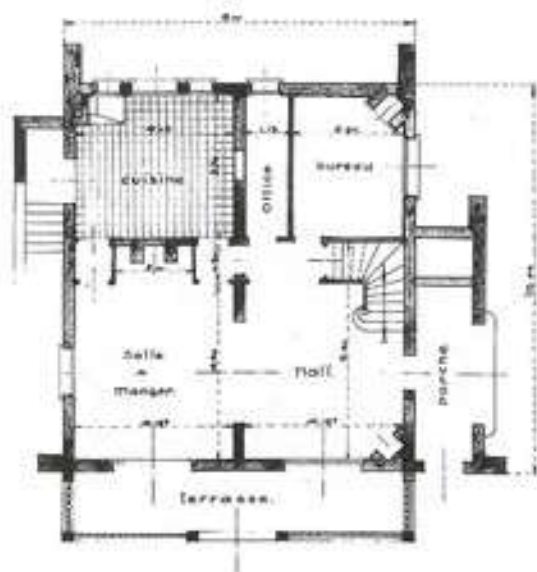


Titre du document : villa le Repos, par Louis Lagrange

Date : 1929

Côte et Source : Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche

Description/Intérêt : Références à l'architecture landaise dans le dessin des façades et des toitures.

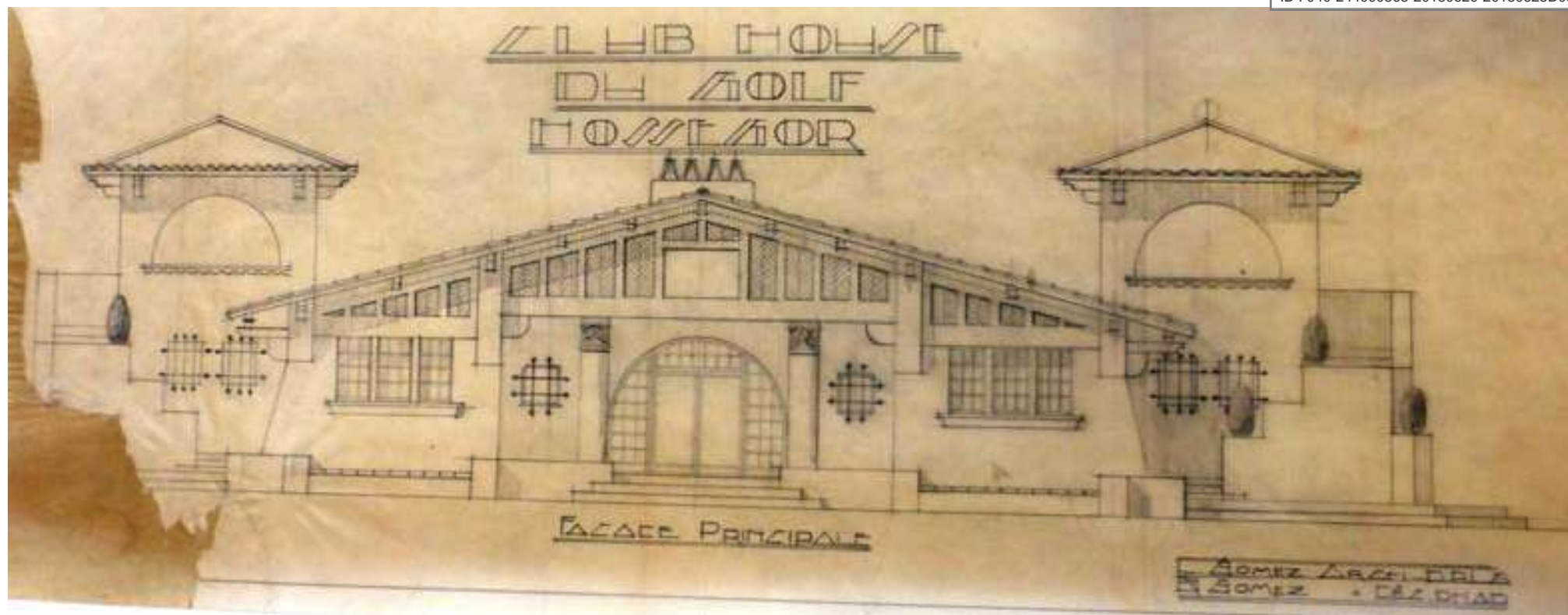


Titre du document : maison Janine, par Louis Godborge - plan des niveaux et Hall

Date : 1924

Côte et Source : Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche

Description/Intérêt : ordonnancement de la maison autour du Hall, pièce d'accueil, de réception et de desserte.

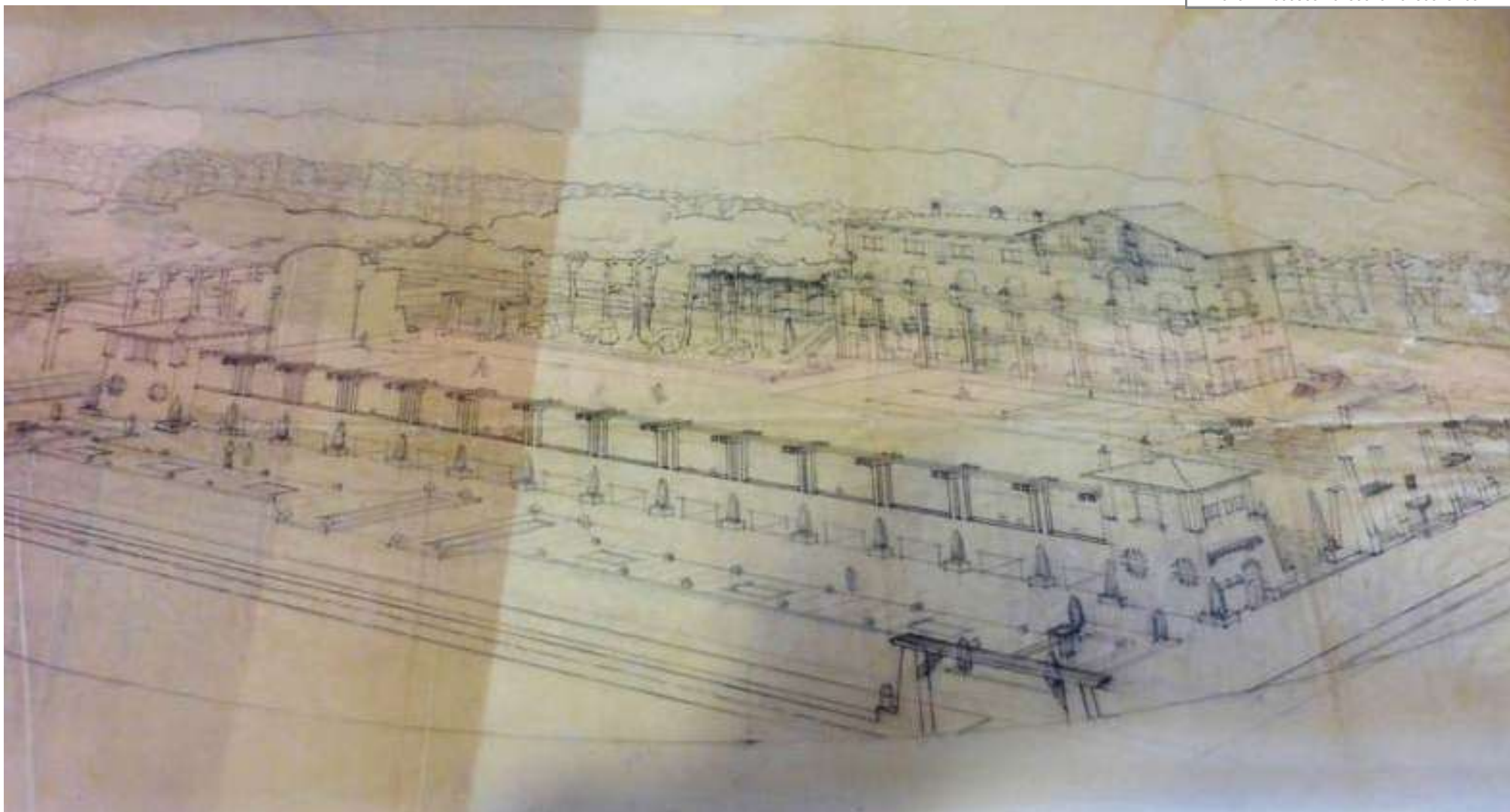


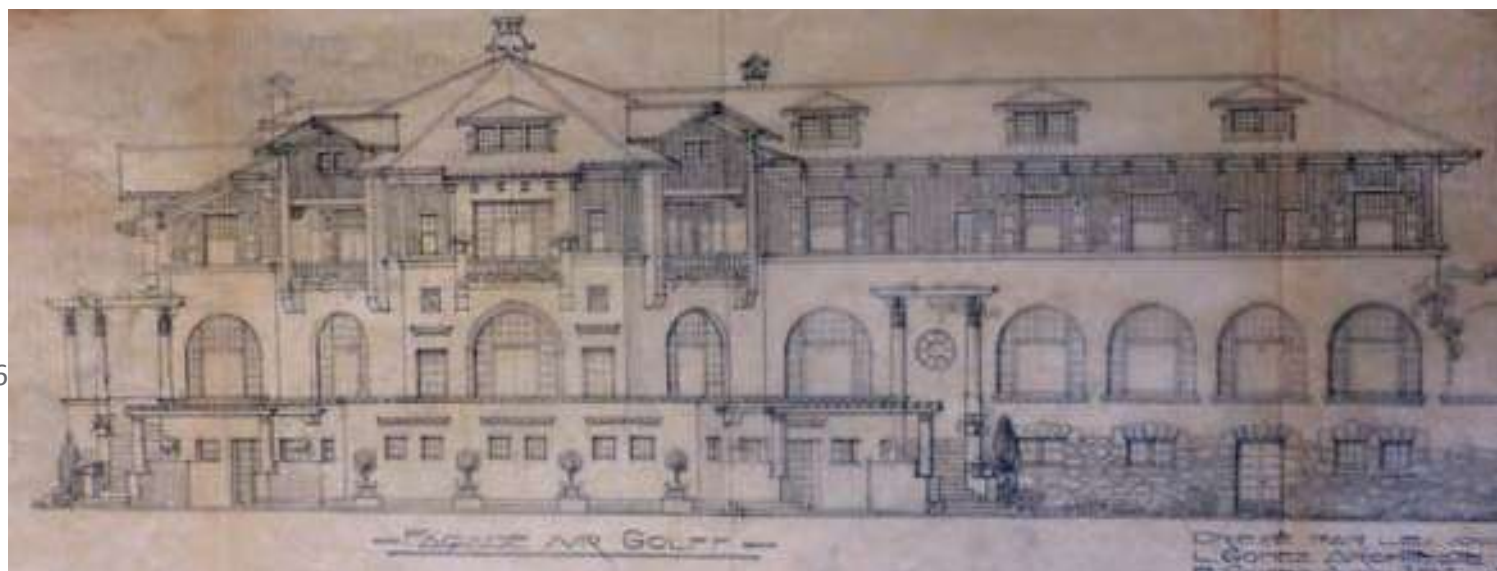
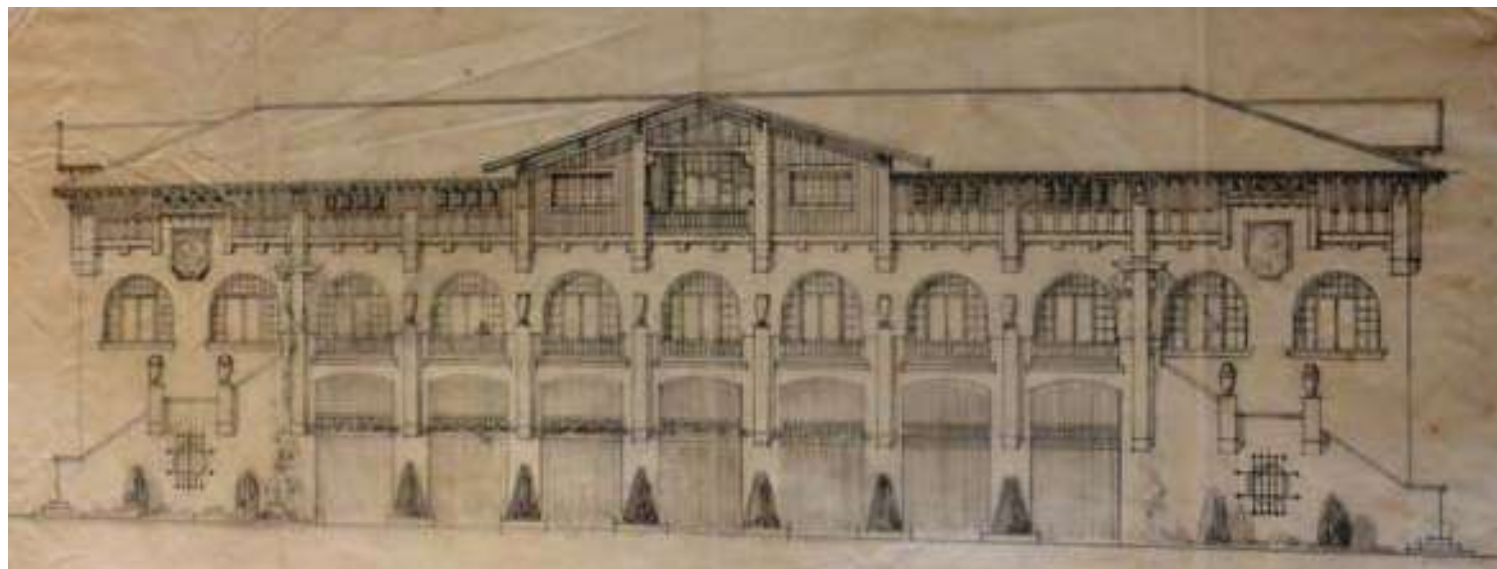
Titre du document : construction du club house du Golf d'Hossegor, Gomez

Date : 1927, 1930

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : composition symétrique de l'édifice public, renforcée par la présence de deux pavillons latéraux. Valorisation du porche d'entrée par de larges piliers. Architecture d'inspiration landaise par un large toit à faible pente.



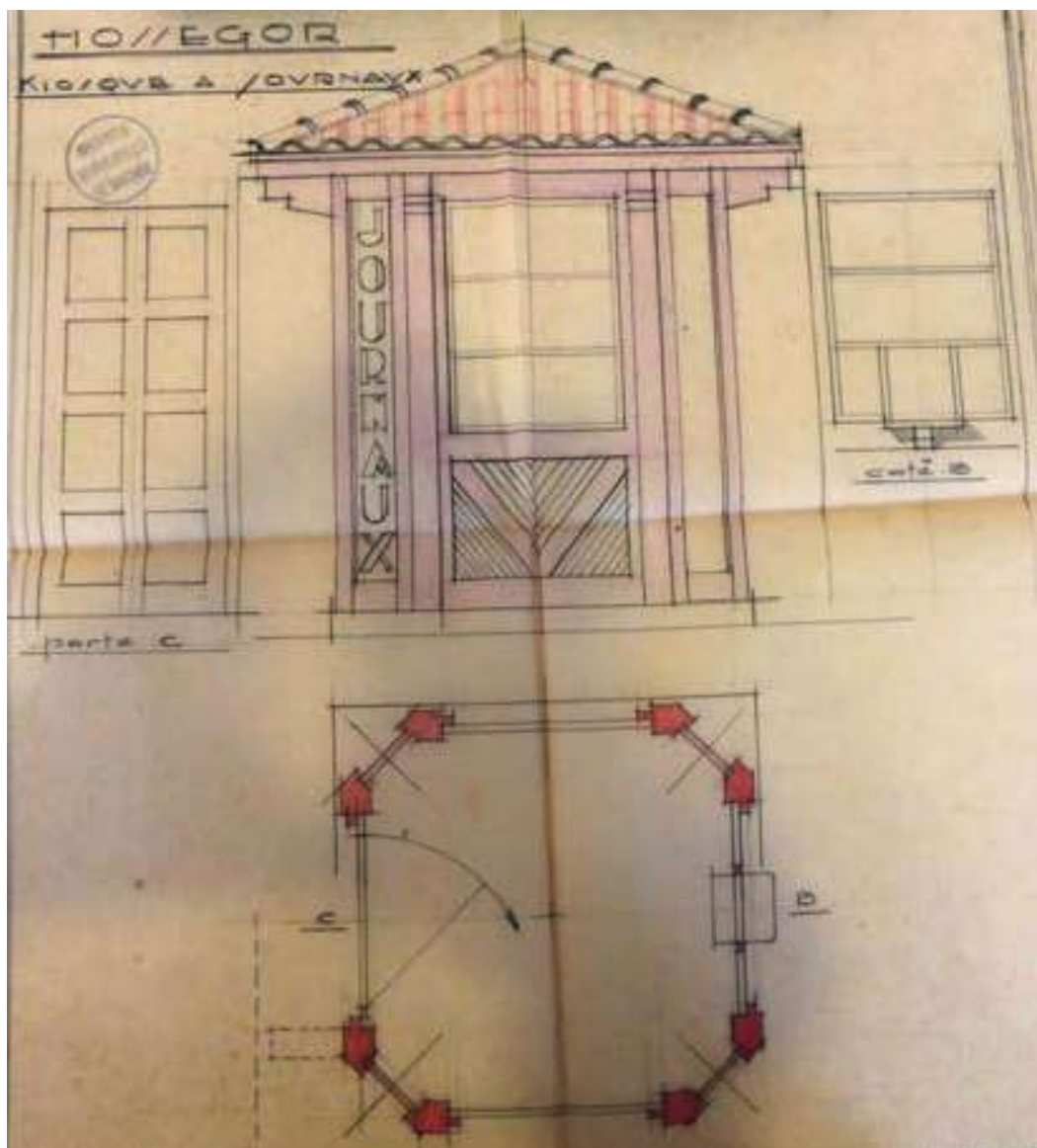


Titre du document : Projet de construction, Gomez.

Date : 1927-1928 et 1931-1932

Côte et Source : Archives de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : construction de l'ensemble en 2 phases distinctes.

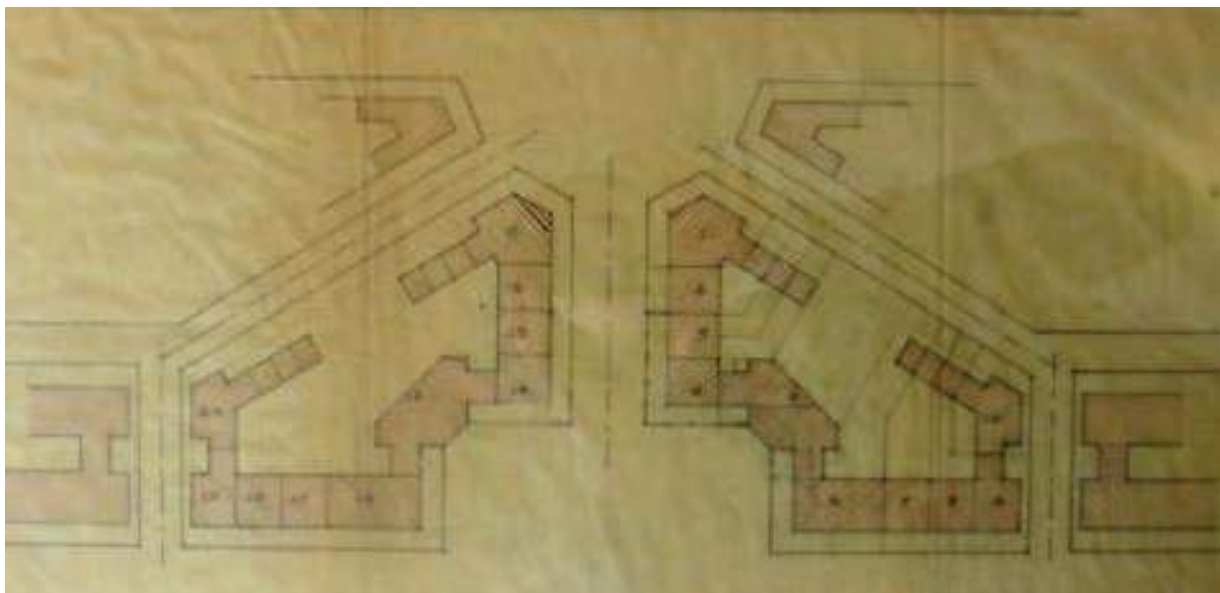


Titre du document : Kiosque à journaux

Date : 1930

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : les ouvrages publics secondaires font l'objet d'une réflexion architecturale



Titre du document : plan de composition d'ensemble

Date : 1927-1928

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

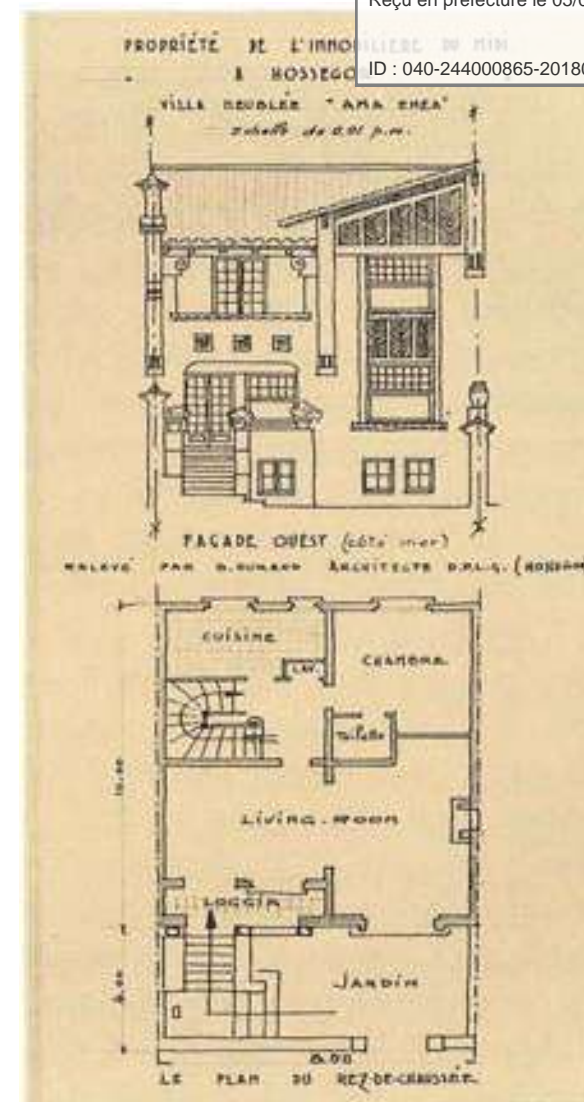
Description/Intérêt : ordonnancement et régularité du parcellaire, forme urbaine organisée pour former la place des Landais

Envoyé en préfecture le 05/07/2018

Reçu en préfecture le 05/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D05A-DE

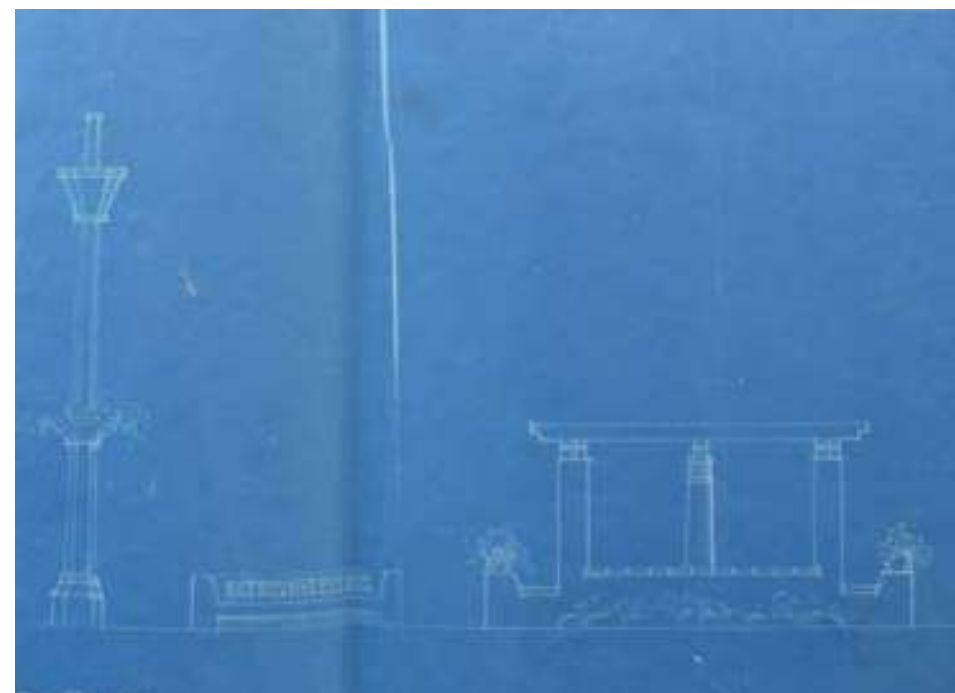
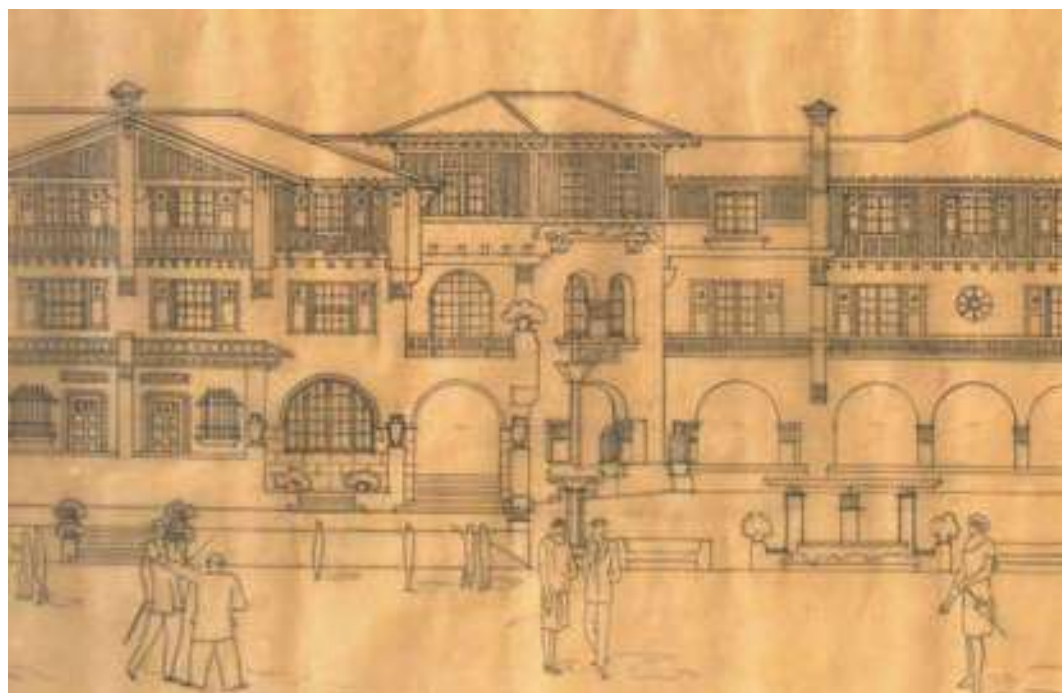
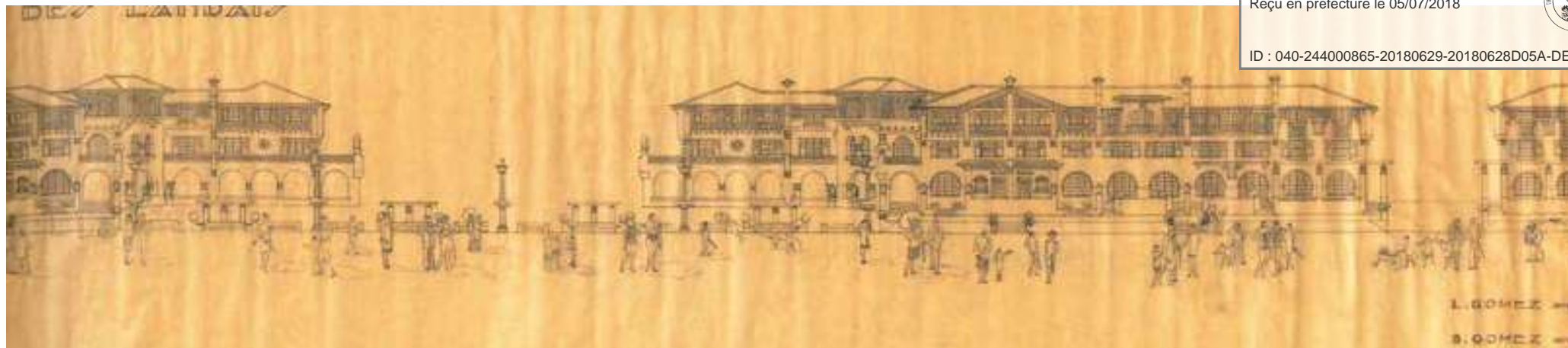


Titre du document : Ilot C, Ama Enea, type B1

Date : non daté

Côte et Source : Hossegor, Architecture et identité régionale; Cl. Laroche

Description/Intérêt : typologie de maison de ville constituant le front de mer. Façade et plan d'organisation intérieur



Titre du document : plan de façades vers l'océan

Date : 1927-1928

Côte et Source : Archives départementales de Bayonne, fonds Gomez

Description/Intérêt : ordonnancement de l'ensemble, rythme, régularité et variations de l'architecture. Dessin des espaces publics et du mobilier.

