



# 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



## 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

**Diagnostiques environnemental, architectural et urbain, culturel, documentaire**

## **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 km<sup>2</sup>. 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<sup>ème</sup> 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 Départemental 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.*

## 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 apparaissent 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'aerial 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), Godbarge 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 circonstanciée 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 innovants (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 ente 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.*
-

## 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 :



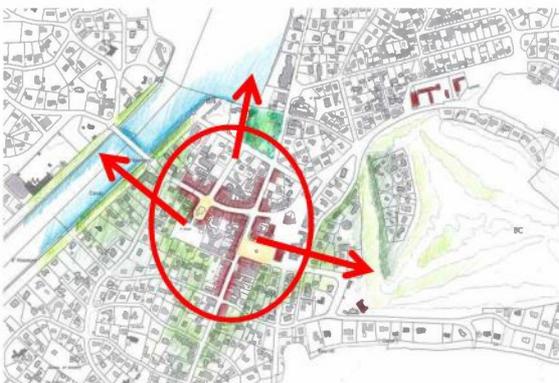
- **Le front de mer :**
  - Promouvoir la forme urbaine existante selon ses principes originels: front bâti composé vers l'Océan, façades arrières, structure des espaces publics;
  - Favoriser la mise en valeur de l'architecture dans la logique de ses éléments régulateurs;
  - Intégrer les enjeux de 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,
- Ordonner 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.

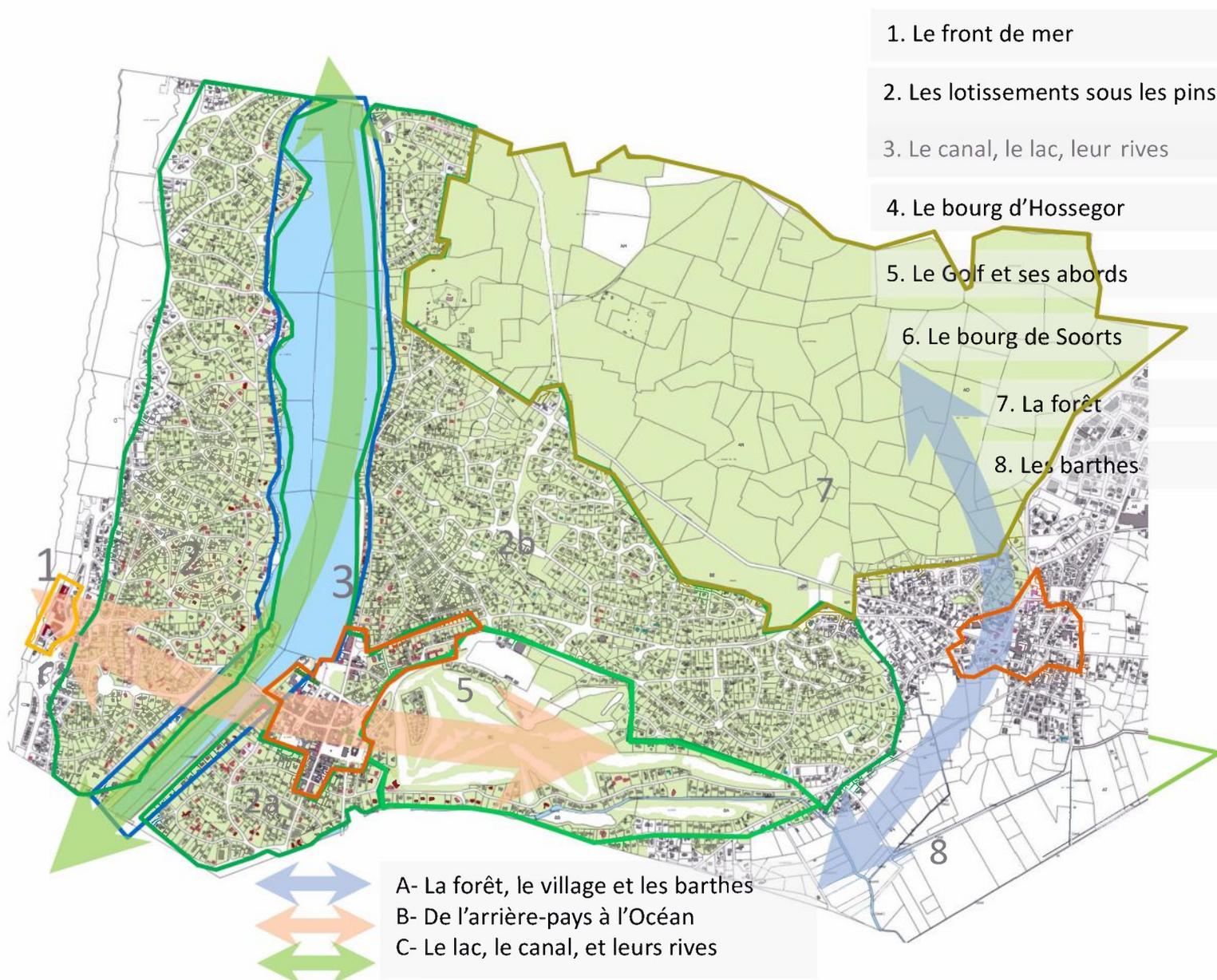


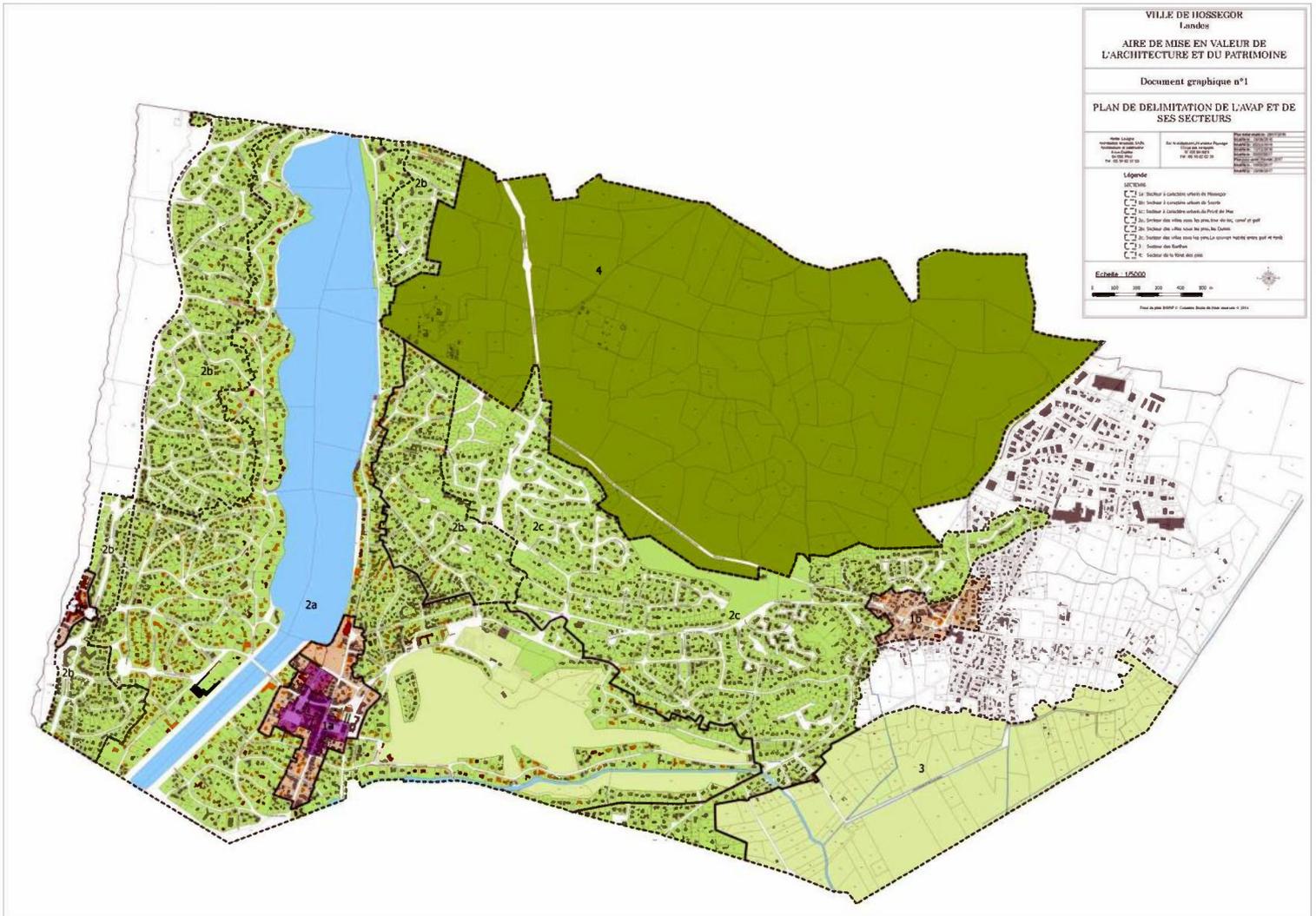
- **Les séquences du lac, du canal et leurs rives**
  - Promouvoir un entretien respectueux de l'environnement (fonctionnement hydrauliques, ZNIEFF...)
  - Promouvoir la conservation, l'entretien et la mise en valeur des ouvrages d'art
  - Assurer la qualité urbaine et paysagère des rives, par séquences



### 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<sup>e</sup> siècle,
  - Valeur d'architecture en lien avec le mouvement régionaliste de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> 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, ilot...

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 : arial, 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, arial, 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<sup>e</sup> 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 traduisent 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 traduisent 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, entretenus 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.

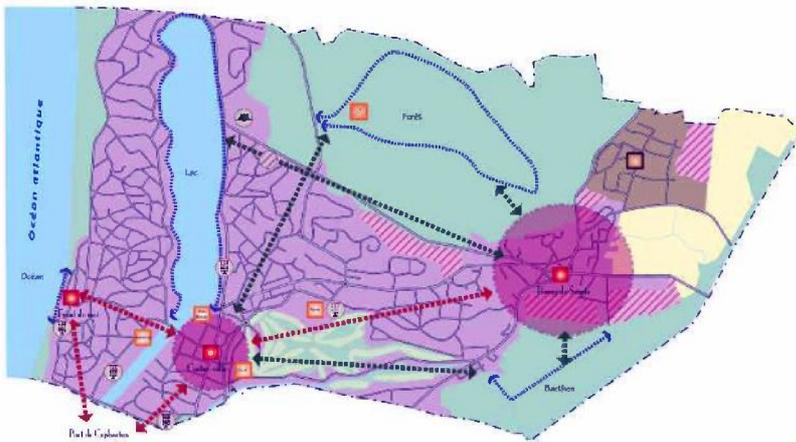
---



**Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSEGOR PADD**

**La préservation de l'environnement**

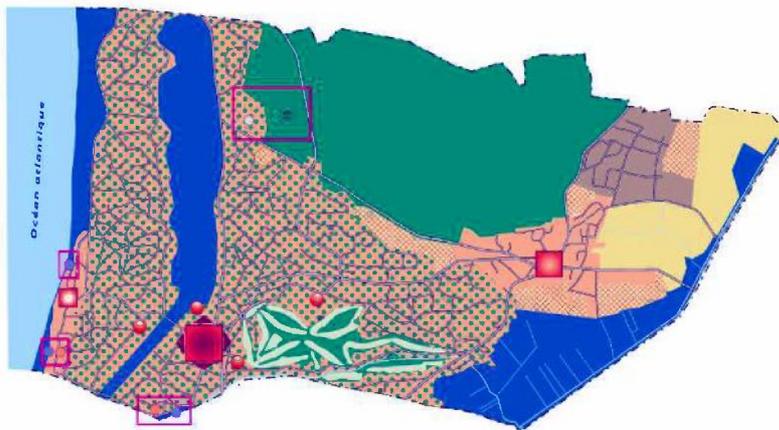
<p><b>Les protections au titre de loi Littoral</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces protégés (articles L146 et R146-1)</li> <li>Espaces bâtis significatifs (articles L146-1, L146-2)</li> </ul>	<p><b>Les espaces de préservation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le golf</li> <li>La forêt</li> <li>Possibilité de concevoir les aménagements favorisant les sports et loisirs "nature" (maison)</li> </ul>	<p><b>Les mesures de préservation de l'architecture et du paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les quartiers et monuments classés (ZPPAUP, MOP)</li> <li>Le site-parti : conjonction des règles de préservation du paysage et de l'architecture</li> <li>Les espaces publics bâtis remarquables : Parc Pomy et place des Chênes-Liliges</li> <li>La protection des abords bâtis des aires rurales, du lac et du canal</li> </ul>
--	---	--



**Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSEGOR PADD**

**La diversité et la mixité des fonctions urbaines**

<p><b>Le logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces bâtis</li> <li>Zones d'extension</li> <li>Lieu de diversification du foison</li> <li>Possibilité de renouvellement urbain au niveau du camping du Lac</li> </ul>	<p><b>L'écotourisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone d'activités écotouristiques</li> <li>Lieu commercial et de services</li> <li>Secteur autorisé les Météo hors des pôles centraux</li> <li>Secteur de camping</li> </ul>	<p><b>Les équipements et services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Équipements complémentaires aux pôles centraux</li> <li>Possibilité d'équipement mixtes en relation avec les activités de nature</li> <li>Lieu de promotion et de relation avec un établissement</li> <li>Liaison privilégiée entre pôles urbains</li> <li>Liaison privilégiée entre pôle urbain et milieu rural</li> </ul>
---	--	--



**Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSEGOR PADD**

**L'équilibre du développement de la commune**

<p><b>Lieux de centralité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre-ville principal</li> <li>Centre secondaire, plus rural</li> <li>Point de mer classé en ZPPAUP</li> <li>Pôles secondaires</li> </ul>	<p><b>L'aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection loi Littoral</li> <li>Espaces de récréation</li> <li>Espaces maintien rural ou touristique</li> </ul>	<p><b>L'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Extérieur à dominante d'habitat</li> <li>Extérieur à dominante d'activités</li> <li>Extérieur caractéristique de la commune</li> <li>Extension potentielles à décaler dans le temps</li> </ul>	<p><b>Secteurs réintégrés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Forêt, coupure d'urbanisation</li> <li>Camping</li> <li>Bât récréatif</li> <li>Espace protégé loi Littoral</li> </ul>
---	---	--	--

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
- Assure 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.