



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

**CLAVAP 2 - fin de phase 1, diagnostics 20 mai 2016**

Atelier Lavigne, PAU \_ Catherine Roi, BAGES

## **Synthèse des éléments des diagnostics**

### **Étude documentaire, les supports de connaissance**

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

Spatialisation des intérêts identifiés

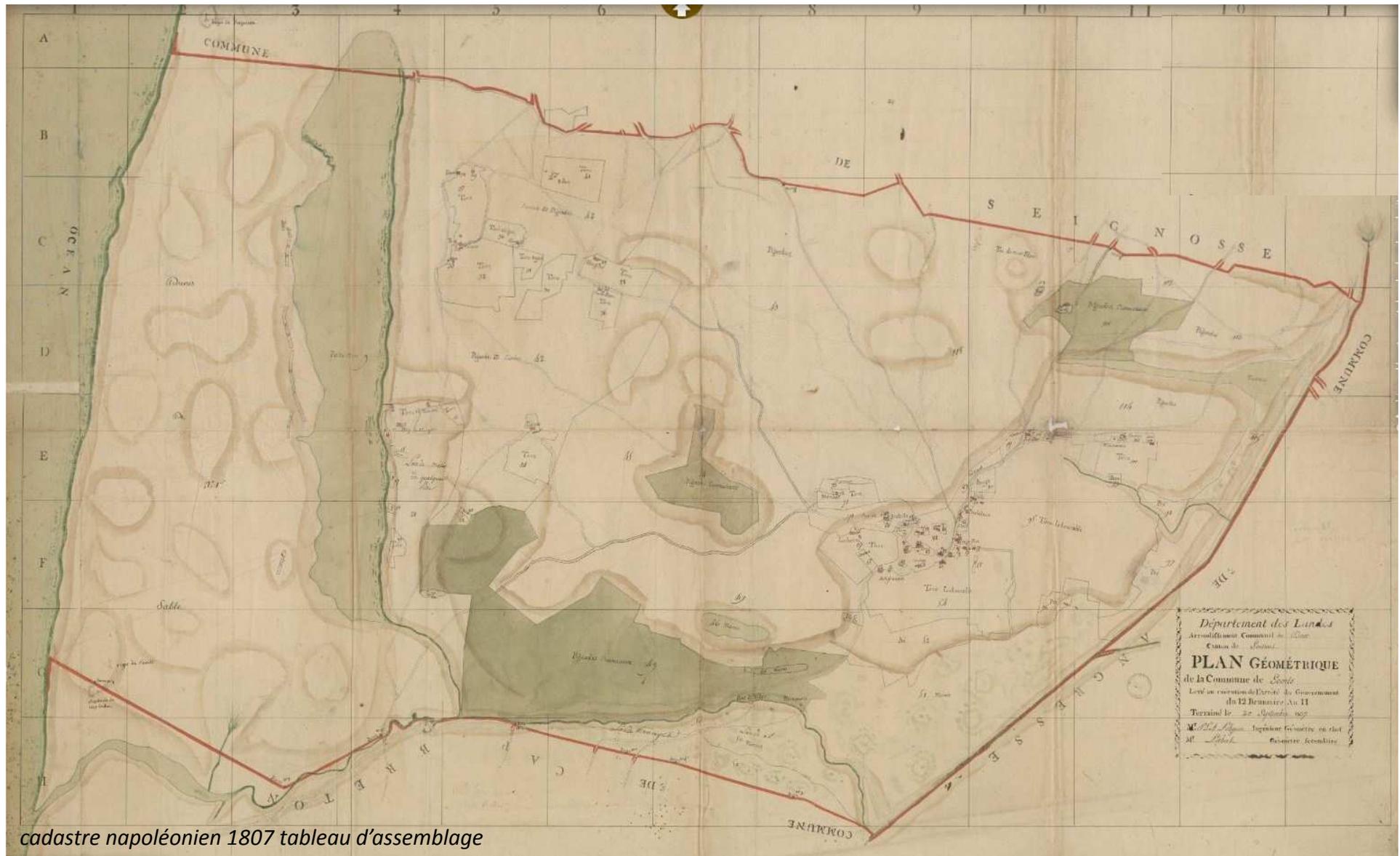
Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

Proposition de mise en forme du diagnostic

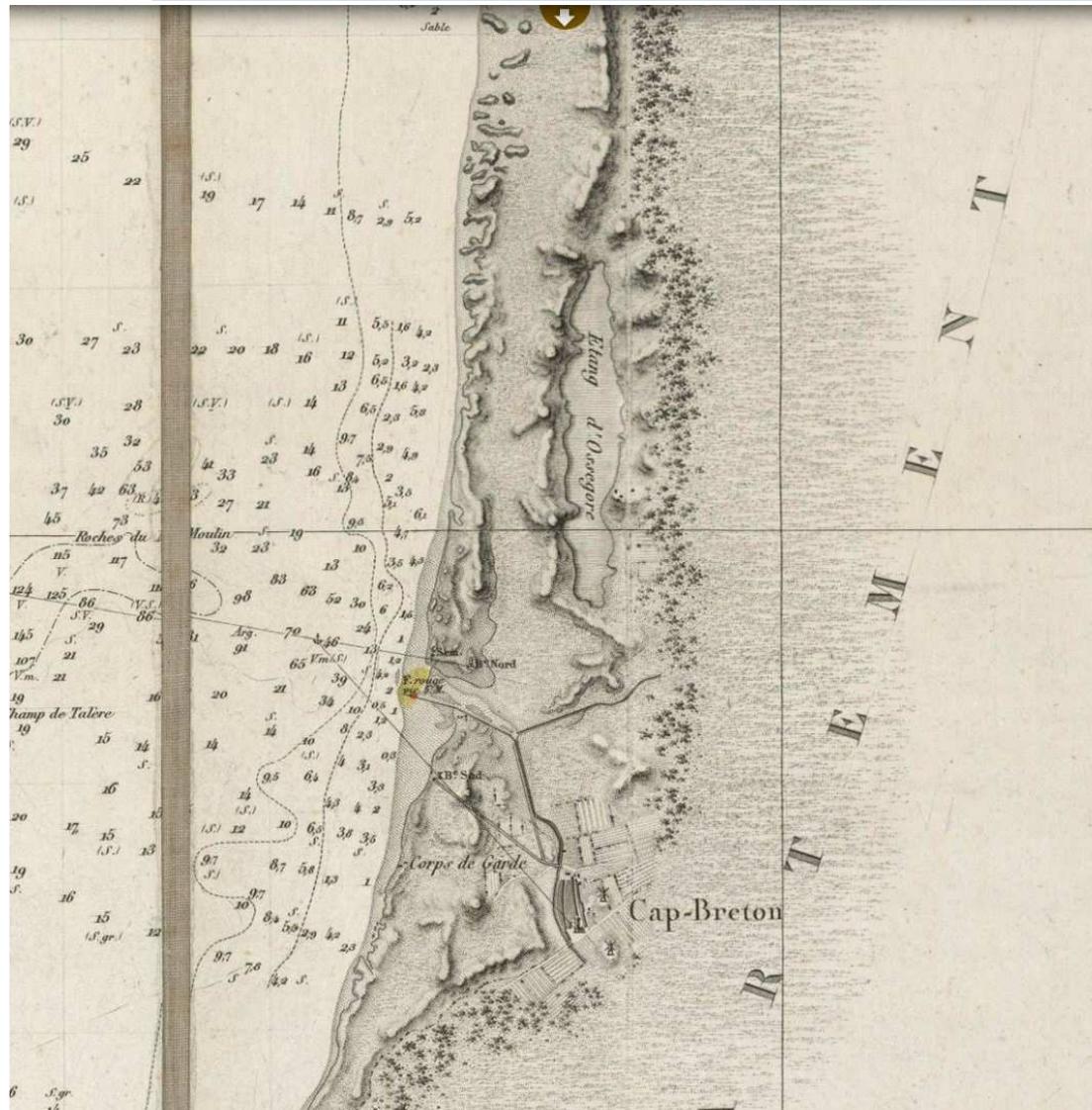
Suite de l'étude

## Documentations anciennes : cartes et plans



**Composantes du territoire : morphologie naturelle et traditionnelle antérieures à la station**  
**Visibilité des composantes structurantes : dunes, lac, reliefs boisés, village ancien de Soorts**

## Documentations anciennes : cartes et plans



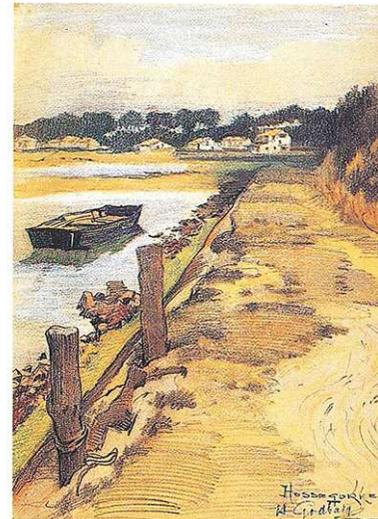
*Carte particulière des côtes de France (environs de Bayonne, fosse de Cap Breton) / levée en 1826 Par les Ingénieurs Hydrographes de la Marine sous les Ordres de M. Beautemps-Beaupré Ingénieur Hydrographe en Chef, Membre de l'Académie Royale des Sciences et du Bureau des Longitudes ; Gravé par Michel ; Ecrit par Besançon.*

*1826-1872 Archives départementales*

**Composantes du territoire : morphologie naturelle et traditionnelle antérieures à la station**

**Visibilité des composantes structurantes : dunes, lac, forêt**

## Dessins et peinture, littérature : les artistes « construisent une image »



*COSYNS dans ouvrage de J-H ROSNY les écrivains face à l'océan*

*Henri GODBARGE 1927 la plage d'Hossegor*

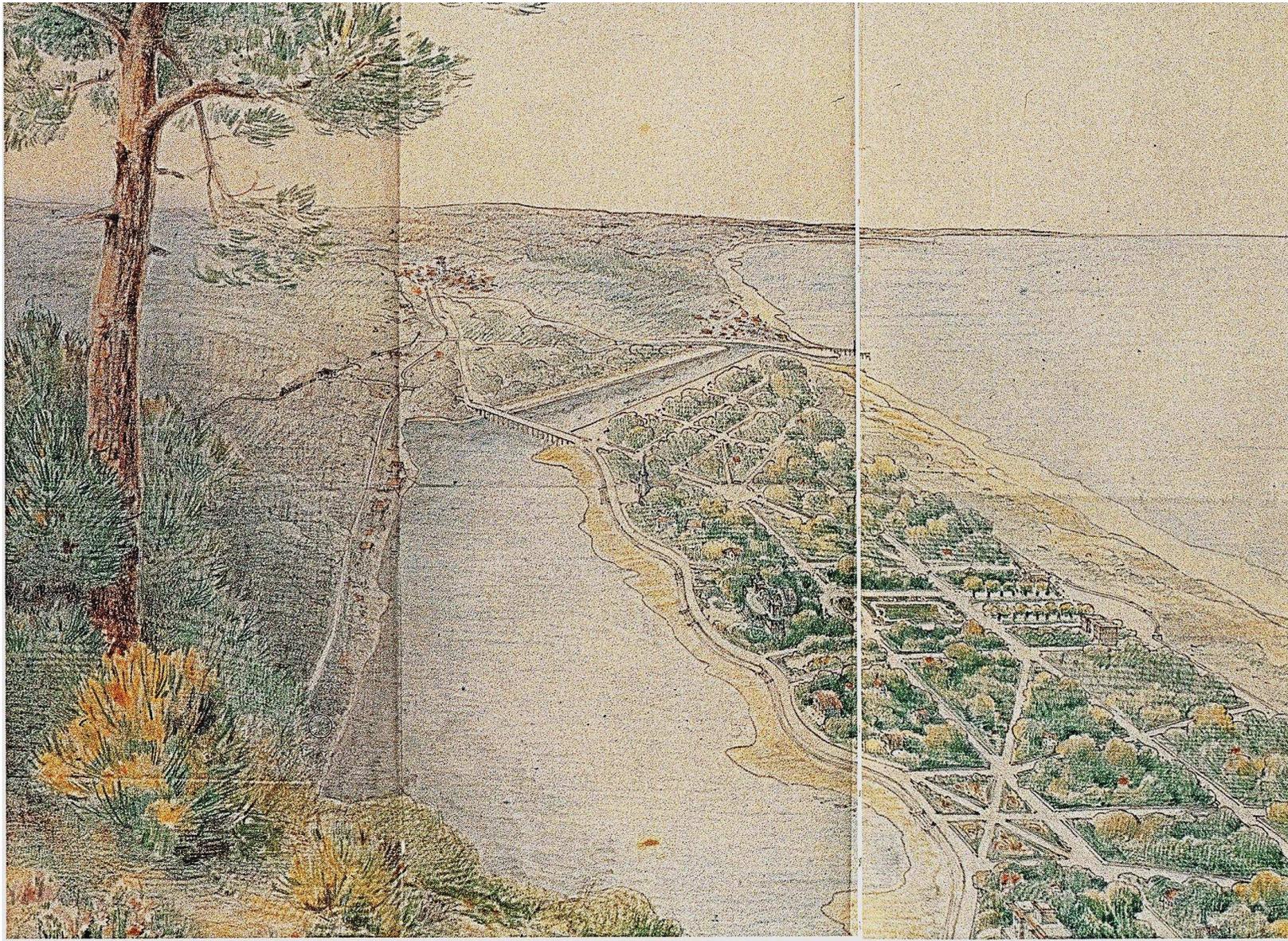
*Henri GODBARGE le lac d'Hossegor*

*J-R SOURGEN dessus de porte pour la ville « rêver, peindre, chasser »*



**Un imaginaire construit par les artistes à travers des représentations qui montrent la qualité sensible des lieux. Ils fondent une valeur à exprimer et conforter par l'AVAP**

## De l'image au projet : l'idée de la ville paysagère et balnéaire



*Jules de Miramont  
projet pour  
Hossegor 1923*

**Les composantes fondamentales du projet de la cité balnéaire rassemblés en une image, la forêt, le lac, le canal, le couvert végétal du bâti, le front de mer : un concept fondateur pour l'AVAP.**

## Photographies anciennes : les réalisations et les images véhiculées



*Cartes postales collection municipale*



**Des images qui peuvent être analysées quant aux rapports des éléments entre eux : les motifs formant patrimoine**

- le lac, ses séquences paysagères **-1** et urbaines **-2**
- le canal et ses berges construites comme figure centrale **3**
- le couvert arboré et le bâti

## Photographies anciennes : les réalisations et les images véhiculées



*Cartes postales collection municipale*

**> Des images qui peuvent être analysées quant aux rapports des éléments entre eux :**

**le couvert arboré et le bâti**

**Par rapport au lac, une dimension patrimoniale majeure pouvant justifier l'étendue de l'AVAP : une qualité à promouvoir par les dispositions de l'AVAP (évolution du bâti respectueuse de ces qualités; la protection du couvert végétal)**

# Photographies anciennes : les réalisations et les images véhiculées

Cartes postales et vues collection municipale

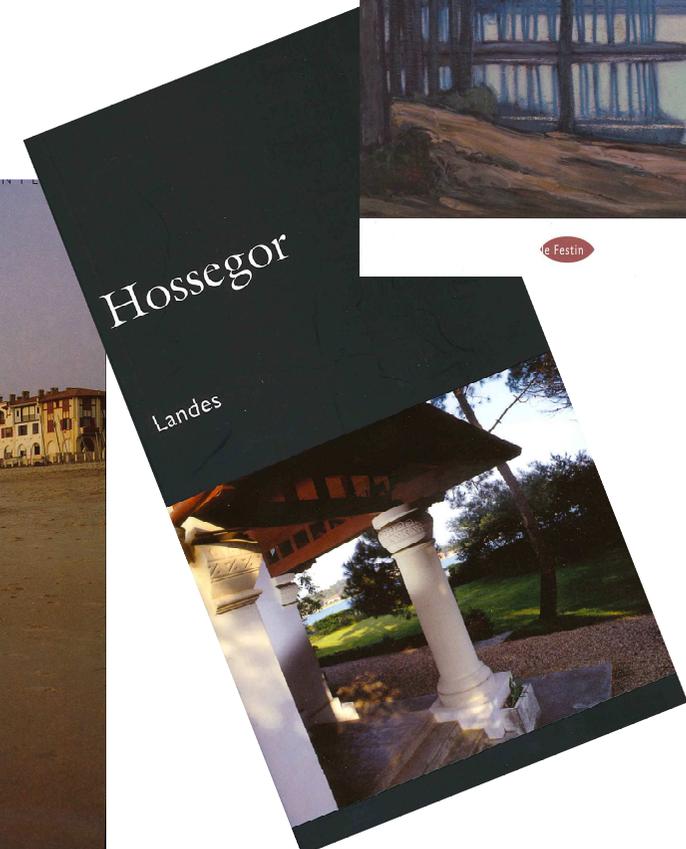
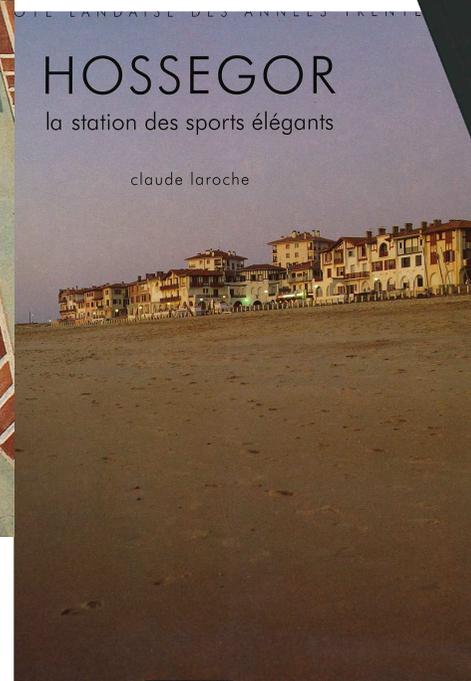
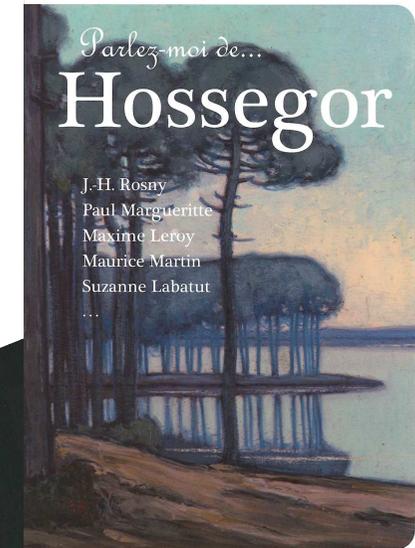
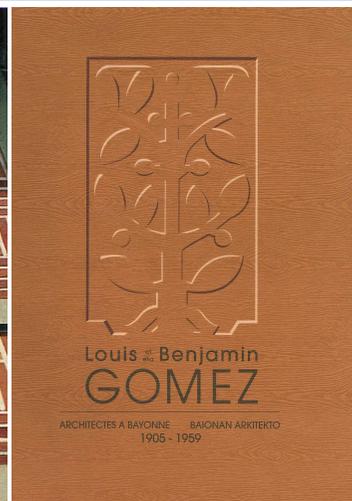


**L'ambition de la création urbaine et paysagère d'un front de mer : une qualité reconnue sur le fragment originel (ZPPAUP)**

**1** la « graine » (projet Gomez) - Une ambition perdue enjeu de valorisation de la station

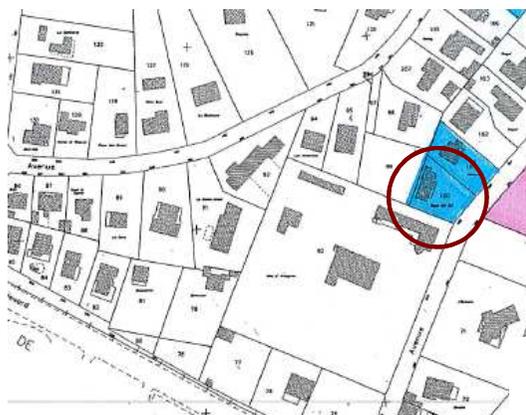
**2** la dune aujourd'hui bâtie mais en attente d'un projet urbain? Un secteur de projet pour l'AVAP? Une OAP dans le PLU?

## La bibliographie : la valeur d'image contemporaine



**Des publications qui correspondent à une valeur patrimoniale partagée concernant l'architecture balnéaire des années 30, l'ambiance du paysage... : l'AVAP est en phase avec cette valorisation culturelle**

# Les inventaires de l'architecture



■ **intérêt patrimonial \*\*\* (couleur rose)**

*Ensemble ou élément d'architecture remarquable, histoire, créateur, mouvement régionaliste ou moderne, qualité architecturale et paysagère .....*

*Vigilance sur l'évolution*

■ **intérêt patrimonial \*\* (couleur verte)**

*architecture d'accompagnement,*

*Les constructions entrant dans cette catégorie sont d'une qualité*

■ **architecture inventoriée (couleur bleue)**

*Contribue à l'image de l'ensemble*

REF 00002  
 DENQ 2004  
 DBOR 2005  
 NOMS LARRAMENDY EMMANUELLE  
 ETUD INVENTAIRE TOPOGRAPHIQUE  
 DOSS DOSSIER INDIVIDUEL  
 DENO MAISON  
 APPL DITE VILLA LA MISERICORDE  
 LOCA FRANCE-AQUITAINE-40-SOORTS HOSSEGOR  
 AIRE HOSSEGOR CENTRE  
 CANT SOUSTONS  
 ADRS GOELANDS (AVENUE DES) 99  
 CADA 1994 AA 17  
 IMPL EN VILLE  
 MON PAUL  
 MOP ALISON  
 MOADRS NANCY  
 AUTR PRUNETTI JEAN (ARCHITECTE)- DESCLAUX ANDRE (ENTREPRENEUR)  
 JATT ATTRIBUTION PAR SIGNATURE  
 DATE 1950  
 SCLE DEBUT 3E QUART 20E SIECLE  
 JDAT DATE PAR SOURCE  
 STAT PROPRIETE PRIVEE  
 DOCU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE: 230-40 725 PROJET DE CONSTRUCTION  
 PAR JEAN PRUNETTI ARCHITECTE ET ANDRE DESCLAUX ENTREPRENEUR POUR  
 PAUL ALISON DOMICILIE A NANCY, 1950  
 INTE PATRIMONIAL \*\*  
 CADREF AA 017



VILLA LA MISERICORDE-1994 AA 17

**Une connaissance élargie aux années 1970 par le biais de l'inventaire communal, versée au PLU (L 123-1-5)**

**Un patrimoine à considérer dans l'AVAP**

**Des catégories à reprendre dans une logique d'ensemble.**

## **Synthèse des éléments des diagnostics**

Étude documentaire, les supports de connaissance

**Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins**

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

Spatialisation des intérêts identifiés

Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

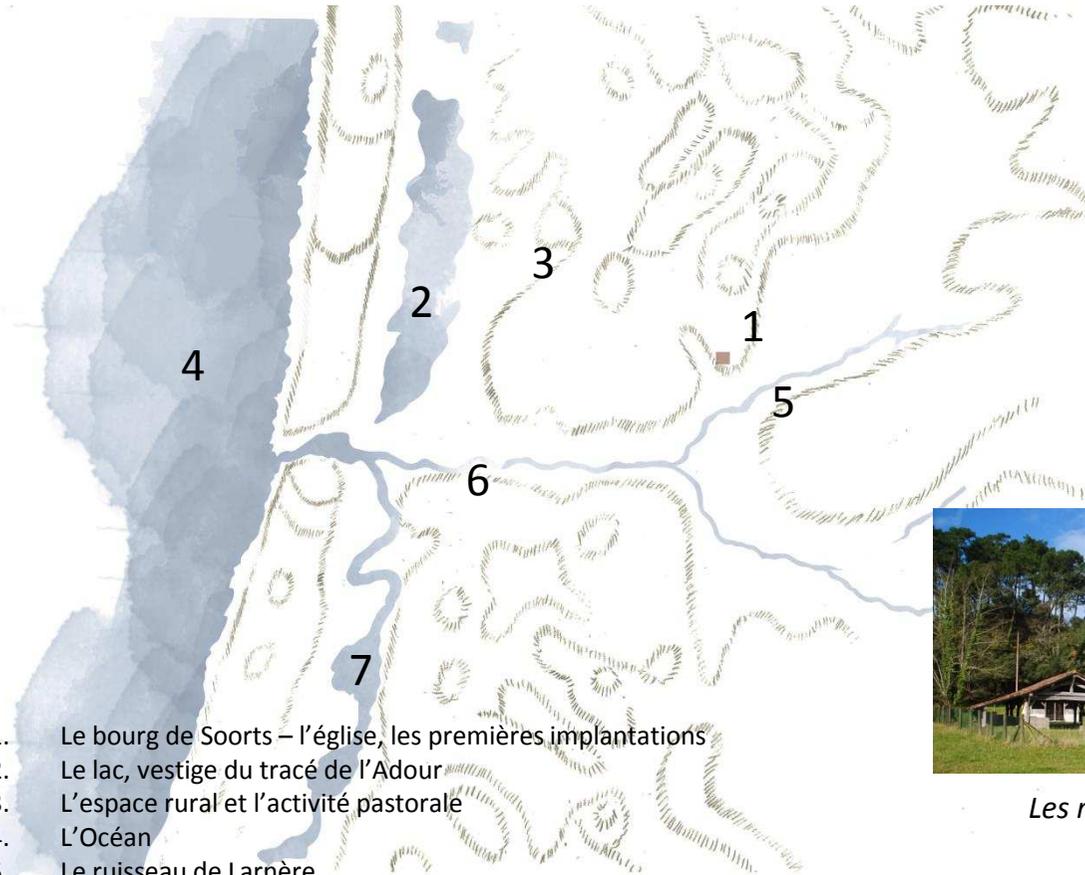
Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

Proposition de mise en forme du diagnostic

Suite de l'étude

# Morphogénèse, évolution et témoins : les origines

## Morphologie du site et premières implantations



1. Le bourg de Soorts – l'église, les premières implantations
2. Le lac, vestige du tracé de l'Adour
3. L'espace rural et l'activité pastorale
4. L'Océan
5. Le ruisseau de Larnère
6. Le ruisseau de Bouret
7. Le Boudigau



*L'église du bourg de Soorts : XIV° - XIX°*



*Les maisons rurales*

Une évolution, des motifs caractérisés, des témoins...

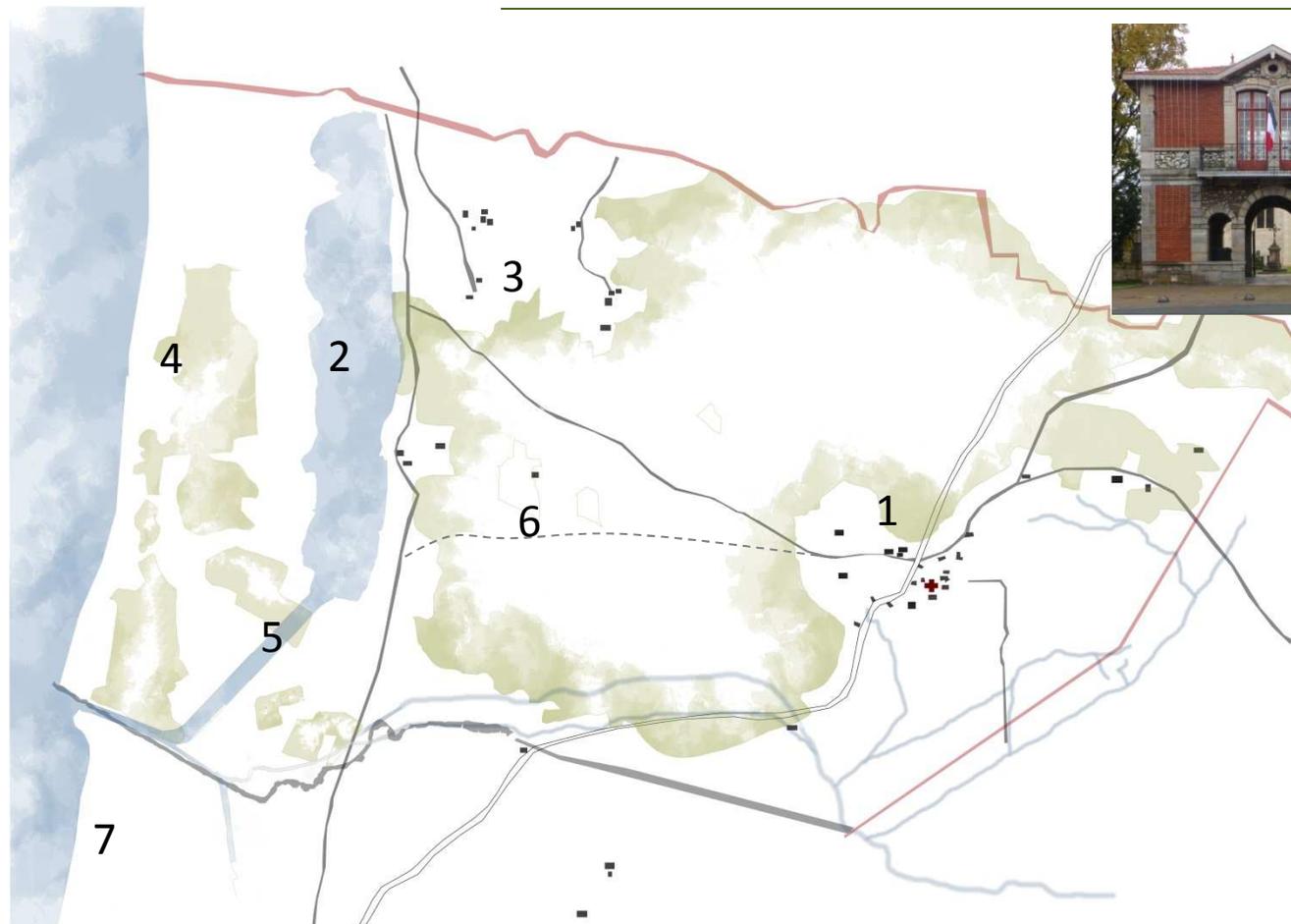
### **Conséquence pour l'AVAP :**

- **Identification des structures successives, des apports et disparitions**
- **la compréhension du rapport des structures au site et leur articulation**
- **Conserver et valoriser des témoins ?**



*Les marais, ruisseaux*

## Morphogénèse, évolution et témoins : les apports du 19ème



La mairie, l'école de Soorts



Maisons du bourg de Soorts



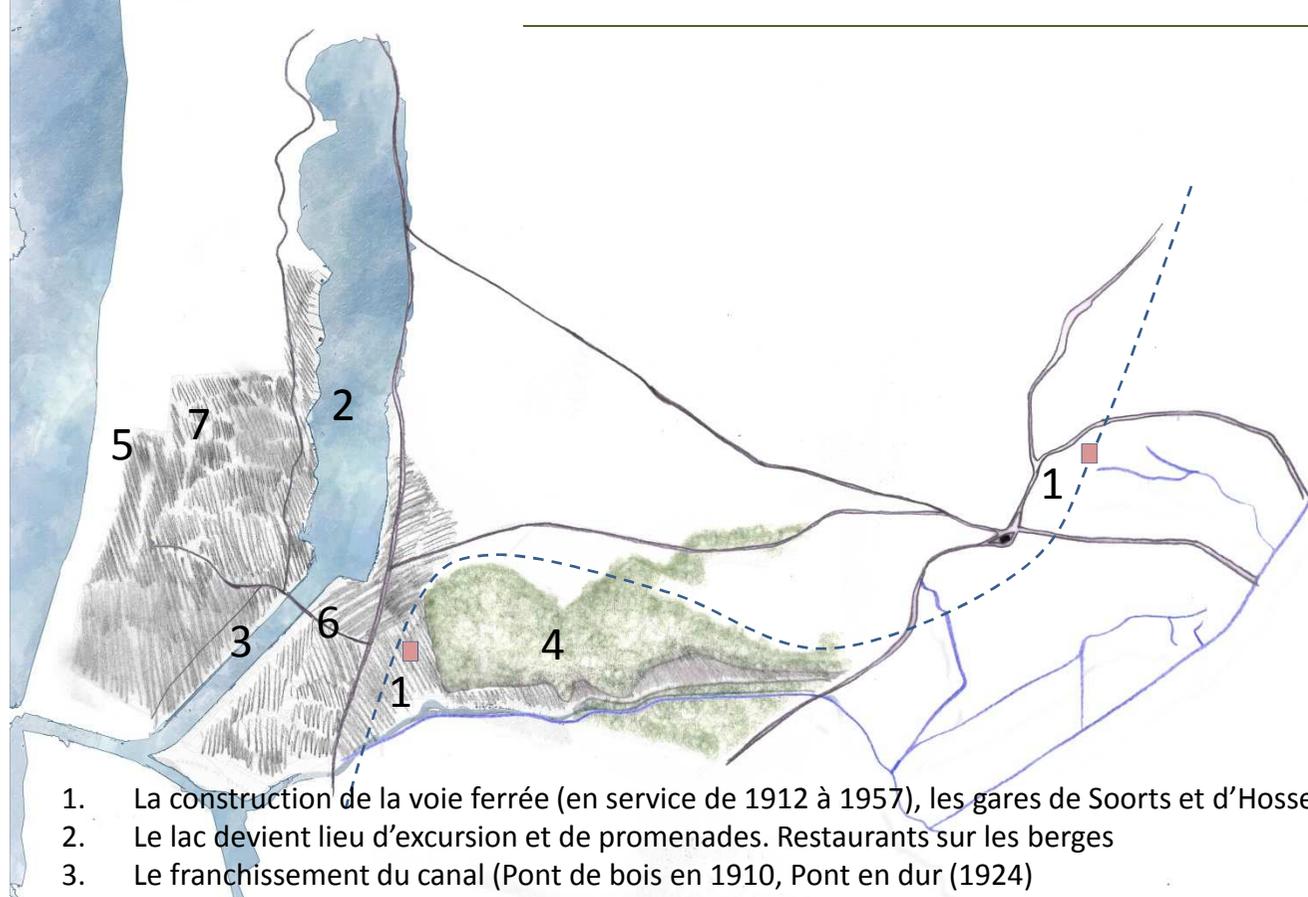
Le canal, ses ouvrages de soutènement



Le cordon dunaire, le couvert végétal

1. Le bourg de Soorts: Ecole, mairie
2. Le lac marin, ostréiculture (40 parcs en 1881)
3. La plantation de la forêt landaise
4. La reconstitution du cordon dunaire (1817) et la forêt
5. Le creusement du canal (1869-1873) et son renforcement (1896)
6. Création de la VC 7, lien entre Soorts et Hossegor
7. Création du port de Capbreton et creusement du Boucarot + Estacade suite à la visite de Napoléon III (1868)

## Morphogénèse, évolution et témoins : les évolutions du début du XXème



1. La construction de la voie ferrée (en service de 1912 à 1957), les gares de Soorts et d'Hossegor
2. Le lac devient lieu d'excursion et de promenades. Restaurants sur les berges
3. Le franchissement du canal (Pont de bois en 1910, Pont en dur (1924)
4. 1927: le Golf
5. Le Front de mer
6. Le bourg d'Hossegor
7. La viabilisation des lotissements, les maisons

Une évolution, des motifs caractérisés, des témoins...

### Conséquence pour l'AVAP :

- **Identification des structures successives, des apports et disparitions**
- **la compréhension du rapport des structures au site et leur articulation**
- **Conserver et valoriser des témoins ?**



La gare, le tracé du chemin de fer



Le Bourg d'Hossegor



Les maisons



L'église du Front de mer - Le Sporting

## **Synthèse des éléments des diagnostics**

Étude documentaire, les supports de connaissance

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

**Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site**

Spatialisation des intérêts identifiés

Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

Proposition de mise en forme du diagnostic

Suite de l'étude

## Les intérêts recensés : le front de mer



### 1. Les intérêts identifiés

- Les tracés urbains: ordonnancement autour de la place, infrastructure de quai, le plan régulateur
- La composition du bâti: régularité, travées verticales, épannelage, front urbain avant et bâti secondaire arrière.
- La valeur de l'architecture: arcades, pergolas, modénatures, dessin des façades
- La compacité bâtie en faveur de faibles déperditions énergétiques

### 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Mise en valeur et altérations à reprendre ?*
- *Des prescriptions au service de la protection de l'existant et du développement*
- *Un secteur de projet, sur ces principes?*



# Les intérêts recensés : le font de mer , histoire et éléments régulateurs

Front bâti,  
alignement, rythme  
urbain

Espace public,  
sol, mobilier



Arrière, retournement  
ilot sur boulevard



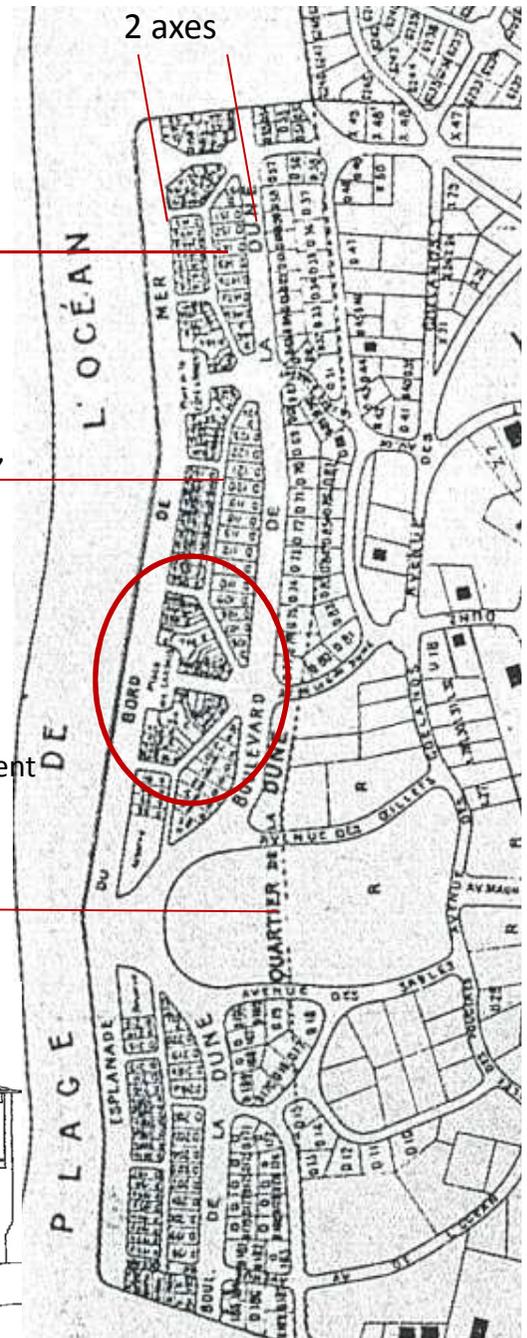
Maillage,  
Ilots

Pergola disparue

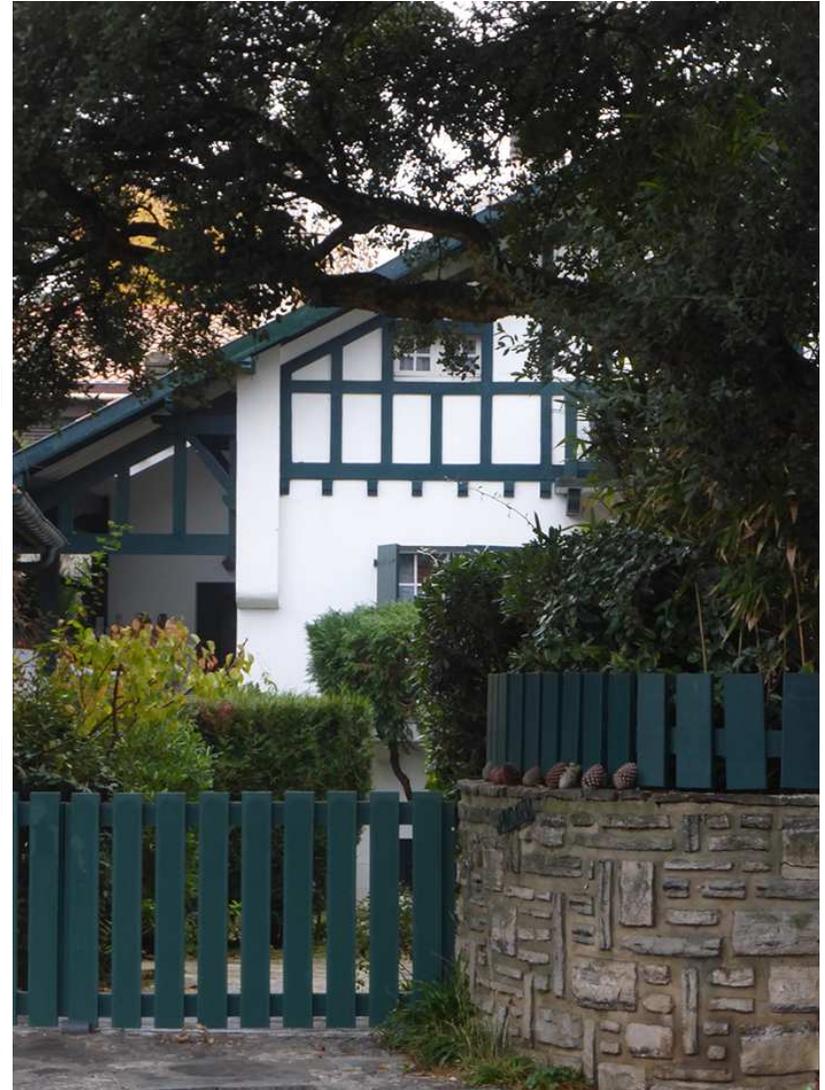
Parcelle étroite,  
continuité,

Devant, alignement

Limite du  
quartier



## Les intérêts recensés : l'architecture des villas et ses détails



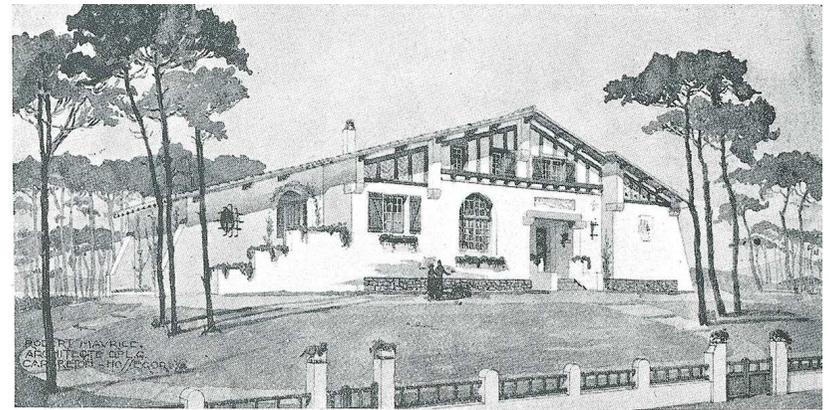
- Des études et des inventaires étendus, une documentation, des sources
- Une hiérarchie établie
- Une architecture qui peut être décrite dans sa composition, ses matériaux, ses règles de conception et art de bâtir

## Les intérêts recensés : la valeur des clôtures et question de leurs éléments régulateurs



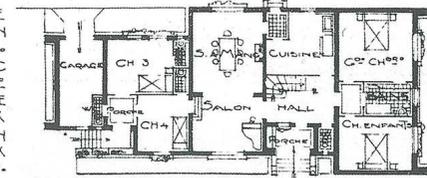
- Clôtures, portails et portillons, signatures, singularités, participant tant à l'architecture qu'au paysage urbain
- Une façon de faire entre transparence et opacité, minéral et végétal, qui mérite d'être réglée

## Les intérêts recensés : le bâti et le couvert arboré



• VILLA A HOSSEGOR DANS LA FORET DE PINS •

AU REZ-DE-CHAUSSEE  
PORCHE • HALL • SALON  
SALLE A MANGER •  
CUISINE • OFFICE • WC  
GR<sup>e</sup> CHAMBRE • SALLE  
DE BAINS • CHAMBRE  
D'ENFANTS • DEUX  
CHAMBRES INDEPEN  
DANTES AVEC DEUX  
TOILETTES • GARAGE.



• A L'ETAGE DEUX  
CHAMBRES AVEC  
TOILETTES • DEBAI  
RAS • INSTALLAT<sup>o</sup>  
SANITAIRE • EAUX  
CHAUDES ET FROI  
DES • PRIX APPROX  
MATIF SANS LE TE  
RAIN : CENT VING  
MILLE FRANCS •

• PLAN DU REZ. DE CHAUSSEE •

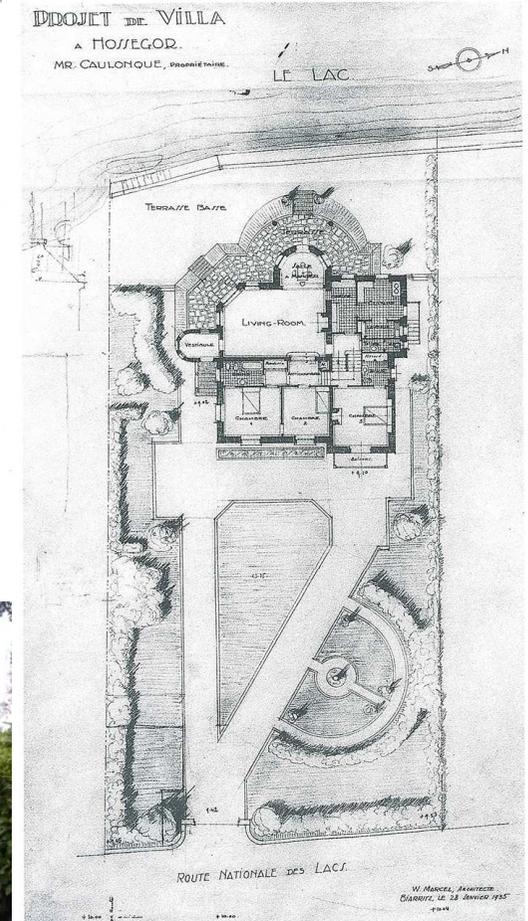


- Une relation voulue, faisant partie du concept urbain et paysager initial
- La faible densité, la volumétrie bâtie, les coupures à l'échelle forestière, les essences comme éléments régulateurs

## Les intérêts recensés : les jardins et la forêt



Documents cités dans  
Ouvrage de Claude LAROCHE « Hossegor la station des sports élégants » Robert MAURICE architecte  
« Hossegor 1923-1939 Architecture et identité régionale » Cahiers du patrimoine  
William MARCEL 1935 concepteur



Regeal (actuellement Ong Cop), par William Marcel, 1935, plan au rez-de-chaussée avec dessin du jardin. L'inscription de la plupart des villas dans un paysage boisé à respecter fait qu'à la différence de ce que l'on observe à Biarritz et sur la côte basque, très peu de jardins composés seront réalisés à Hossegor. Comme à Arcachon, la volonté d'inscription dans le site prime ici sur le désir de créer son microcosme, son jardin.

- Entre forêt et architecture quelques témoins d'un art des jardins contemporain des maisons
- Des sols, aménagements, une nature de plantations, des petits ouvrages qui en règlent les qualités tant paysagères qu'environnementales

## Les intérêts recensés : morphologie urbaine et paysagère du « centre », éléments régulateurs



Des dispositions qui tendent à former un espace plus urbain :

- Implantation, continuités
- Densité, gabarits plus importants,
- Espaces urbains : rues, places
- Rapport d'échelle entre édifices publics et immeubles de ville

Les « éléments régulateurs de l'urbain »

Des évolutions en cours : un espace urbain en train de se faire



## Les intérêts recensés : l'espace public



- ***Intérêt : paysage urbain, espaces ombragés, piège à carbone***
- ***Problématique du traitement du végétal, des sols, du vieillissement des végétaux***
- ***Conséquences pour l'AVAP : règles sur l'espace public***

## **Synthèse des éléments des diagnostics**

Étude documentaire, les supports de connaissance

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

### **Spatialisation des intérêts identifiés**

Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

Proposition de mise en forme du diagnostic

Suite de l'étude

# 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

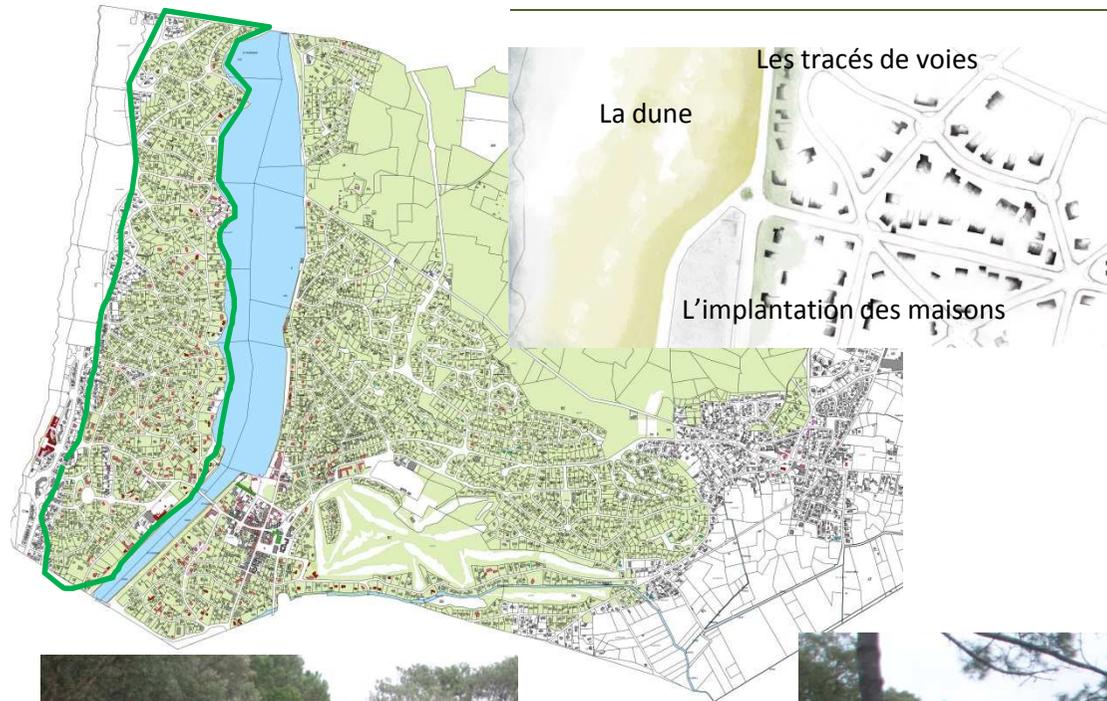


*Intérêts: Des valeurs paysagères fortes, lisibles dans des espaces ouverts (plage, lac, barthes)*

*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*

# Les espaces et entités : front de mer et cordon dunaire



## 1. Les intérêts identifiés

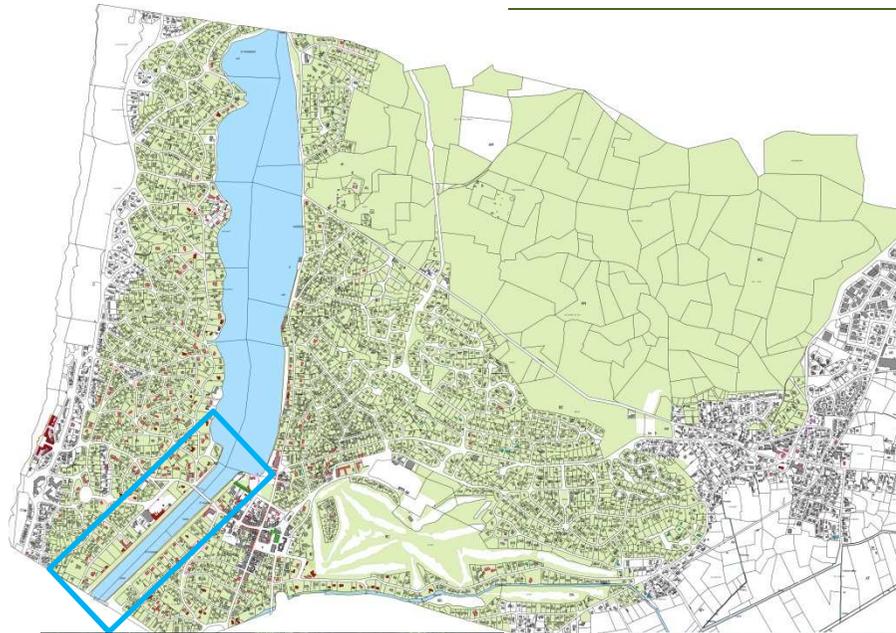
- La composition urbaine d'ensemble: le tracé régulier des voies, le traitement des rues, le retrait des maisons
- Le couvert végétal, le rapport des maisons et des arbres.
- La valeur de l'architecture: les maisons
- La nature des clôtures
- un intérêt climatique (ombrage, perméabilité des sols)

## 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Un secteur avec ses règles propres ?*
- *Des règles en faveur de l'harmonisation des clôtures*
- *Une valorisation de l'architecture selon les niveaux de valeurs?.*



# Les espaces et entités : le canal et ses berges construites



## 1. Les intérêts identifiés

- Ouvrage d'art à valeur technique, de paysage, d'espace public
- Les éléments d'architecture .
- Le rapport entre les maisons et le canal, la présence de la frange boisée (protection en EBC dans le PLU)
- un intérêt climatique (participe à la fraîcheur)

## 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Des préconisations pour valoriser cette qualité paysagère*



Les haltes dessinées sur le quai



Les chemins, la promenade



Le canal

Le soutènement

Le quai / chemin

La frange boisée

Continuités de clôtures

Le bâti implanté en retrait. La valeur des façades. La qualité des jardins

# Les espaces et entités : le lac et ses rives



## 1. Les intérêts identifiés

- Un paysage ouvert
- Un cœur autour duquel s'étend la ville
- Une architecture qui se glisse dans le site
- Des abords boisés qui jouent avec les masses bâties
- un intérêt climatique (participe à la fraîcheur estivale)

## 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Des prescriptions sur le végétal aux abords du lac?*
- *Des modes d'implantation du bâti à prolonger?*



La promenade , le front urbain de l'hotel du lac



Continuités de clôtures

Le bâti implanté en retrait. La valeur des façades. La qualité des jardins

# Les espaces et entités : le centre d'Hossegor



Les tracés urbains réguliers. Des espaces publics structurants: places; rues



## 1. Les intérêts identifiés

- Ensemble urbain planifié et ordonné: places composées, hiérarchie des rues
- Structure d'équipements publics qui participent à la composition urbaine
- Continuités des façades
- Structure urbaine sans couvert végétal

## 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Un secteur avec ses règles propres ? Favorables au projet ?*
- *Quelles limites?*
- *Une évolution des abords du site à favoriser?*



Le front bâti sur rue, l'épaulement

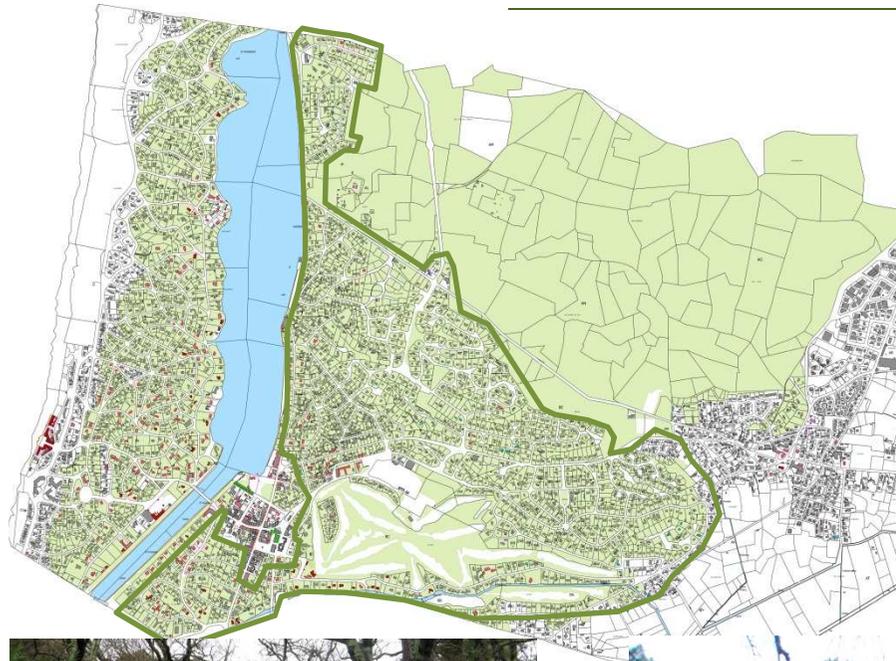


Le cinéma



La cohérence du bâti (hauteur, « épaisseur commerciale » en RDC), le traitement de l'angle urbain

## Les espaces et entités: le golf, la dune



### 1. Les intérêts identifiés

- Les maisons (années 1930 et maisons contemporaines)
- Le Golf, ses équipements
- Les lotissements paysagers
- Structure urbaine sans couvert végétal
  - une forte présence boisée comme régulateur thermique

### 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Quelle limite pour l'AVAP*
- *Des règles communes pour gérer la qualité des clôtures, la sauvegarde du couvert végétal?*



Les maisons

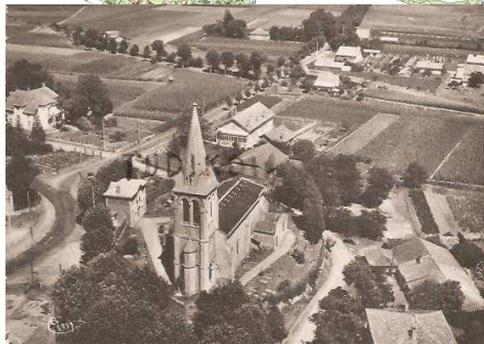


La qualité des voies, l'ombrage, les clôtures végétalisées, les abords enherbés



Le Golf, interruption de la forêt, clairière à l'échelle de la ville

## Les espaces et entités : le bourg de Soorts, les barthes



La présence forte des équipements publics structure le bourg

### 1. Les intérêts identifiés

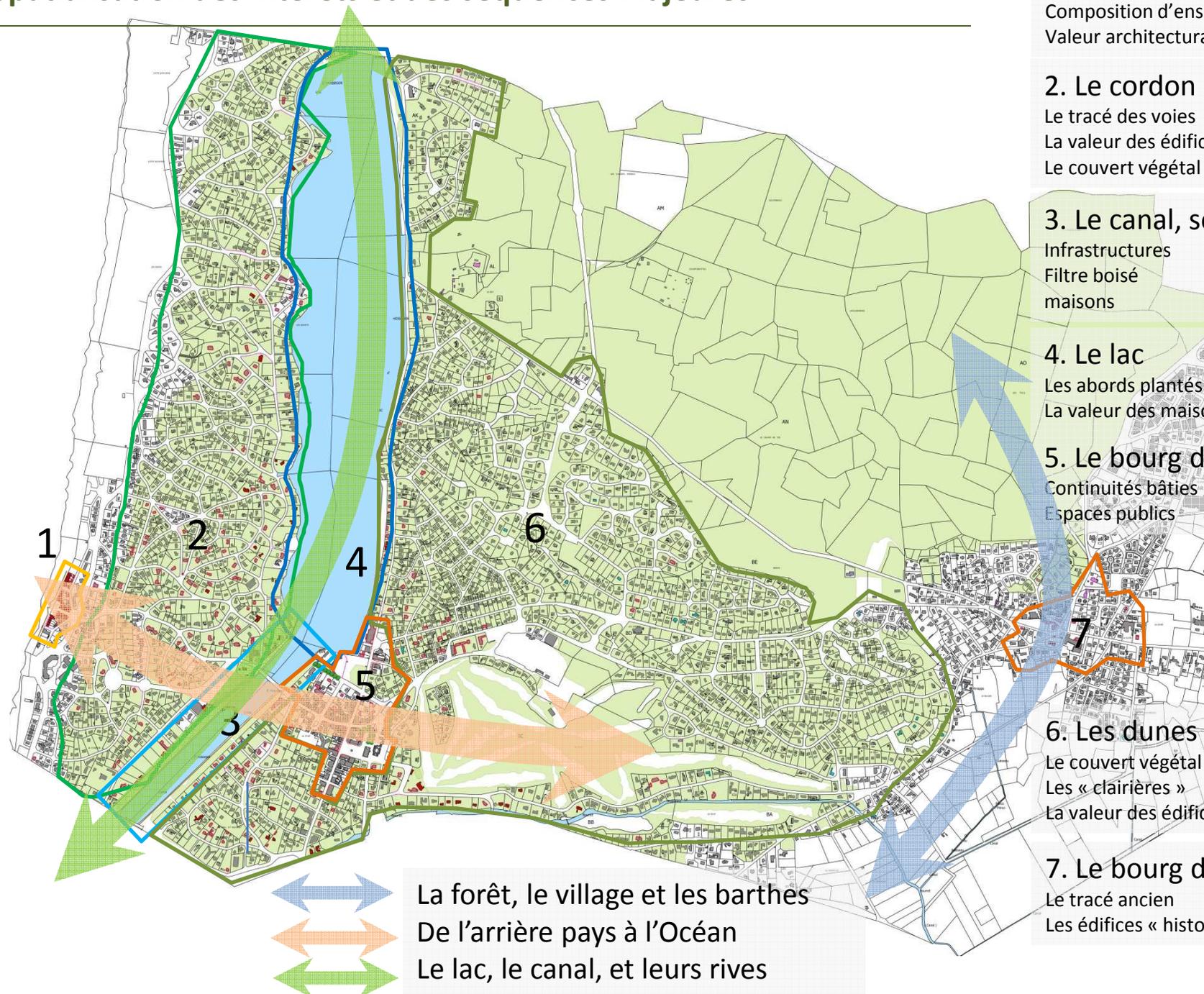
- Structure urbaine ordonnancée autour des principaux équipements publics: église, école, ancienne mairie
- Morphologie urbaine discontinue, retraits variables par rapport à la rue (1)
- Espaces publics composés comme des épaissements de la rue. (2)
- Espaces plantés assurant l'articulation entre le bourg composé et les tissus urbains riverains (3)
- Valeur des maisons anciennes et bâtiments publics
- Rôle important des clôtures et du végétal privé.
- Un bâti ancien adapté aux enjeux climatiques locaux

### 2. Les questionnements pour l'AVAP

- *Un secteur particulier?*
- *Des règles adaptées au bâti ancien*



# Spatialisation des intérêts et des séquences majeures



## **Synthèse des éléments des diagnostics**

Étude documentaire, les supports de connaissance

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

Spatialisation des intérêts identifiés

**Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections**

Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

Proposition de mise en forme du diagnostic

Suite de l'étude

## 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

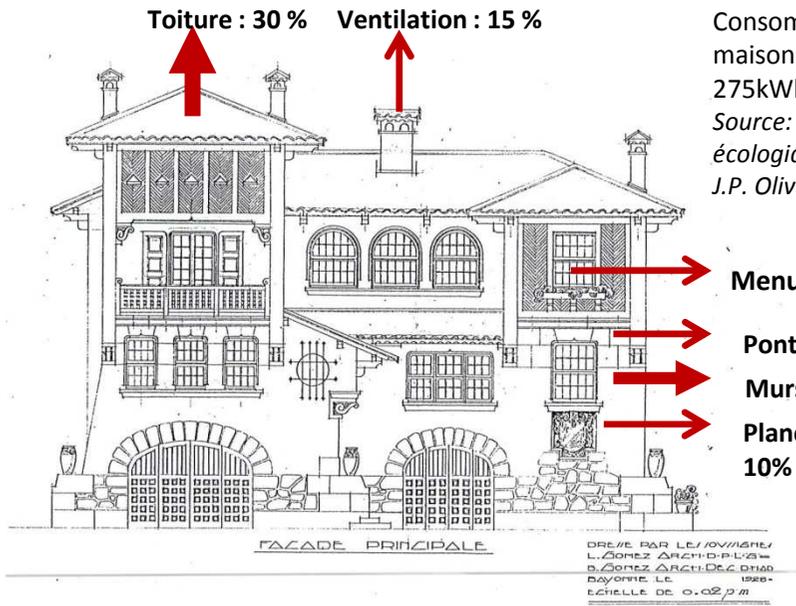
Des façades privilégiant les ouvertures au sud et à l'est

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

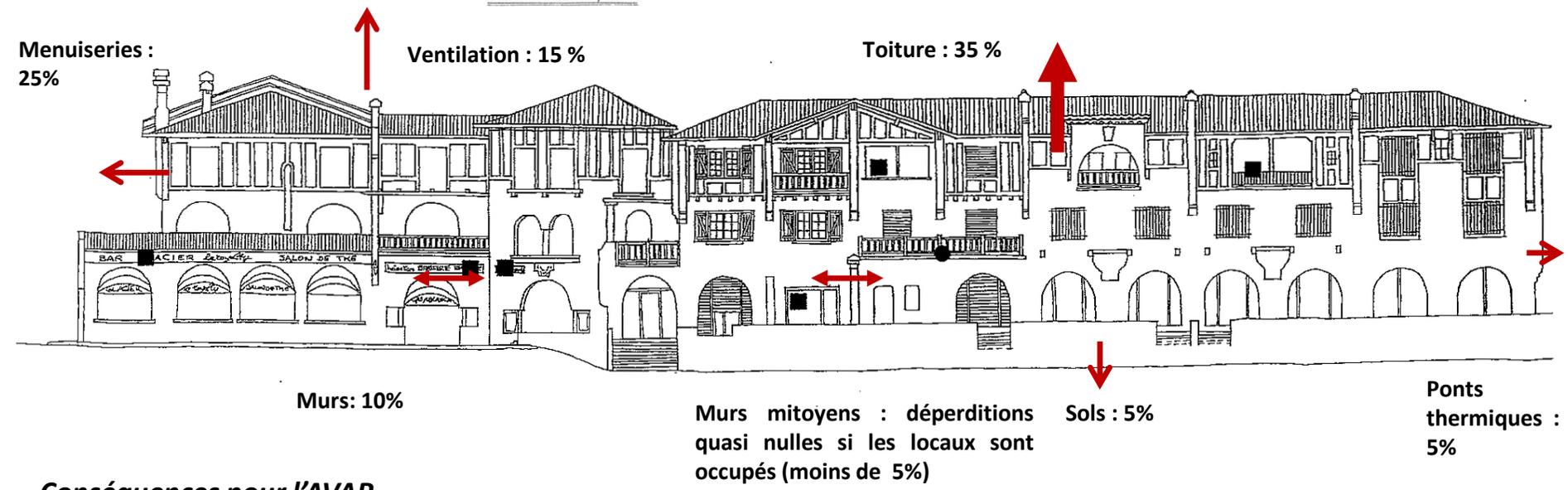
*Peut-on dire la même chose des architectures des années 30 à 2000?*

- *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

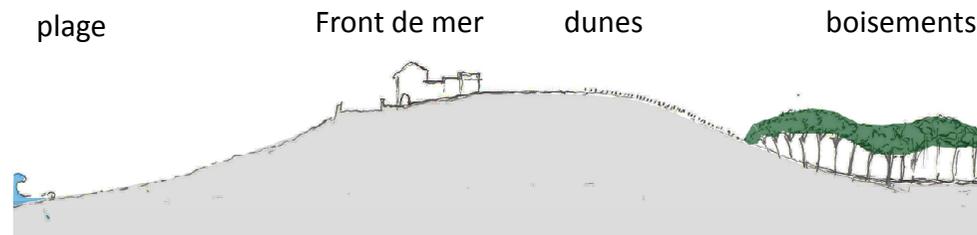
- Ne pas dénaturer les façades et leurs décors
- Prioriser les interventions (combles, puis vides sous planchers bas, puis murs, fenêtres).

# 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

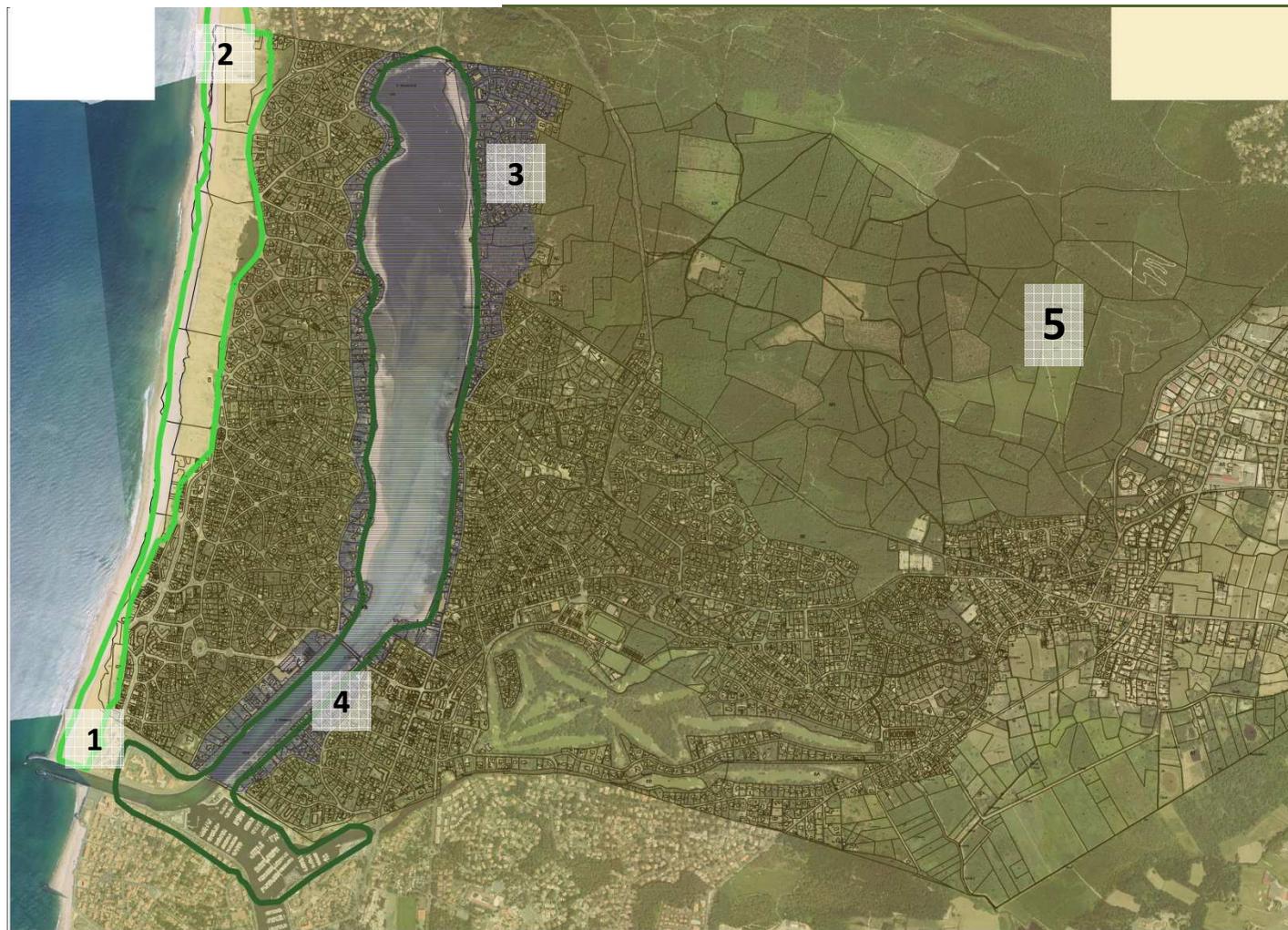
Une réalité « verticale » qui permet les apports solaires

*Conséquences pour l'AVAP*

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



## Les protections et dispositions environnementales existantes



- **Intérêts environnementaux et intérêts de site**
- **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**
- **Conséquences pour l'AVAP : plus value en terme de gestion qualitative des espaces**

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

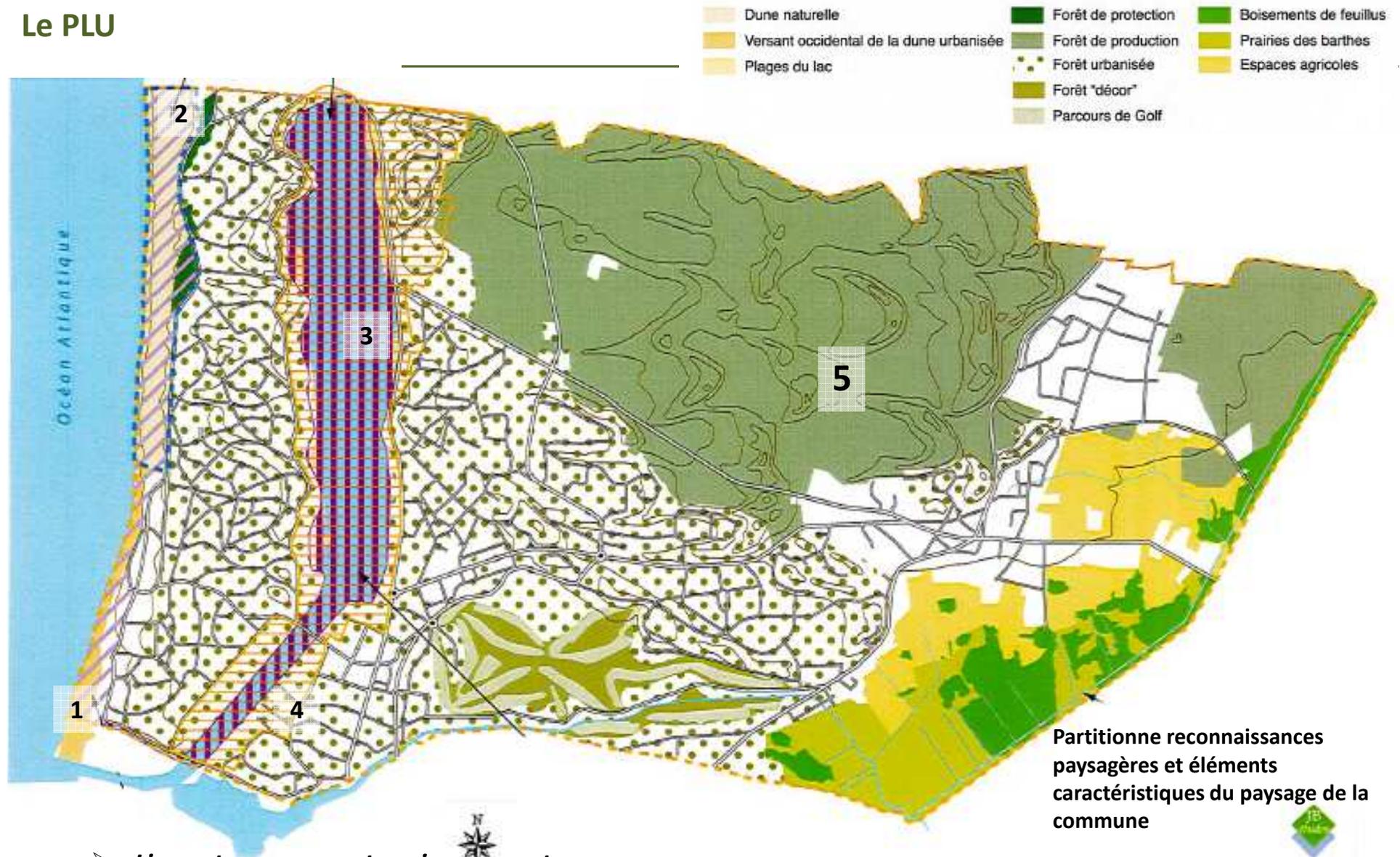
**2** Conservatoire du littoral Côte sauvage : 34 hectares

**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

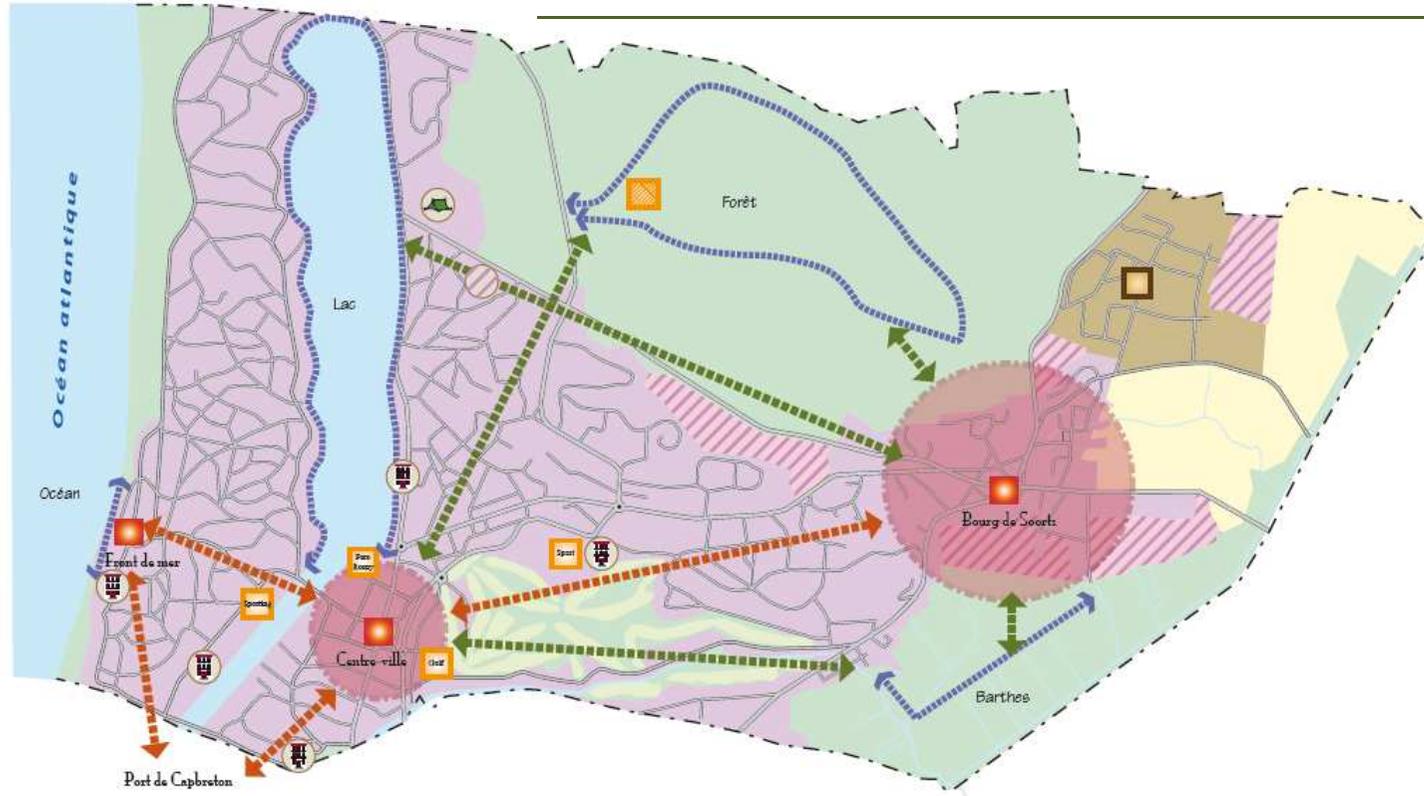
**5** site inscrit de tout le territoire communal par arrêté ministériel 18 09 1969

# Le PLU



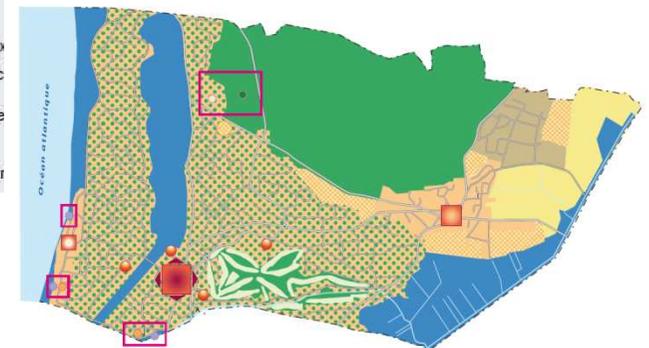
- **Lien entre paysage et environnement**
- **Une problématique de caractérisation pour tenir compte des différents niveaux d'intérêts paysagers**
- **Conséquences pour l'AVAP : étendue et nature des secteurs, apport en termes de gestion qualitative/ouvrages et du paysage**

# Le PADD



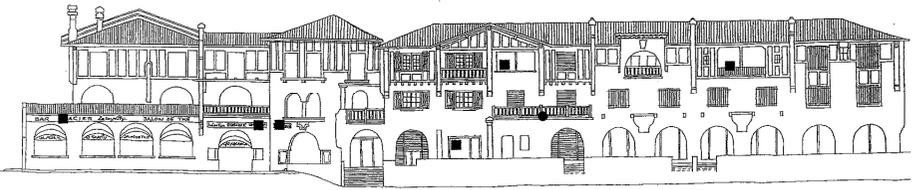
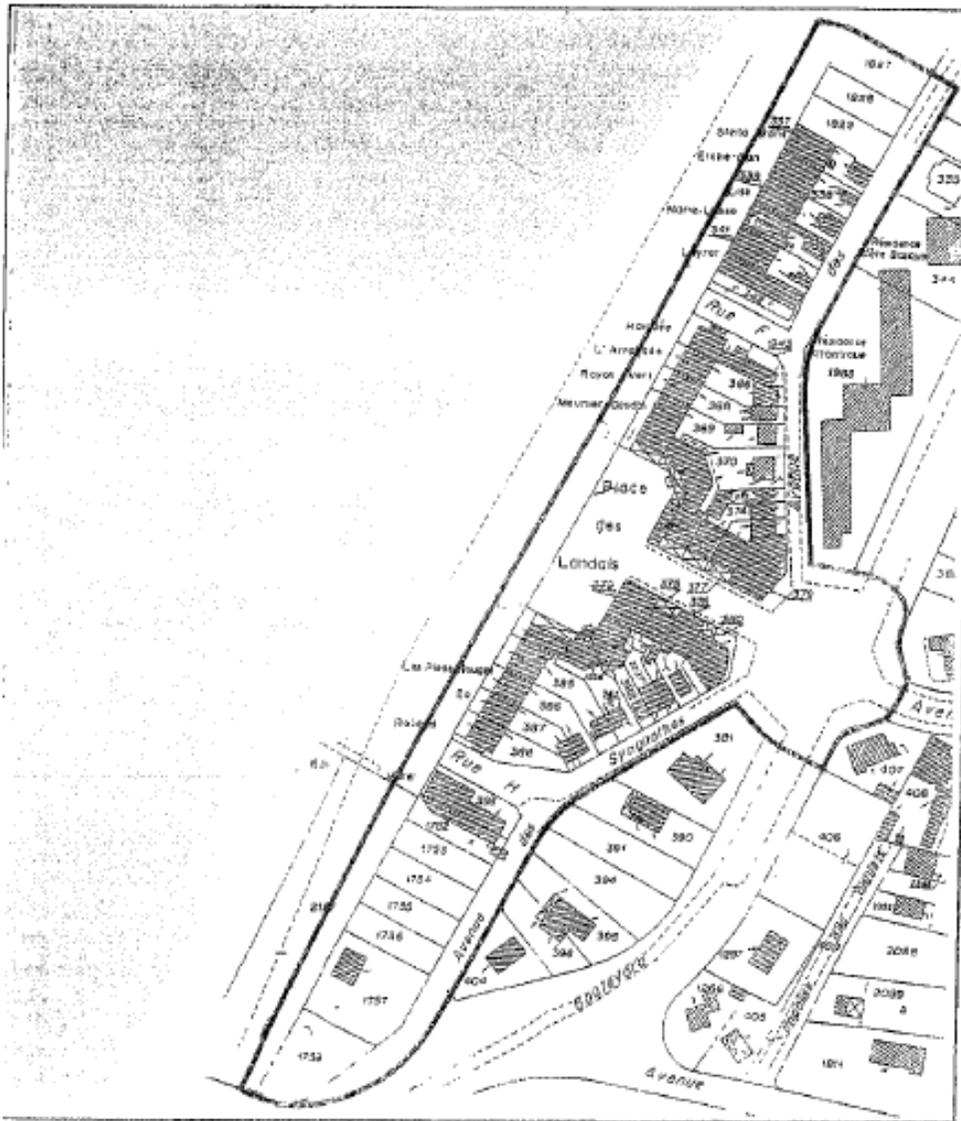
Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSSEGOR PADD		
La diversité et la mixité des fonctions urbaines		
<b>Le logement</b> Espace bâti Zones d'extension Lieux de diversification de l'offre Possibilité de renouvellement urbain au niveau du camping du Lac	<b>L'économie</b> Zone d'activités existante Lieux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

- **Question des continuités naturelles et structurantes**
- **Logiques de confortement des pôles urbains: secteurs de projet**



Plan Local d'Urbanisme de SOORTS-HOSSEGOR PADD			
L'équilibre du développement de la commune			
<b>Lieux de centralité</b> Centre-ville principal Centre secondaire (site existant) Front de mer classé en ZPPAUP Pôles secondaires	<b>L'urbanisme</b> Protection du Littoral Espace de promenade Espace maritime rural ou forestier	<b>L'urbanisation</b> Existants à dominante d'habitat Existants à dominante commerciale Extensions constructibles ou à côté-part Extensions constructibles à échelonner dans le temps	<b>Secteurs résilients</b> Forêt, coupure d'urbanisation Camping Site récréatif Espace protégé du Littoral dans le temps

## Les protections existantes : la ZPPAUP et un monument historique : le sporting casino

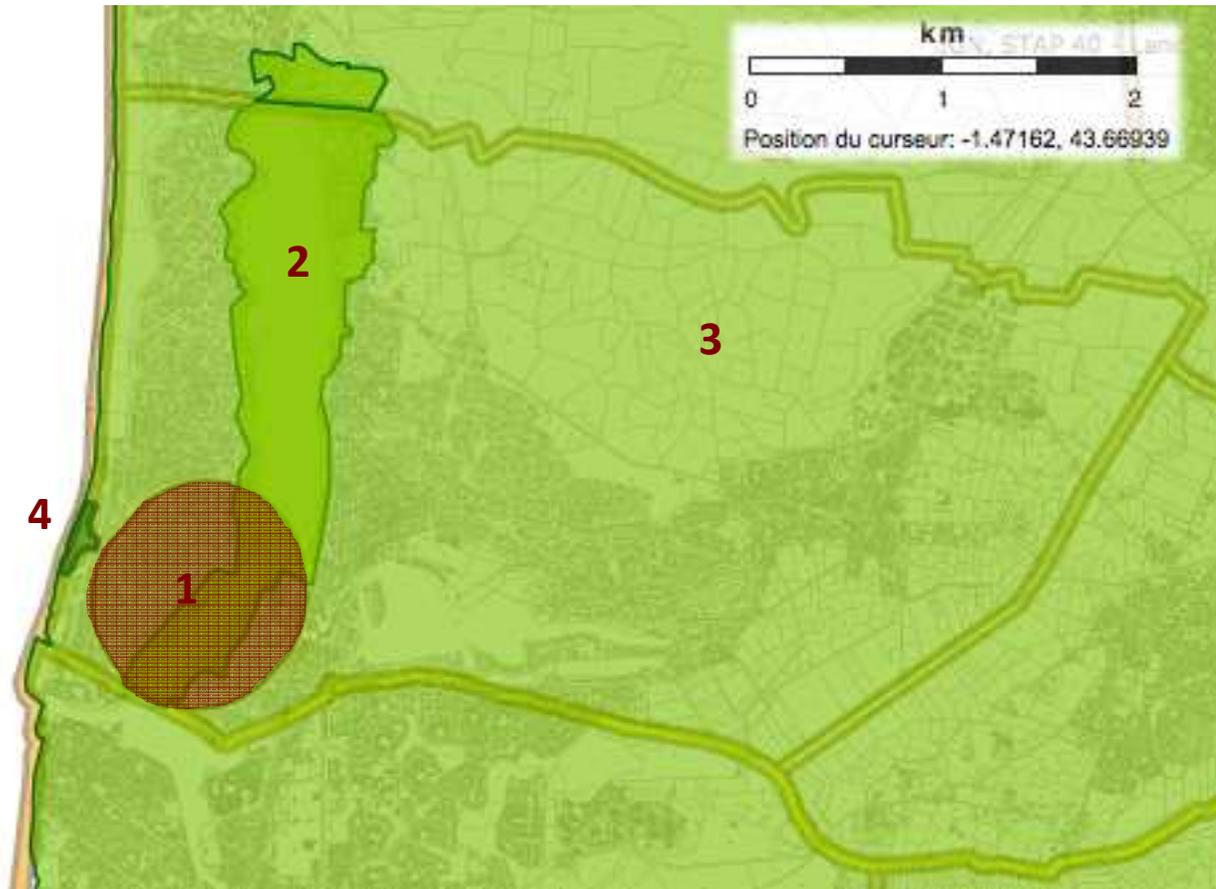


ZPPAUP du front de mer par arrêté du préfet de région du 27 avril 1998.

**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**

## Un monument historique : le sporting casino et les protections juxtaposées :



Carte : source atlas des Patrimoines



- 1 Le Sporting Casino : IS 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 : arrêté 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.

## Synthèse des éléments des diagnostics

Étude documentaire, les supports de connaissance

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

Spatialisation des intérêts identifiés

Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

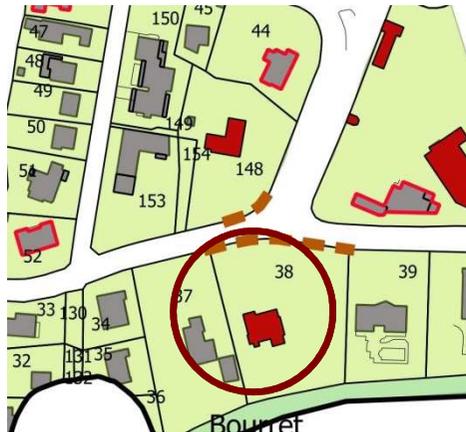
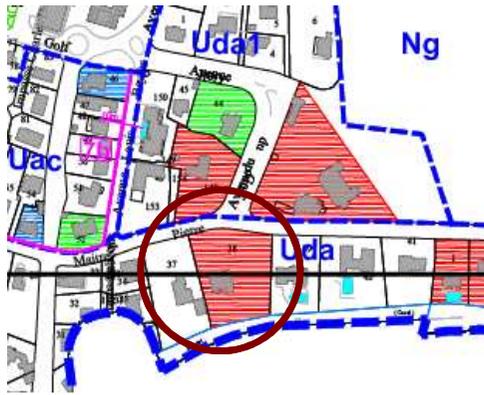
**Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation**

Proposition de mise en forme du diagnostic

Suite de l'étude

# Intérêt du bâti et hiérarchisation : édifices identifiés de grande qualité

Classée en rouge dans le PLU



298 avenue maître Pierre « MAYA »



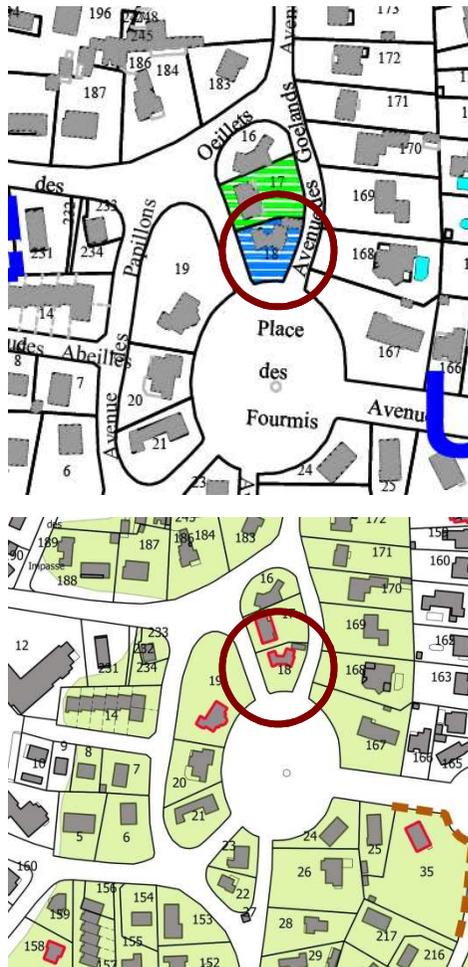
Clôture en accord avec l'architecture  
Identification dans l'AVAP

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 :

- Une 1<sup>ère</sup> catégorie à conserver, restituer si altérée selon dispositions architecturales originelles (documentées) ?
- Compléter l'identification : clôture ?
- Distinguer l'espace libre, à valeur paysagère, du bâti ?

## Intérêt du bâti et hiérarchisation : : édifices identifiés intéressants



99 avenue des Goélands villa « La Miséricorde »

Edifices ayant fait l'objet de l'inventaire : reconnus comme étant de qualité, différent des « rouges »  
Dans le PLU : parcelle pochée en bleu ou en vert

### Conséquence pour l'AVAP :

- Une 2<sup>ème</sup> catégorie à conserver, restaurer si altérée selon dispositions architecturales originelles (documentées) ?
- Une marge d'évolution ? Dans leur caractère ? Suivant éléments régulateurs ?
- Distinguer l'espace libre, à valeur paysagère, du bâti ?



## Intérêt du bâti et hiérarchisation : édifices courants, sans intérêt patrimonial majeur



99 avenue du Touring club et impasse du Bourret

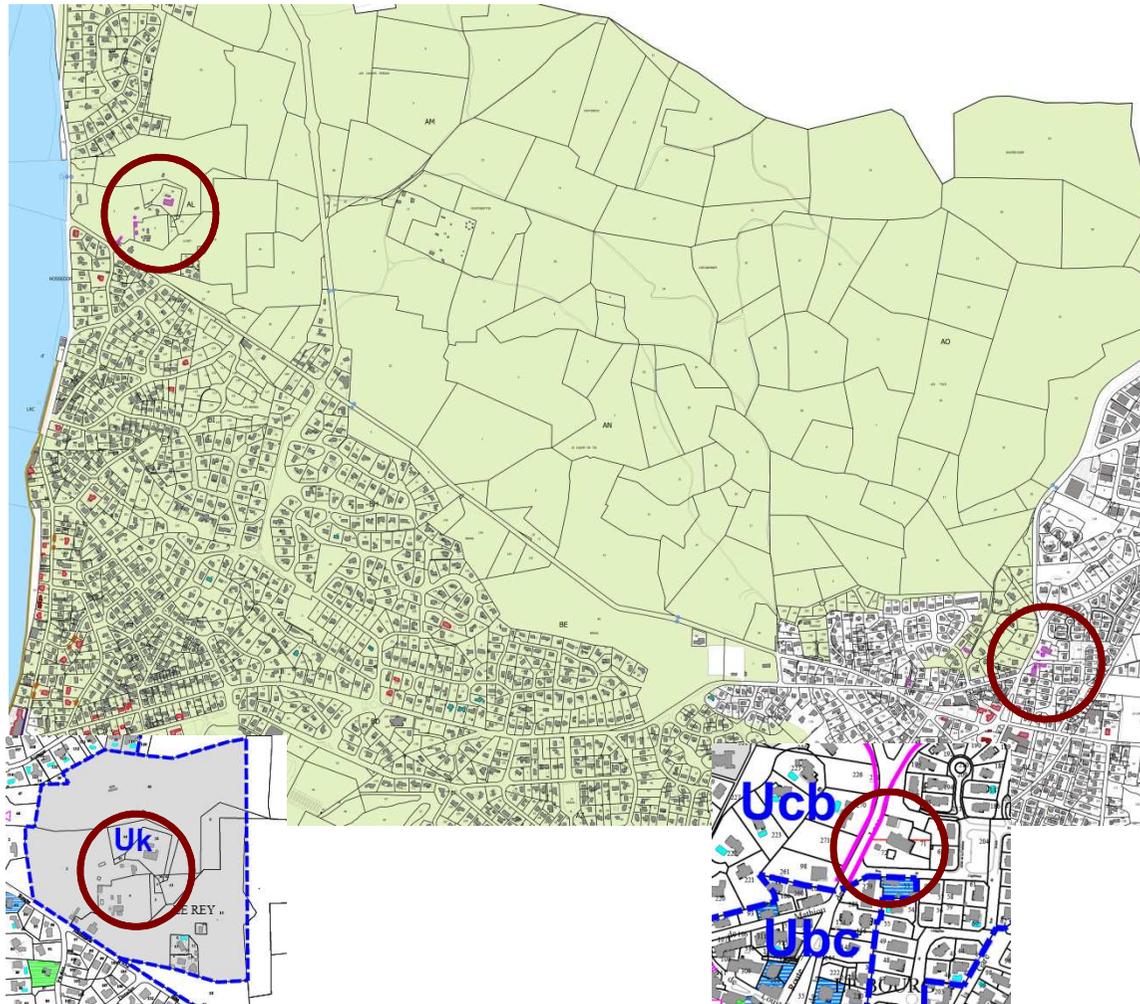
Edifices n'ayant pas été retenu dans l'inventaire : non protégés

Dans le PLU : parcelle sans repérage de couleur

### **Conséquence pour l'AVAP :**

- **Une 3<sup>ème</sup> catégorie à conserver, restaurer ou remplacer ?**
- **Une marge d'évolution importante ?**
- **Distinguer l'espace libre, à valeur paysagère, du bâti pour garantir une valeur d'ensemble ?**

## Intérêt du bâti et hiérarchisation : édifices anciens, à caractère rural



Les maisons rurales

Edifices n'ayant pas été retenus dans l'inventaire : non protégés  
Dans le PLU : parcelle sans repérage de couleur  
Témoins isolés, marginaux, mais significatifs

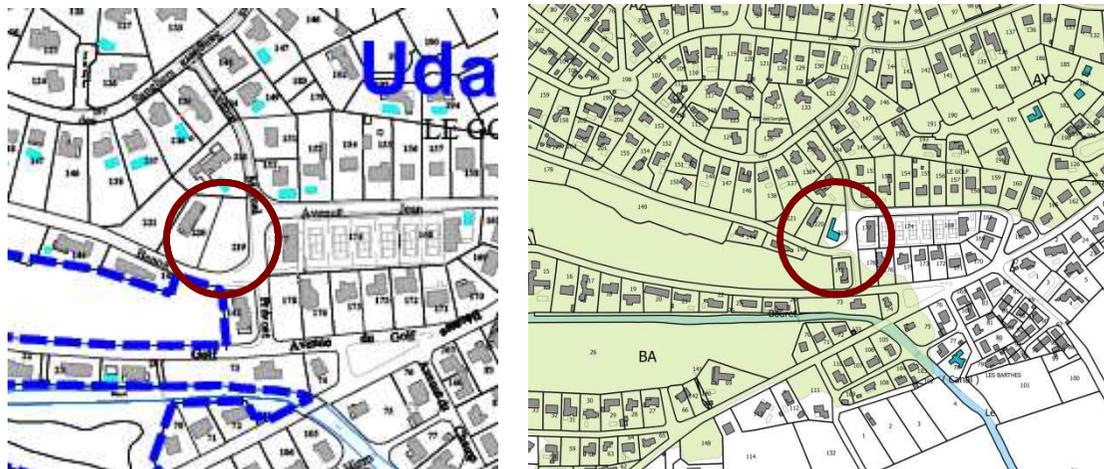
**Conséquence pour l'AVAP :**

- à ajouter? Dans l'une des catégories de protection ?

## Intérêt du bâti et hiérarchisation : édifices intéressants, architecture récente



Avenue de la Molle, p 34



Avenue M. Prévost, p 219

Edifices n'ayant pas été retenus dans l'inventaire ou contemporains : non protégés  
Dans le PLU : parcelle sans repérage de couleur ou ne figurant pas sur le plan

### Conséquence pour l'AVAP :

- à ajouter? Dans l'une des catégories de protection ?
- Avec des prescriptions spécifiques ? Valables pour le bâti neuf à venir ?

## **Synthèse des éléments des diagnostics**

Étude documentaire, les supports de connaissance

Morphogénèse et évolution urbaine, reconnaissance des témoins

Recensement de intérêts patrimoniaux : architecture, paysage, site

Spatialisation des intérêts identifiés

Environnement, enjeux énergétiques du bâti et des espaces, état des protections

Le bâti : intérêt architectural et hiérarchisation

**Proposition de mise en forme du diagnostic**

**Suite de l'étude**

# Diagnostic de l'AVAP proposition de sommaire

---

## 1 Diagnostic environnemental et paysager

- 1.1 les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire: état initial de l'environnement
- 1.2 les espaces naturels , espaces cultivés, les principales entités paysagères
- 1.3 l'occupation du territoire et les logiques d'installation dans le site
- 1.4 diagnostic paysager
- 1.5 l'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergie renouvelable
- 1.6 l'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique
- 1.7 Synthèse du chapitre

## 2 Diagnostic urbain, architectural et culturel.

- 2.1 l'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site: témoins.
- 2.2 le patrimoine urbain et les éléments régulateurs
- 2.3 Le patrimoine architectural, les types d'édifices, leur art de bâtir et les éléments régulateurs.
- 2.4 le patrimoine historique, mémoriel et culturel
- 2.5 l'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti
- 2.6 Synthèse du chapitre.

## 3 Documents cadres et outils de gestion

- 3.1 le bilan de la ZPPAU existante
- 3.2 le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection
- 3.3 l'inventaire et l'état des protections du patrimoine bâti et architectural
- 3.4 les démarches et projet en cours
- 3.5 synthèse du chapitre

## 4 Annexe : atlas historique

## Suite de l'étude

### **PHASE 2: Orientations de l'AVAP, projet** Durée 6 mois : Juin - Novembre 2016

**CT5 : présentation des enjeux, fiches de synthèse intérêt/espace/enjeu/risque/éléments régulateurs - atelier sur les orientations de l'AVAP, les éléments régulateurs, les catégories de protection du plan**

**CT6 : atelier sur la délimitation et les catégories, les principes du règlement et débat**

**CT7 : examen du plan, du règlement et débat, modifications et compléments à introduire**

**CT8 : examen du plan, du règlement et débat, modifications et compléments, incidences PLU**

**CLAVAP3 : fin Novembre 2016**

**Réunion Publique**

**Présentation en CRPS pour information**

**Demande d'évaluation environnementale au cas par cas**

### **PHASE 3 – Etablissement du dossier et phases administratives**

**Constitution du dossier : 2 mois**

**Arrêt du projet : délibération du CM**

**Consultation CRPS et PPA: 3 mois**

**Enquête publique 2 mois (compris publicités)**

**Modification du projet pour approbation: 1 mois**

**Approbation de l'AVAP**