



## SOORTS-HOSSEGOR

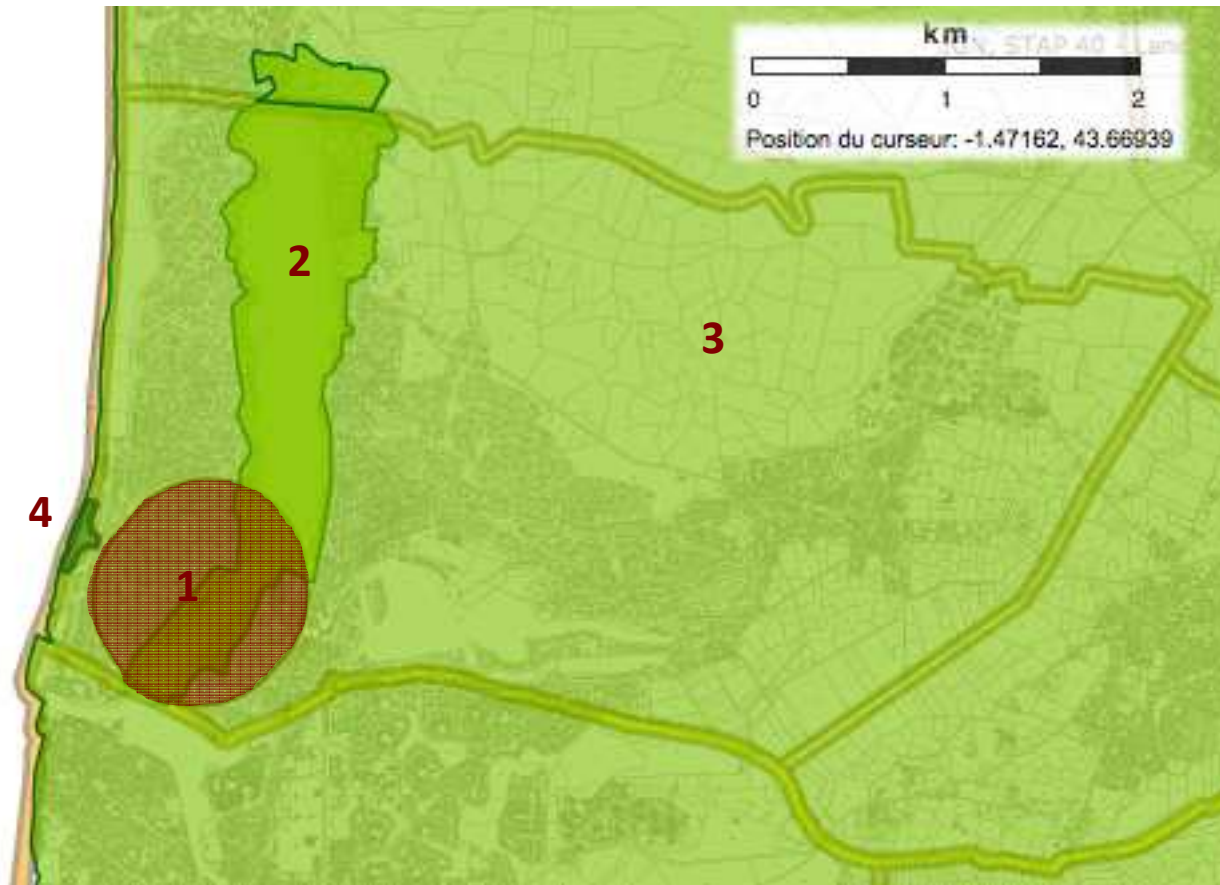
**Transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain  
Création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

**CLAVAP 4 - 3 avril 2017**

Atelier Lavigne, PAU \_ Catherine Roi, BAGES

# **RAPPEL DES PROTECTIONS EXISTANTES**

# Synthèse des protections



Carte : source atlas des Patrimoines

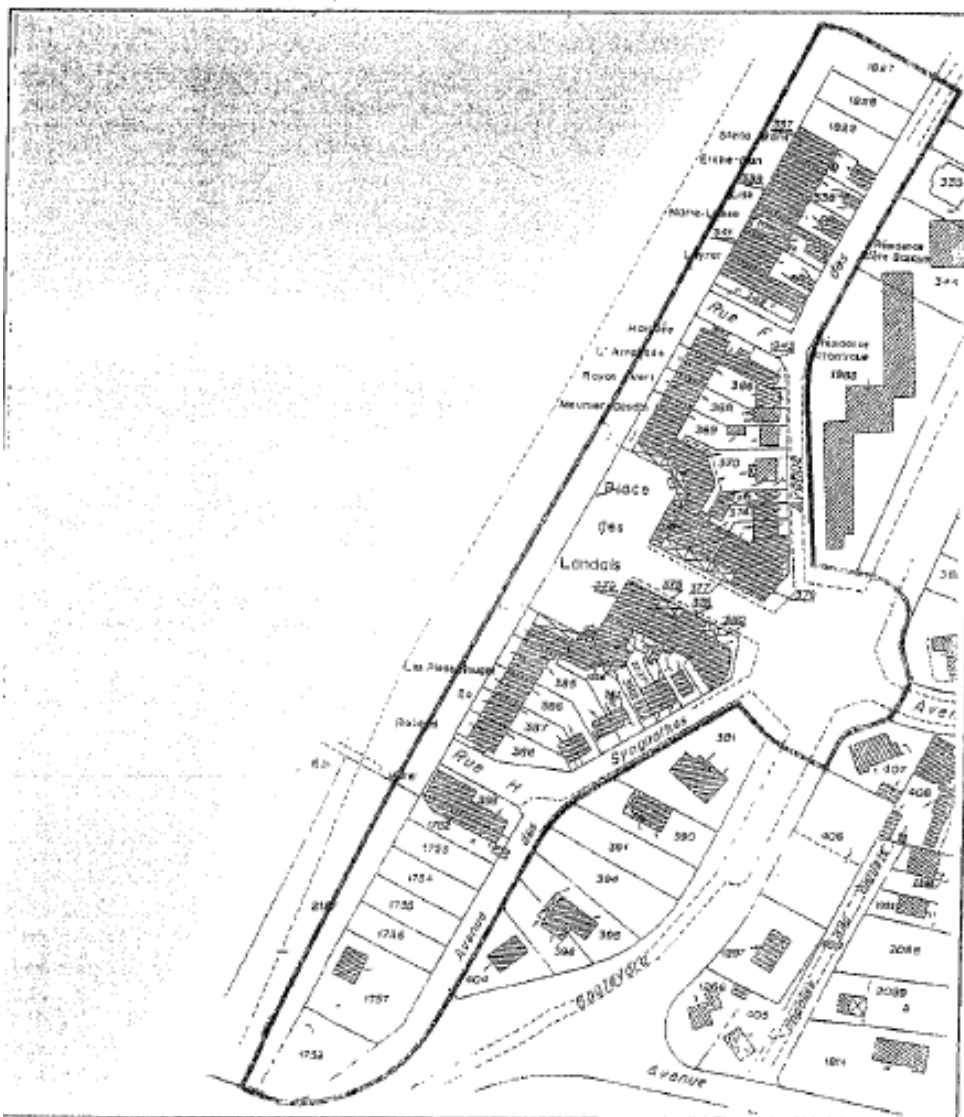


- 1 Le Sporting Casino : MH par arrêté préfectoral du 18 12 1991
- 2 - Site inscrit : le lac d'Hossegor et le canal avec leurs deux rives arrêté ministériel 30 septembre 1942
- 3 - Site généralisé des étangs landais sud : arête ministériel du 18 septembre 1969
- 4 - ZPPAUP

- Une juxtaposition et ponctuellement une superposition sans cohérence ni continuité.
- Enjeu de l'AVAP : relier, hiérarchiser, donner de la cohérence : en faire un projet et le délimiter.



## Les protections existantes : la ZPPAUP



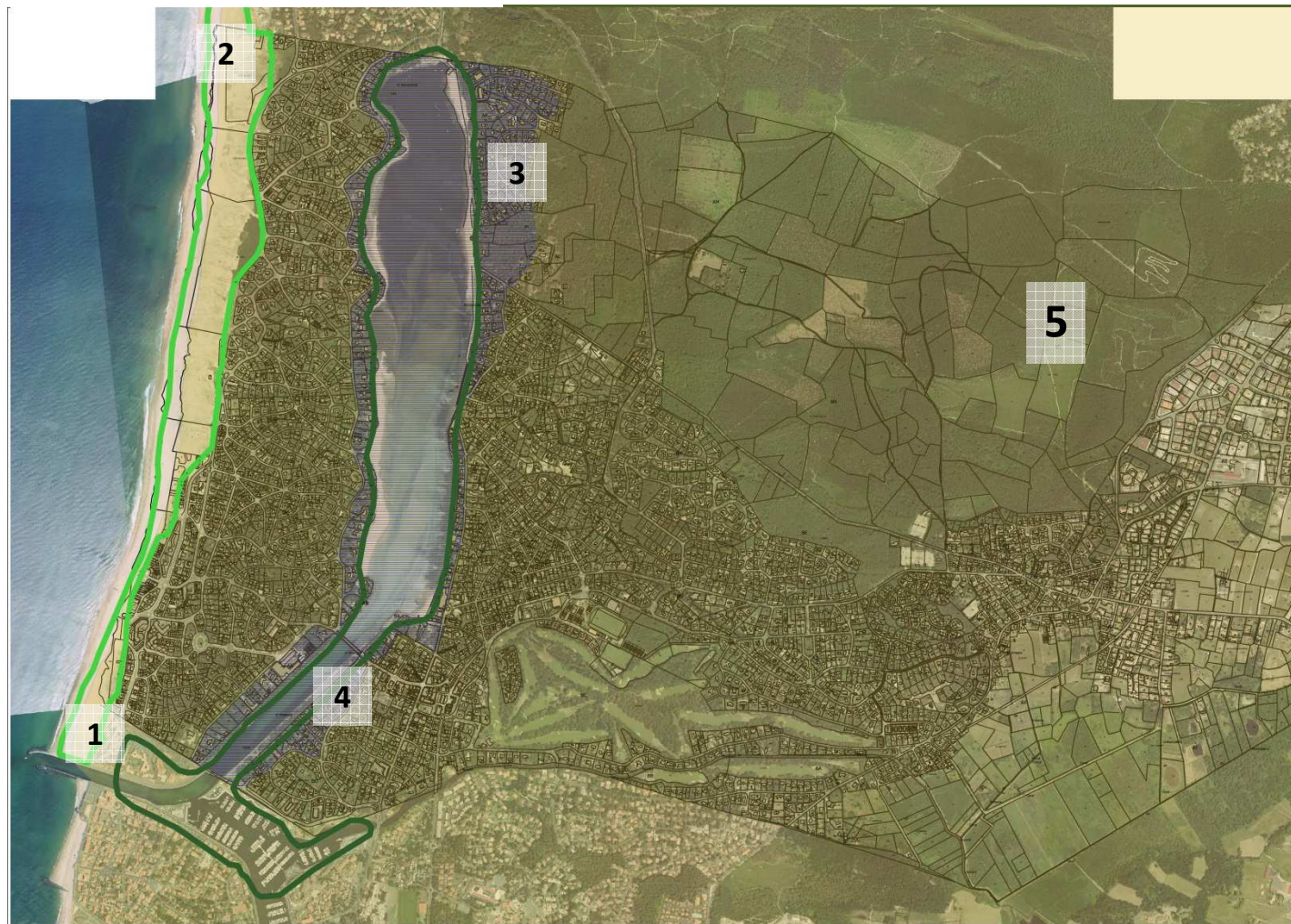
ZPPAUP du front de mer par arrêté du préfet de région du 27 avril 1998.

**Une ZPPAUP ponctuelle, indépendante des autres enjeux patrimoniaux présents sur la commune**

**Enjeu pour l'AVAP : à reprendre dans l'AVAP pour sa valeur propre, et comme élément structurant pour un secteur de projet urbain**



## Les protections et dispositions environnementales existantes



- ***Une problématique de superposition : deux sites inscrits d'une part, site inscrit du Lac et ZNIEFF de type I d'autre part, site inscrit des étangs landais sur l'ensemble de la commune***

**1** Dunes littorales entre Contis et la Barre de l'Adour ZNIEFF n°4252 de type II

**2** Conservatoire du littoral Côte sauvage : 34 hectares

**3** site inscrit du lac d'Hossegor et de ses rives 167,54 hectares

**4** Le lac d'Hossegor ZNIEFF n°42520001 de type 1

**5** site inscrit de tout le territoire communal par arrêté ministériel 18 09 1969

# **RAPPEL DES ENJEUX DE L'AVAP**

# Les espaces et entités : d'ouest en est les caractéristiques du paysage perçu, les implantations



Le front de mer



La dune depuis les rives du lac.



le bourg de Soorts depuis les Barthes

la séquence de la dune  
cotière

Les abords du lac

les dunes

le bourg de Soorts

entre l'Océan et le lac

la ville paysagée



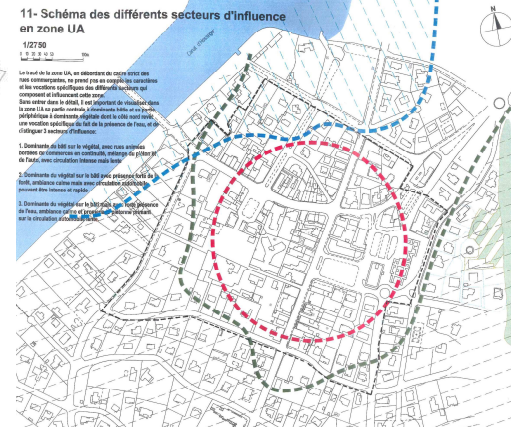
*Intérêts: Des valeurs paysagères fortes, lisibles dans des espaces ouverts (plage, lac, barthes)*

*Conséquences pour l'AVAP*

- *Tenir compte des problématiques paysagères dans l'évolution du site (insertion du bâti)*
- *Prendre en compte les vues et matières du site pour l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelables*



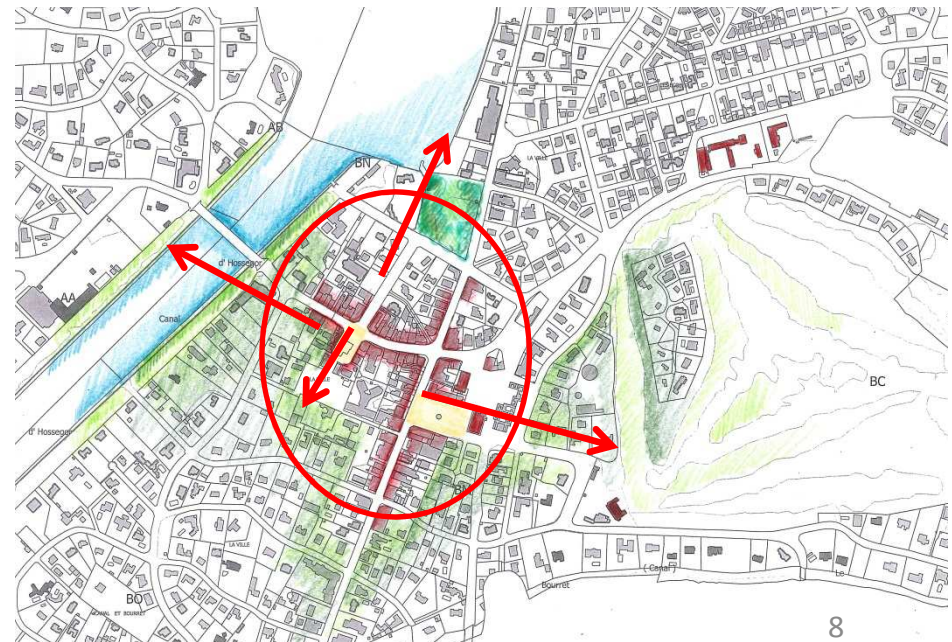
# 1 - Le bourg d'Hossegor



Extrait étude paysagère et d'urbanisme du centre bourg d'Hossegor J. LABRO juin-juillet 1998

## Les enjeux pour l'AVAP

- 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 – et sur les espaces publics



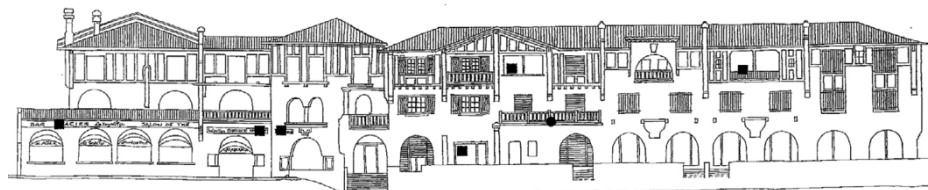


## 2 - le front de mer « urbain » (la ZPPAUP)



### Les enjeux pour l'AVAP

- 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.



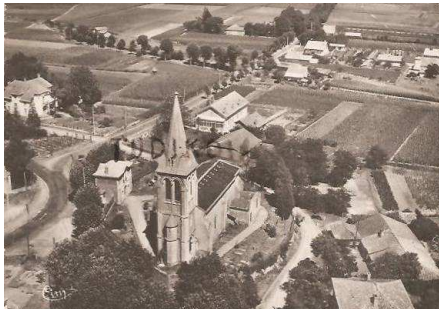


### 3 - Le bourg de Soorts



#### Les enjeux pour l'AVAP

- 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.





# 4 - Le canal, le lac, leurs rives



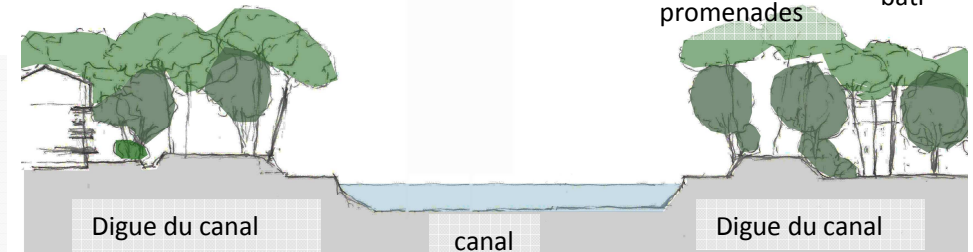
La frange boisée

Le canal

Le soutènement

Le quai / chemin

boisement et promenades bâti



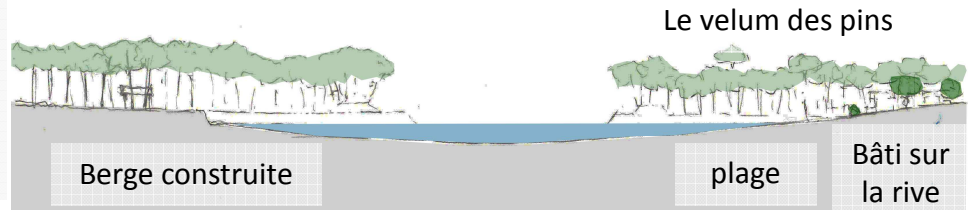
Digue du canal

canal

Digue du canal

## Les enjeux pour l'AVAP

- 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.



Berge construite

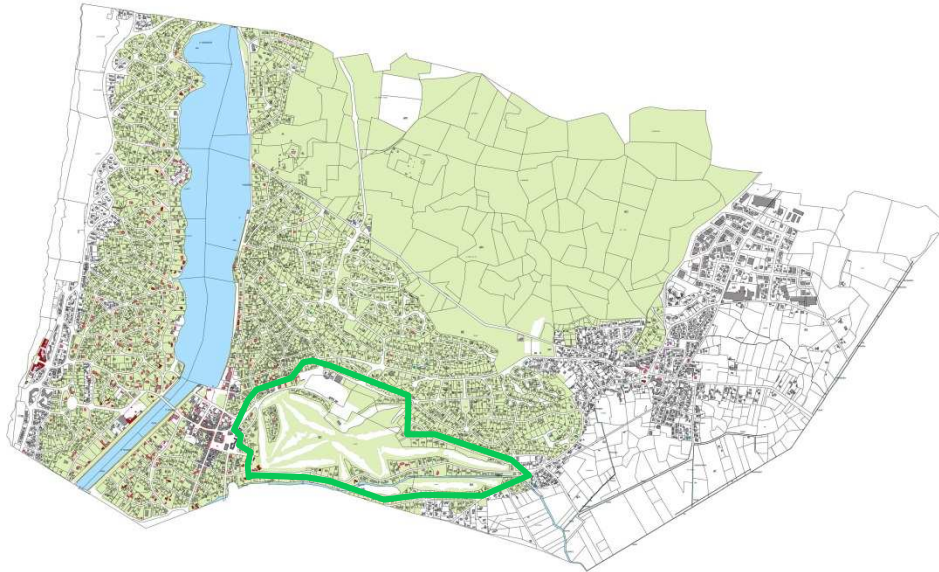
plage

Bâti sur la rive



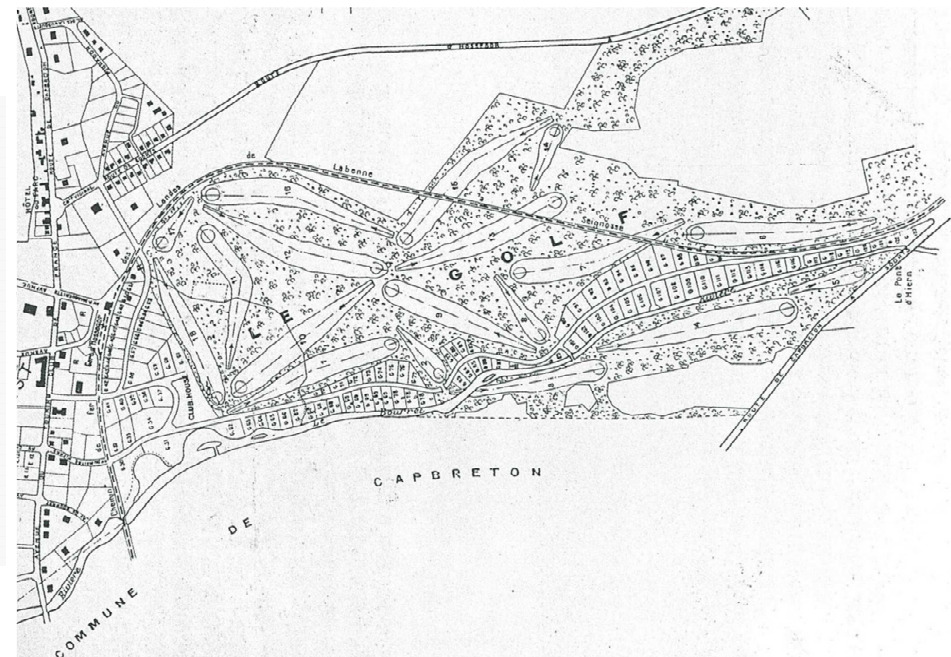


## 5 - Le Golf et ses abords, ses équipements



### Les enjeux pour l'AVAP

- 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.



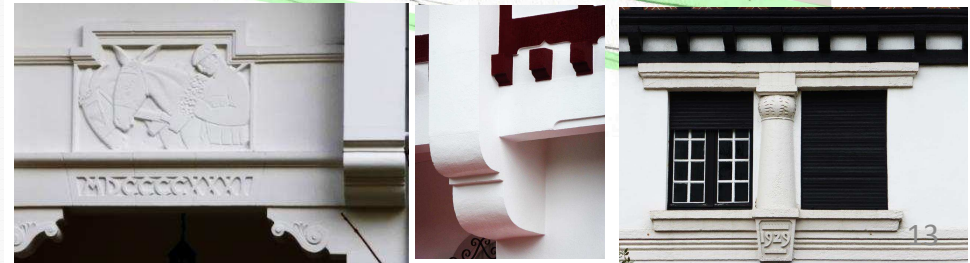
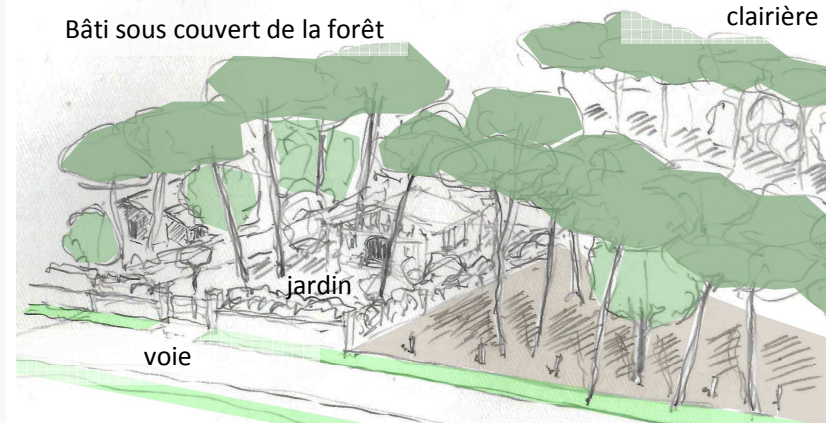


## 6 - les lotissements sous les pins



### Les enjeux pour l'AVAP

- Promouvoir la logique paysagère dominante: l'échelle des maisons individuelles sous leur couvert végétal;
- Conserver le couvert végétal existant et le restituer lorsqu'il est dégradé;
- Préserver et mettre en valeur les maisons d'intérêt;
- Préserver et mettre les maisons moins intéressantes, mais caractéristiques de l' « ambiance » du lotissement sous les pins. Toutes celles qui ont un « petit quelque chose »
- 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).



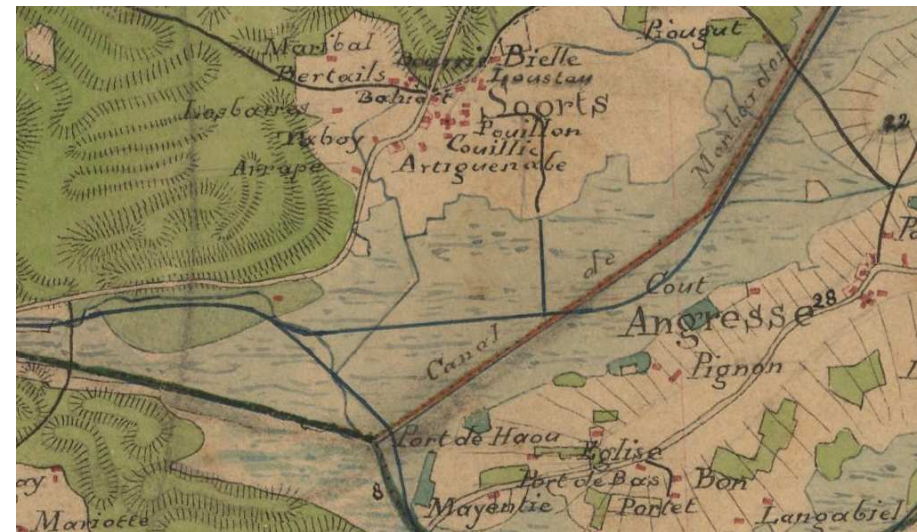


## 7 - Les barthes



### Les enjeux pour l'AVAP

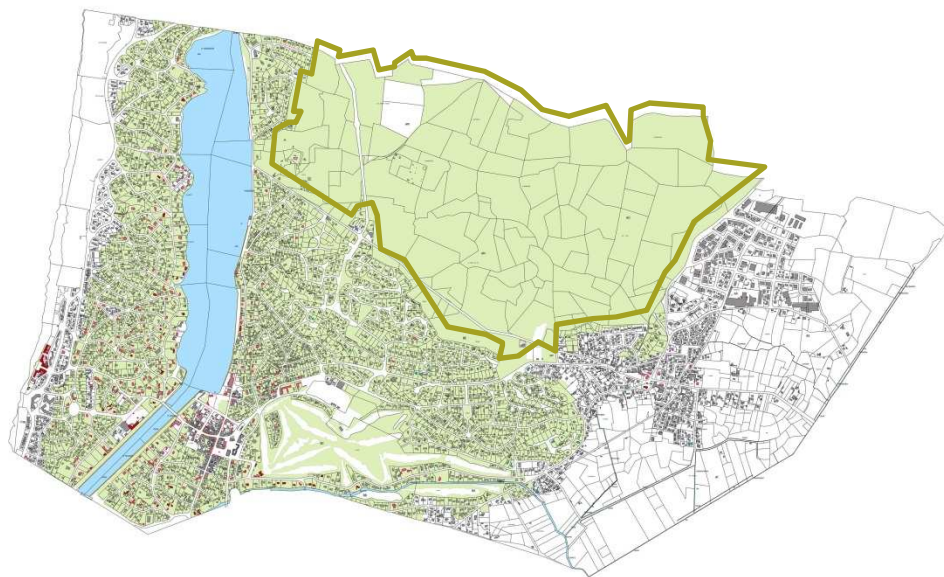
- Préserver un paysage ouvert
- Conforter le dialogue avec le bourg de Soorts



Carte de l'état major, 1820



## 8 - La forêt



### Les enjeux pour l'AVAP

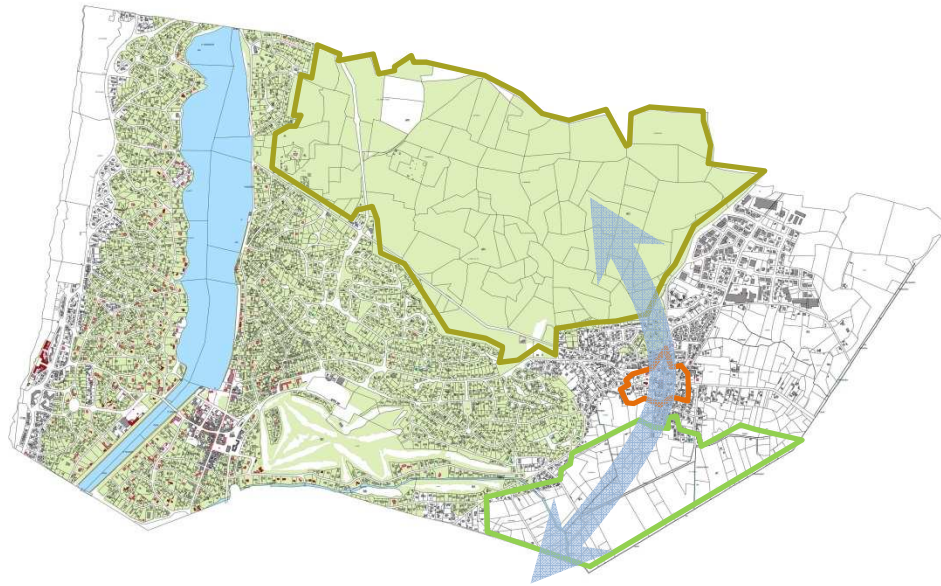
- Préserver l'équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis;
- Conserver la dominante de la forêt landaise, identitaire dans le site.



Carte de l'état major, 1820



## Séquence majeure A- La forêt, le village et les barthes



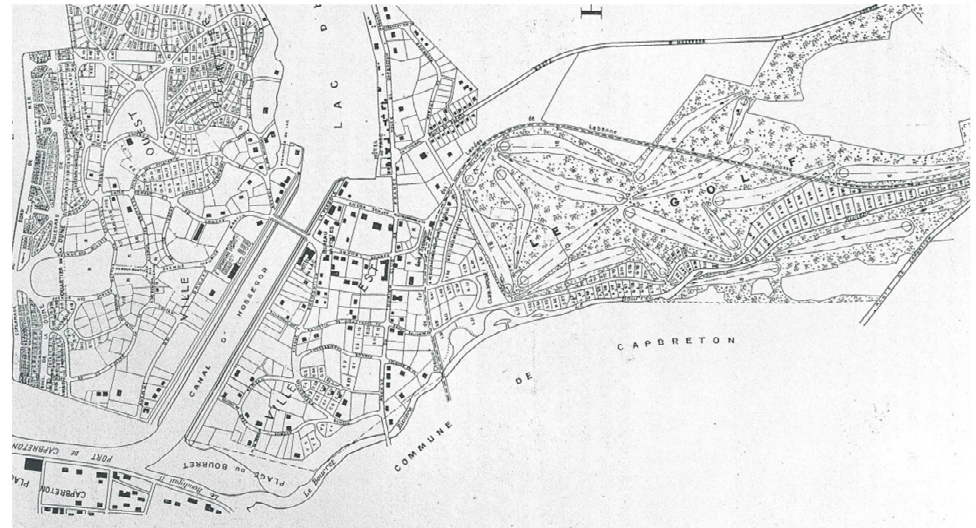
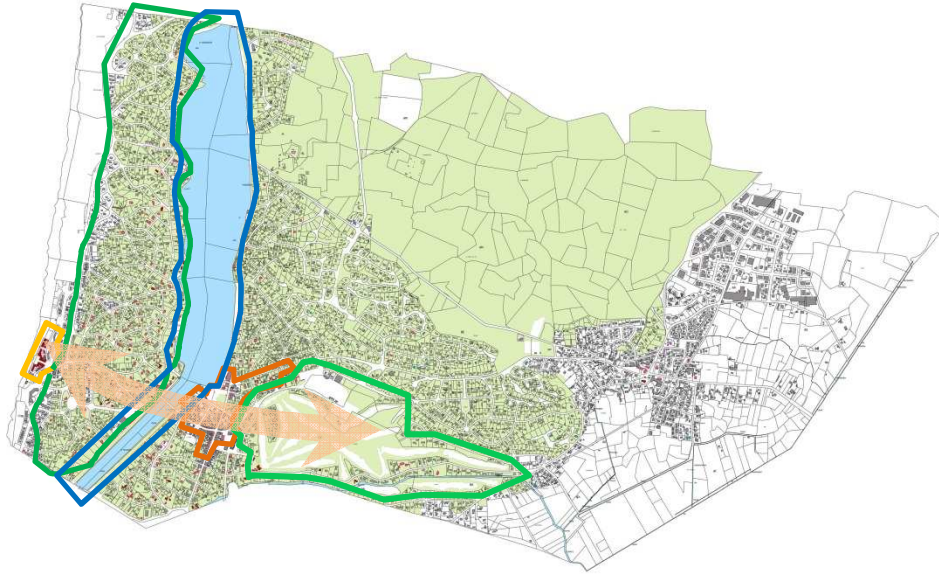
### Les enjeux pour l'AVAP

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



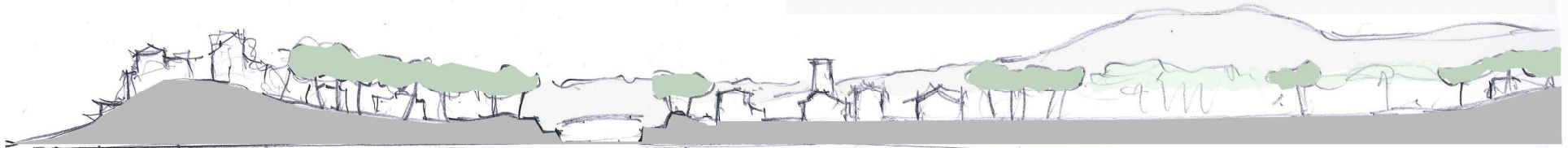


# Séquence majeur B- De l'arrière pays à l'Océan



## Les enjeux pour l'AVAP

- 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.



*L'articulation entre front de mer et l'urbanisation de la dune*

*L'articulation entre bourg, canal et lac*

*L'articulation entre bourg et golf*

*L'articulation entre golf, villas et couvert végétal*





## Séquence majeur C- Le lac, le canal, et leurs rives



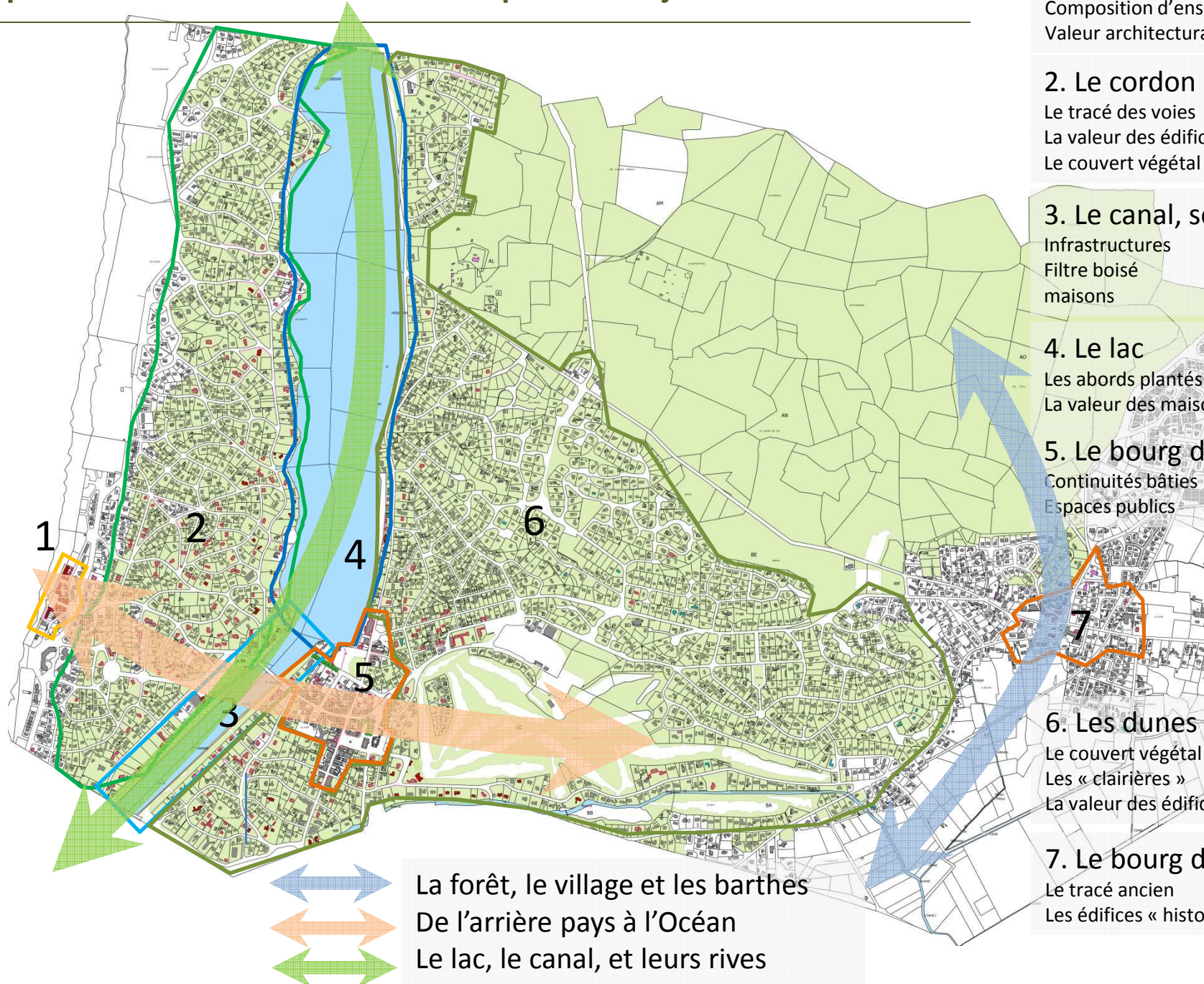
### Les enjeux pour l'AVAP

- 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





# Spatialisation des intérêts et des séquences majeures





## Climat, ensoleillement et architecture

---



Une architecture traditionnelle  
dont l'orientation principale privilégie les façades Est ou Sud et ne s'ouvre pas du tout en façade Ouest ou Nord.  
Une forme compacte  
Une toiture à larges débords

Une forme compacte

Un toit débordant et couvrant l'ensemble du volume

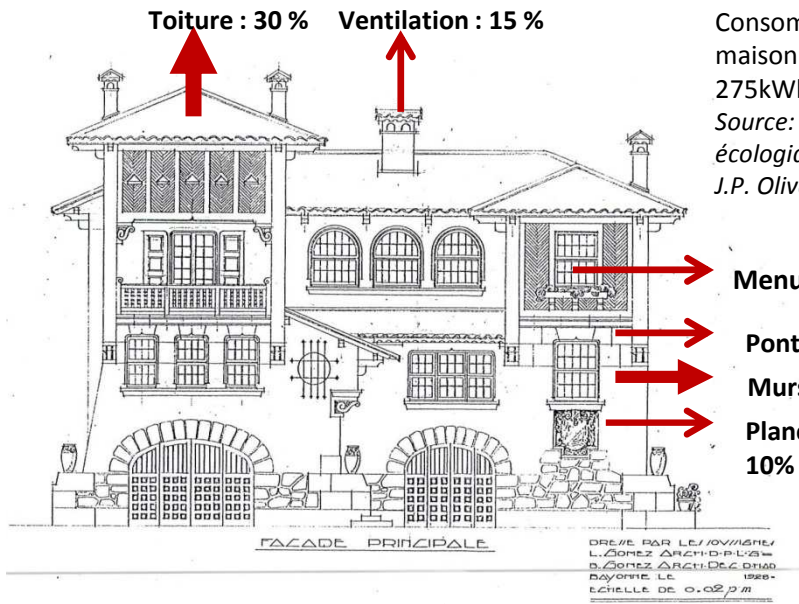
Des façades privilégiant les ouvertures au sud et à l'est

*Voir image de la ferme de Bielle avec plan masse si possible*

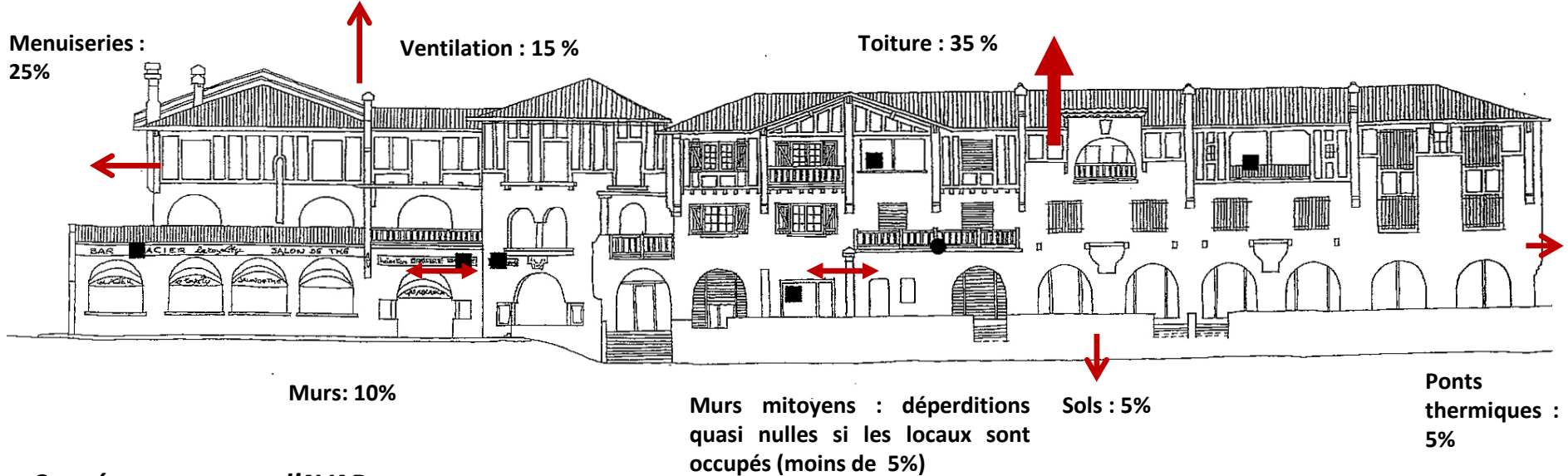
*Peut-on dire la même chose des architectures des années 30 à 2000?*

- *Intérêt : une architecture traditionnelle adaptée en termes « passif » (orientation, matériaux renouvelables, forme architecturale compacte, débords de toit..)*
- *Conséquence pour l'AVAP : des éléments régulateurs de l'architecture traditionnelle à favoriser. Une approche adaptée et globale pour les constructions plus récentes pour l'approche de l'amélioration énergétique*

# Enjeux énergétiques du bâti



Consommation énergétique d'une maison en blocs béton, non isolée:  
 275kWh/m<sup>2</sup>.an  
 Source: l'isolation thermique écologique  
 J.P. Oliva, S. Courgey



## Conséquences pour l'AVAP

- Ne pas dénaturer les façades et leurs décors
- Prioriser les interventions (combles, puis vides sous planchers bas, puis murs, fenêtres).

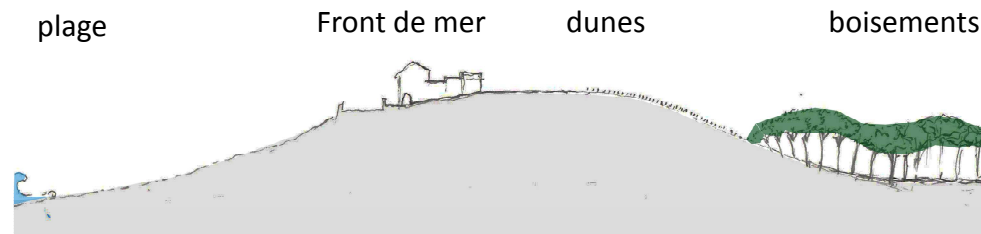


# Les tissus et les types bâtis au regard des performance énergétique

## Les caractéristiques urbaines



- Front bâti des années 1930 et immeubles collectifs sur la bordure littorale
  - Densité du bâti;
  - Inertie liée à la mitoyenneté
  - Orientation du bâti liée à l'inscription dans le site
- Le bâti en îlots continus du centre ville
  - Densité du bâti;
  - Inertie liée à la mitoyenneté
  - Orientation du bâti liée à la rue et non aux expositions favorables.



### Conséquences pour l'AVAP

- **Respecter et conforter les spécificités urbaines pour améliorer les performances énergétiques**
  - **Mitoyenneté des constructions**
  - **Densité des espaces constitués.**

## Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations

---



Intérêts:

Une perception « horizontale » largement boisée

Une réalité « verticale » qui permet les apports solaires

*Conséquences pour l'AVAP*

- *Règles de toitures / matériaux*
- *Insertion des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture.*

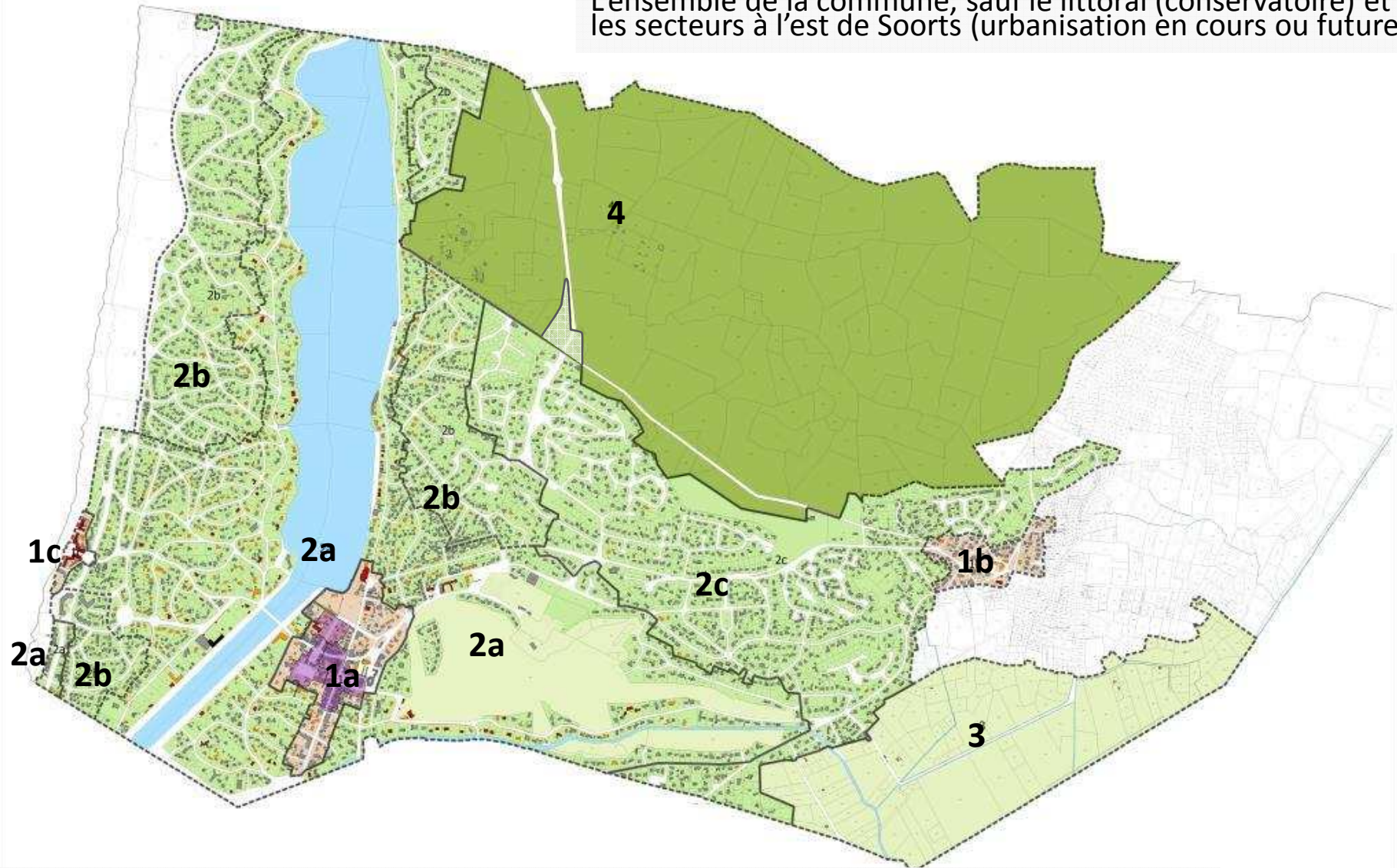




# PROJET DE L'AVAP

## Le projet de l'A.V.A.P. : La délimitation et les secteurs

L'ensemble de la commune, sauf le littoral (conservatoire) et les secteurs à l'est de Soorts (urbanisation en cours ou future)

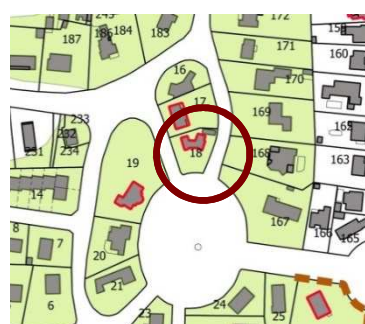
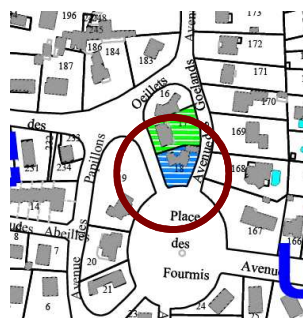


Secteurs 1a, 1b, 1c : espaces urbains – l'actuelle ZPPAU constitue le secteur 1c  
Secteurs 2a, 2b, 2c : espaces des villas sous les pins – 3 niveaux d'intérêt portant sur le bâti  
Secteur 3 : les barthes  
Secteur 4 : la forêt



# Le projet de l'A.V.A.P. : Intérêt du bâti et hiérarchisation

Classée en rouge dans le PLU



Edifices ayant fait l'objet de l'inventaire : reconnus comme étant de grande qualité  
Dans le PLU : parcelle pochée en rouge

**Conséquence pour l'AVAP : 3 catégories de bâti, avec un critère d'appréciation selon le contexte**

## Le projet de l'A.V.A.P. : nomenclature des catégories de protection et mise en valeur

---

Sur le plan et dans le règlement:



Monument Historique : gestion selon législation patrimoine



Bâti remarquable : conservation et mise en valeur dans le respect strict de leur architecture



Bâti intéressant : conservation, mise en valeur, évolution dans le caractère du secteur (forestier ou urbain)



Bâti courant : conservation, mise en valeur, évolution ou remplacement dans le caractère du secteur



Clôture intéressante : conservation et mise en valeur dans le respect de leur architecture et du lieu



Couvert forestier lié aux maisons : conservation, entretien, remplacement (inclut haies, jardins...)



Boisement forestier : conservation, renouvellement



Espace naturel ouvert : conservation, entretien (golf, barthes)



Espace public : aménagement, mise en valeur dans le caractère du secteur



Alignement planté : conservation, entretien, renouvellement, création



Secteur de projet urbain : règles urbaines particulières et complémentaires

Dans le règlement :

Bâti neuf : mode d'insertion dans le caractère du secteur (forestier ou urbain)



# Le projet de l'A.V.A.P. : le plan (détail)

Bâti courant

Bâti intéressant

Bâti remarquable

Clôture intéressante

Couvert forestier lié aux maisons

Monument Historique



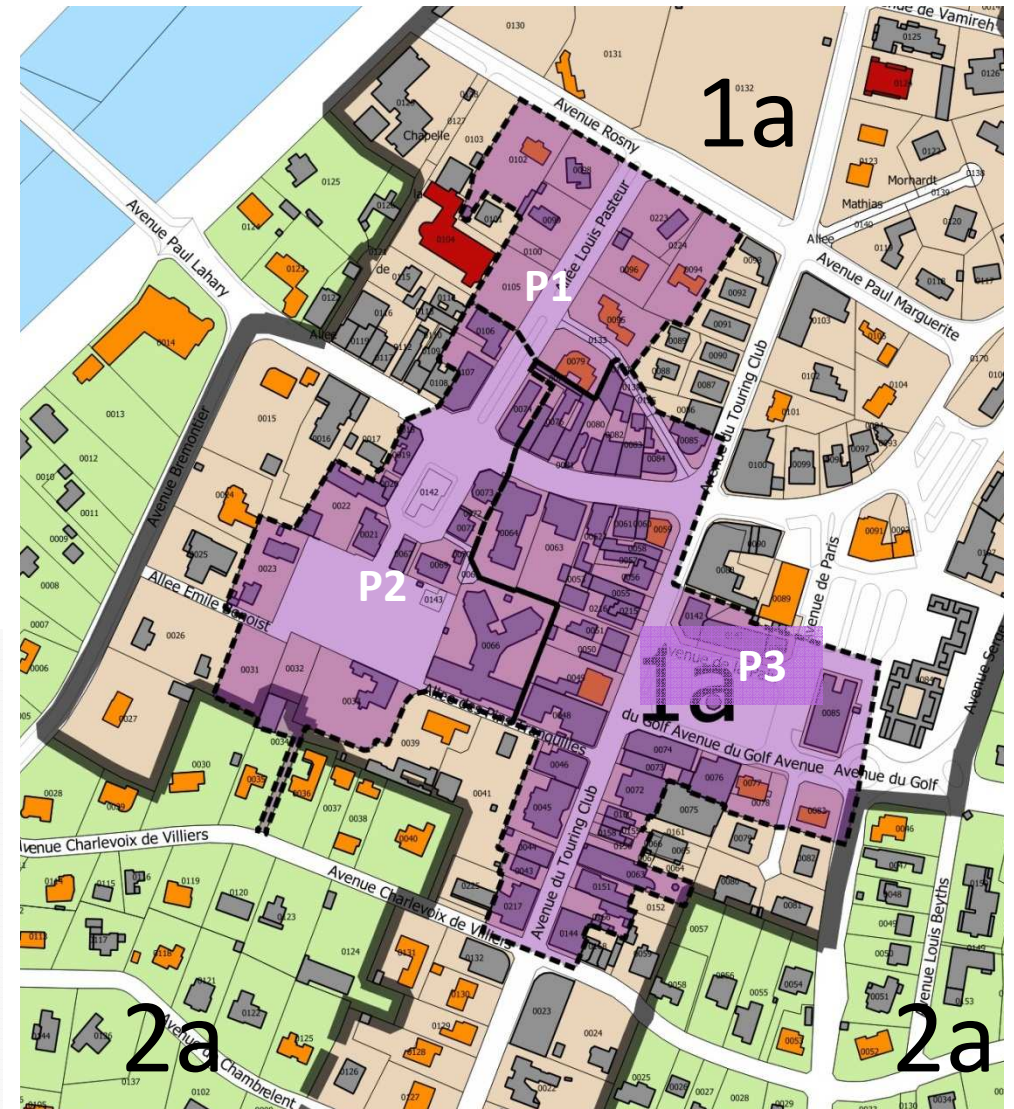
Les critères : l'architecture et le caractère général, confrontés à la pratique actuelle

# Le projet de l'A.V.A.P. : la question urbaine

## 3 secteurs de projet, avec des objectifs particuliers

- **P1**, avenue Rosny : valoriser le rapport au parc, épaisseur jardinée à maintenir
- **P2**, place Pasteur et place des Pins Tranquilles : un espace urbain à créer, alignements bâtis, une perspective à promouvoir
- **P3**, place de la Concorde, avenues de la Paix et du Golf : valoriser les rez de chaussée commerciaux à arcades, promouvoir leur dégagement et leur création dans des projets nouveaux

Dans ces secteurs les règles courantes sont complétées, ou remplacées, par celles du secteur





# Le projet de l'A.V.A.P. : le principe du règlement, de la règle au projet

## Règles générales

### Règles par secteurs (de 1a à 4)

- Règles particulières par catégories (selon la nomenclature du plan + le bâti neuf)
  - Dans chaque catégorie :
    - Objectifs
      - Déclinaison par éléments (façade, toiture...)
        - Pour chaque élément :
          - Les règles « intangibles »
          - Les « dispositions cadres » d'évaluations nécessaires aux projets

**1a-6 les espaces libres en secteur urbain**

**Objectifs :**

Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des fauës 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 de l'AVAP 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 élargit 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 de l'AVAP avec une légende appropriée.

**Règles**

**1a-6-1.s** Les espaces libres conservés (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins

**1a-6-2.s** le sol des cours est perméable.

**1a-6-3.s** les jardins sont végétalisés.

**1a-6-4.s** les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

**Dispositions cadres**

**1a-6-5.e** 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 boug d'assegure (pins, chênes hêtres, chêne vert...)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère d'assegure.

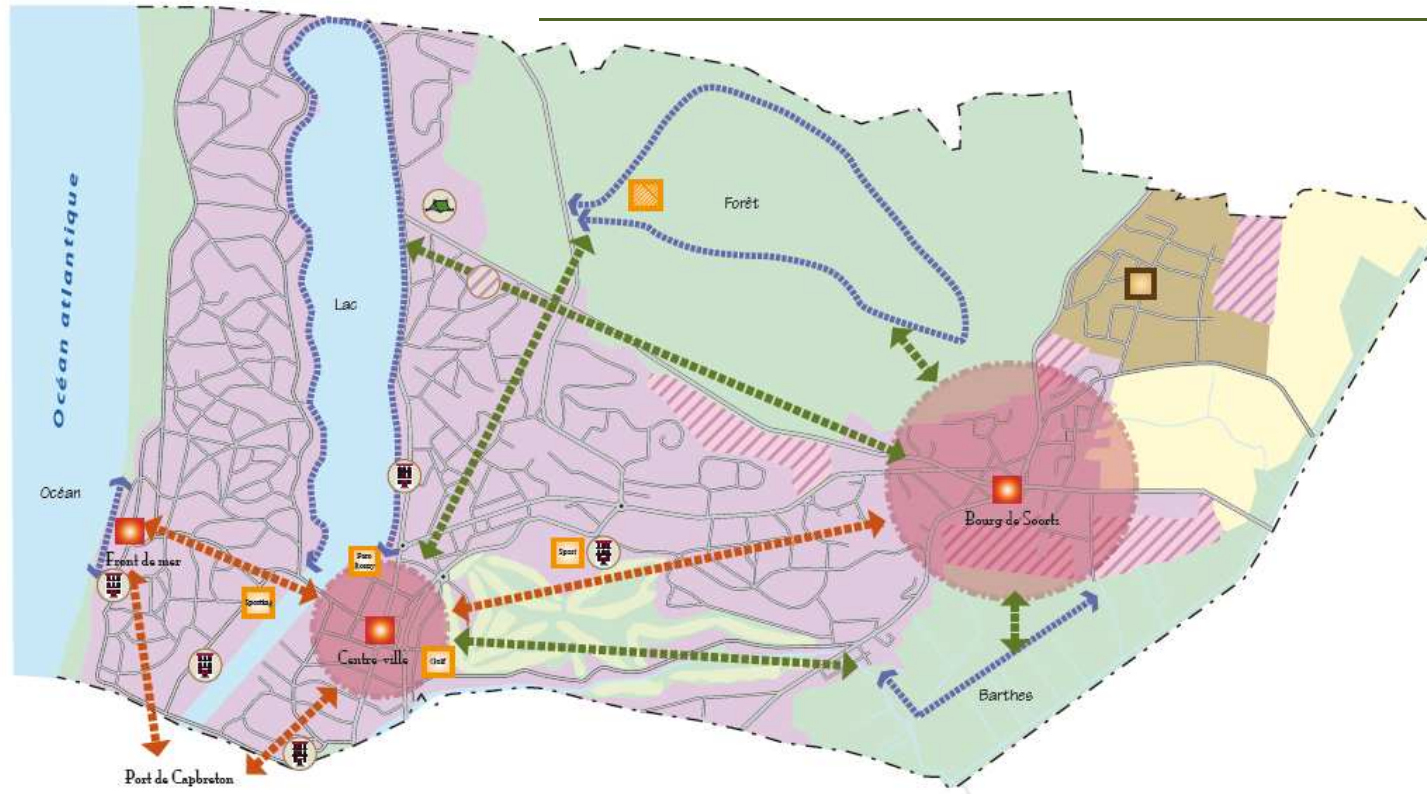
*La catégorie et l'élément*

*Les objectifs*

*Les règles*

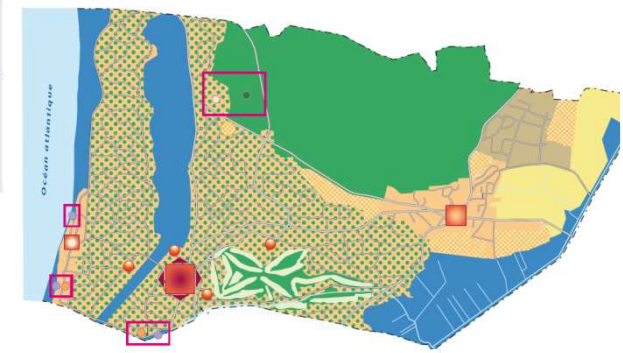
*Les dispositions cadre*

# Le projet de l'AVAP : articulation avec le PADD



Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSSEGOR PADD			La diversité et la mixité des fonctions urbaines		
<b>Le logement</b>		<b>L'économie</b>		<b>Les équipements et services</b>	
■ Espace bâti	■ Zones d'extension	■ Zone d'activités existante	■ Équipements complémentaires aux pôles centraux	■ Équipements complémentaires aux pôles centraux	■ Équipements complémentaires aux pôles centraux
■ Lieux de diversification de l'offre	■ Possibilité de renouvellement urbain au niveau du camping du Lac	■ Lieux commerciaux et de services	■ Possibilité d'équipement nouveau en relation avec les activités de nature	■ Possibilité d'équipement nouveau en relation avec les activités de nature	■ Possibilité d'équipement nouveau en relation avec les activités de nature
		■ Secteurs autorisant les hôtels hors des pôles centraux	■ Lieu de promenade en relation avec un site naturel	■ Lieu de promenade en relation avec un site naturel	■ Lieu de promenade en relation avec un site naturel
		■ Secteur de camping	■ Liaison privilégiée entre pôles urbains	■ Liaison privilégiée entre pôles urbains	■ Liaison privilégiée entre pôles urbains
			■ Liaison privilégiée entre pôle urbain et milieu naturel	■ Liaison privilégiée entre pôle urbain et milieu naturel	■ Liaison privilégiée entre pôle urbain et milieu naturel

- **Question des continuités naturelles et structurantes**
- **valorisation patrimoniale du bâti**
- **prise en compte de la valeur paysagère d'ensemble et de sa gestion**
- **Logiques de confortement des pôles urbains: secteurs de projet**



Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSSEGOR PADD		L'équilibre du développement de la commune	
■ Lieux de centralité	■ Centre-ville principal	■ Centre-ville principal	■ Centre-ville principal
■ Centre secondaire plus rural	■ Front de mer classé en ZPMAP	■ Front de mer classé en ZPMAP	■ Front de mer classé en ZPMAP
■ Pôles secondaires		■ Pôles secondaires	■ Pôles secondaires
■ L'environnement	■ Protection du Littoral	■ Protection du Littoral	■ Protection du Littoral
■ Espace de récréation	■ Espace maternel rural ou bestial	■ Espace maternel rural ou bestial	■ Espace maternel rural ou bestial
■ Urbanisation	■ Existants à dominante d'habitat	■ Existants à dominante d'habitat	■ Existants à dominante d'habitat
■ Secteurs à dominante d'habitat	■ Espace maternel rural ou bestial	■ Espace maternel rural ou bestial	■ Espace maternel rural ou bestial
■ Forêt, coupure d'urbanisation	■ Camping	■ Camping	■ Camping
■ Site récréatif	■ Espace protégé du Littoral dans le territoire	■ Espace protégé du Littoral dans le territoire	■ Espace protégé du Littoral dans le territoire



## Suite de la procédure

---

Réunion publique : 10 avril

Finalisation du dossier pour arrêt - suivant observations, CRPA, CLAVAP – début mai

Phase de validation administrative et enquête publique