

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU

# SOORTS-HOSSEGOR

Landes (40)

## SPR

**Site Patrimonial Remarquable**

Aire de mise en valeur architecture **AVAP**  
et patrimoine

### REGLEMENT

Dossier pour approbation

**Atelier LAVIGNE**, architectes associés  
Architectures et patrimoines - mandataire

**Catherine Roi**, architecte-urbaniste

Mai 2018





# Sommaire

<b>TITRE 1 - Dispositions et règles générales</b>	p 5
<b>Chapitre 1 : dispositions générales</b>	p 7
Article 1 : nature et caractère des secteurs	
Article 2 : conditions et modalités d'application	
Article 3 : Commission Locale et animation du SPR.	
Article 4 : adaptations de portée limitée	
<b>Chapitre 2 : cartographie générale du SPR.</b>	p 15
Article 1 : champ d'application territoriale du règlement	
Article 2 : documents graphiques	
Article 3 : les catégories de protection et de valorisation figurant sur le plan du SPR.	
<b>Chapitre 3 : organisation du règlement et des règles par secteurs et par catégories</b>	p 21
Article 1 : organisation règlement	
Article 2 : règles applicables à l'ensemble des secteurs et des catégories	
<b>TITRE 2 - Règles par secteurs et catégories</b>	p 25
<b>Secteur 1 : à caractère urbain</b>	
<b>1 a Hossegor</b>	p 27
1a-1 le bâti remarquable	
1a-2 le bâti intéressant	
1a-3 le bâti courant	
1a-4 le bâti neuf	
1a-5 les clôtures intéressantes	
1a-6 les clôtures	
1a-7 les espaces libres en secteur urbain	
1a-8 l'espace public et les alignements plantés	
1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet	
<b>1b Soorts</b>	p 49
1b-1 le bâti remarquable	
1b-2 le bâti intéressant	
1b-3 le bâti courant	
1b-4 le bâti neuf	
1b-5 les clôtures intéressantes	
1b-6 les clôtures	
1b-7 les espaces libres en secteur urbain	
1b-8 l'espace public et les alignements plantés	
<b>1 c front de mer et la place des basques</b>	p 67
1c-1 le bâti remarquable	
1c-2 le bâti intéressant	
1c-3 le bâti courant	
1c-4 le bâti neuf	
1c-5 les clôtures intéressantes	
1c-6 les clôtures	
1c-7 les espaces libres en secteur urbain	
1c-8 l'espace public et les alignements plantés	

**Secteur 2 : Les villas sous les pins****2 a : tour du lac, canal et golf**

p 81

- 2a-1 le bâti remarquable
- 2a-2 le bâti intéressant
- 2a-3 le bâti courant
- 2a-4 le bâti neuf
- 2a-5 les clôtures intéressantes
- 2a-6 les clôtures
- 2a-7 le couvert forestier lié aux maisons
- 2a-8 l'espace naturel ouvert du golf
- 2a-9 l'espace public et les alignements plantés

**2 b : les dunes**

p 97

- 2b-1 le bâti intéressant
- 2b-2 le bâti courant
- 2b-3 le bâti neuf
- 2b-4 les clôtures
- 2b-5 le couvert forestier lié aux maisons
- 2b-6 l'espace public et les alignements plantés

**2 c : le couvert habité entre golf et forêt**

p 107

- 2c-1 le bâti intéressant
- 2c-2 le bâti courant
- 2c-3 le bâti neuf
- 2c-4 les clôtures
- 2c-5 le couvert forestier lié aux maisons
- 2c-6 l'espace public et ses plantations

**Secteur 3 : les barthes**

p 117

- 3-1 le bâti courant
- 3-2 les clôtures
- 3-3 l'espace naturel ouvert

**Secteur 4 : la forêt de pins**

p 123

- 4-1 le bâti intéressant
- 4-2 le bâti courant
- 4-3 le bâti neuf
- 4-4 le boisement forestier

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



# **TITRE 1**

## **Dispositions et règles générales.**

---

### **Chapitre 1**

#### **Dispositions générales.**

### **Chapitre 2**

#### **Cartographie générale des enveloppes de protection.**

### **Chapitre 3**

#### **Organisation du règlement et des règles**

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



# Chapitre 1

## DISPOSITIONS GENERALES

---



## Article 1 - nature et caractère des secteurs.

Le SPR de SOORTS HOSSEGOR comprend 4 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager et de leurs objectifs de valorisation :

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

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

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

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

#### **Nature des intérêts**

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

- **Bourg d'Hossegor :**
  - Valeur d'ensemble bâti, à parachever à partir des éléments urbains et paysagers qui ont présidé à son émergence au fil du XX<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 en cohérence avec le contexte et l'intérêt du bâti,
  - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Promouvoir un aménagement maîtrisé des espaces urbains majeurs en exprimant le « cadre régulateur » et les orientations principales de mise en valeur de ces espaces.
- Préserver et valoriser l'image balnéaire et la qualité du paysage urbain en favorisant la conservation des clôtures des jardins de villas participant par leur qualité architecturale à l'identité de la station, et en promouvant la création de nouvelles clôtures dans l'esprit de celles-ci.
- Promouvoir les valeurs paysagères et urbaines propres à la station en s'appuyant sur la valeur des espaces libres en milieu urbain pour leur qualité d'usage, et celles des espaces publics et de leur plantation pour leurs valeurs d'ambiances, de biodiversité, de continuité et de régulateur climatique.
- Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche, lier qualité du paysage et qualité environnementale dans le traitement des espaces libres et publics.

- **Bourg de Soorts :**

- Conserver et valoriser l'architecture remarquable qui qualifie le bourg de Soorts : 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 en cohérence avec le contexte et l'intérêt du bâti,
  - l'intégration des activités économiques et commerciales.
- Promouvoir la diversité du tissu urbain en préservant les clôtures de caractère balnéaire, la création de clôture adaptée à la nature des espaces (bourg landais, 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 en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle dans le cas des créations qui traduise dans son écriture cette recherche.



- **Front de mer :**

- Conserver, préserver et valoriser le bâti remarquable des frères GOMEZ, dont la qualité est fondatrice de la station.
- Promouvoir l'intégration des dispositions d'amélioration énergétique compatibles avec cette valeur d'ensemble et spécifique à chaque villa,
- Promouvoir l'évolution de l'ensemble et sa remise à niveau :
  - En intégrant la question des activités commerciale et d'activités dans le respect des dispositions d'origine,
  - En permettant la transformation ou le remplacement d'un bâti courant,
  - En tenant compte de l'évolution et de l'adaptation d'un bâti intéressant dans le sens de l'esprit du projet Gomez.
- Inciter à la revalorisation de l'ensemble par un travail adapté sur les espaces publics en se fondant sur les qualités, les éléments régulateurs et les principes du projet d'origine et les enjeux du développement durable (sol perméable notamment)
- Favoriser la protection, la valorisation, la construction de clôtures qui qualifient l'espace public et contribuent à la valeur d'ensemble.

## **1-2 Secteur 2 des villas sous les pins (secteurs 2a, 2b, 2c)**

### **Nature des intérêts**

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

Le secteur 2a est celui des villas qui marquent la mutation d'un site forestier et lacustre en site balnéaire. Les plus remarquables d'entre elles sont l'œuvre d'architectes qui s'inscrivent au début du XX<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 :

- Monument historique : le Sporting Casino (Inventaire Monument historique - 18 12 1991)
- Sites inscrits :
  - du lac d'Hossegor et du canal avec leurs deux rives (arrêté ministériel du 30 septembre 1942)
  - une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : lieu de découverte de puits contenant des poteries antiques
- intérêts naturalistes :
  - ZNIEFF de type 1 : lac d'Hossegor
  - ZNIEFF de type 2 : partie des dunes littorales entre Contis et barre de l'Adour

### **Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.**

- **secteur 2a**
  - Conserver et valoriser l'architecture remarquable des villas, de leurs clôtures, de leurs espaces libres parfois jardinés sous le couvert des pins ;
  - Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage de ce secteur,
  - Valoriser, conserver et faire évoluer dans ses qualités le bâti intéressant des villas balnéaires accompagnant les villas remarquables et formant le cœur de ce secteur, ainsi que leurs clôtures et leurs espaces libres et plantés.
  - Promouvoir l'évolution du tissu urbain à partir de :
    - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant dans l'esprit « basco-landais »,
    - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture de façades pleines percées, et de fort débord de toiture
    - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage sur rez de chaussée,
    - l'intégration des activités économiques et commerciales.
  - Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, ouvrages bâtis des infrastructures et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
  - Permettre au golf d'évoluer tout en respectant la nature de sa structure de lisières, boisements, clairières ;
  - Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.
  -



- **secteur 2b**
  - Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
  - Conserver et valoriser l'architecture intéressante des villas, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi que la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
  - Promouvoir l'évolution du tissu urbain à partir de :
    - la transformation ou le remplacement d'un bâti courant respectueux du couvert végétal sous lequel il s'installe,
    - la construction neuve, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous le couvert végétal en dialogue avec les caractères des architectures « basco-landaises » ;
    - des gabarits urbains de l'ordre de 1 étage avec combles sur rez de chaussée,
  - Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
  - Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.
  
- **secteur 2c**
  - Protéger, conserver, développer le couvert végétal des pins formant le paysage général de Soorts Hossegor,
  - Conserver et valoriser l'architecture des villas intéressantes identifiées, en permettre l'adaptation mesurée, ainsi que la valorisation de leurs espaces libres et plantés de pins.
  - Promouvoir une évolution maîtrisée du bâti dans le cadre urbain et paysager, à partir de :
    - la transformation ou le remplacement du bâti courant, dans le respect du couvert végétal sous lequel il s'installe,
    - la construction contemporaine, dans l'esprit d'une architecture inscrite sous ce couvert végétal,
    - des gabarits urbains et architecturaux mesurés, à l'échelle de la « villa »
  - Conserver les caractères structurants de l'espace public : couvert végétal, nature des sols, et favoriser la qualité des traitements en intégrant les enjeux du développement durable.
  - Intégrer la recherche d'amélioration des performances énergétiques en fonction des qualités propres de l'existant, promouvoir une architecture nouvelle qui traduise cette recherche dans son écriture.

### **1-3 Secteur 3 du paysage ouvert des Barthes**

#### **Nature des intérêts**

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

Les intérêts de ce secteur portent sur :

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

Il contient :

- Site inscrit : une partie du site inscrit généralisé des étangs landais sud qui couvre toute la commune (arrêté ministériel du 18 septembre 1969)
- Périmètres archéologiques : lieu de découverte d'un dépôt de haches (âge du bronze)

#### **Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.**

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

### **Secteur 4 du paysage de la forêt de pins.**

#### **Nature des intérêts**

Les intérêts de ce secteur sont :

- une valeur d'identité culturelle par la présence des forêts de pin (*Pinus pinaster*) et de leur couvert



- une valeur environnementale de milieu et de paysage
- une valeur d'usage : forêt économique et forêt de loisir, équipements.

Il contient :

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

#### **Objectifs de valorisation, protection et d'évolution.**

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

## **Article 2 - Conditions et modalités d'application.**

Les dispositions du SPR sont complémentaires des dispositions liées aux différents codes régissant entre autres le patrimoine, l'urbanisme, l'environnement.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un Monument Historique, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, sont soumis à autorisation selon les règles en vigueur.

La documentation des projets est conforme aux règles en vigueur et dans ce cadre renseigne tous les points d'évaluation du projet figurant au présent règlement.

## **Article 3 – Modalités concernant l'archéologie.**

Les dispositions du SPR ne se substituent pas ni ne suppriment les dispositions légales et réglementaires en vigueur régissant le patrimoine archéologique.

Toute découverte doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Service Régional de l'Archéologie.

## **Article 4 - Commission Locale et animation du SPR.**

La loi CAP du 7 juillet 2016 - article 74 du code du patrimoine (L.611-1 à L.611-3)- institue une commission Locale - CLSPR - permettant de :

- participer à la phase étude (de création ou de révision) du SPR,
- assurer un suivi des mises en œuvre des règles applicables dans le SPR et des adaptations mineures.

Dans le présent règlement, sont mentionnées les occasions auxquelles la Commission locale sera sollicitée.

La composition de la commission locale est fixée par décret.

A SOORTS HOSSEGOR, elle est créée en préalable de la phase étude sous forme AVAP, dans la délibération du 20 mars 2015.

## **Article 5 - Adaptations de portées limitées.**

Des adaptations mineures et de portée limitée sont admises et doivent être justifiées par les conditions suivantes :

- nature du sol,
  - configuration de la parcelle,
  - caractère des constructions voisines,
  - insertion architecturale,
  - raisons d'ordre archéologique, urbain, architectural ou paysager.
- Ces adaptations sont soumises à la CLSPR.



## **Article 6 – Autre document non réglementaire, complémentaire du SPR.**

Pour permettre une application harmonieuse et adaptée aux objectifs et règles du SPR, un cahier de recommandations architecturales et paysagères est proposé par la collectivité aux usagers.

Ce document illustre les différents points traités dans le SPR et son règlement. Il contient notamment le nuancier de couleurs à mettre en œuvre à Soorts Hossegor, ainsi que les détails architecturaux des immeubles du front de mer correspondant à l'architecture originale (Gomez arch.), inclus dans le secteur 1c du SPR.

Ce cahier de recommandations n'est pas annexé au présent règlement, et n'a pas de valeur réglementaire.

---



## **Chapitre 2 :**

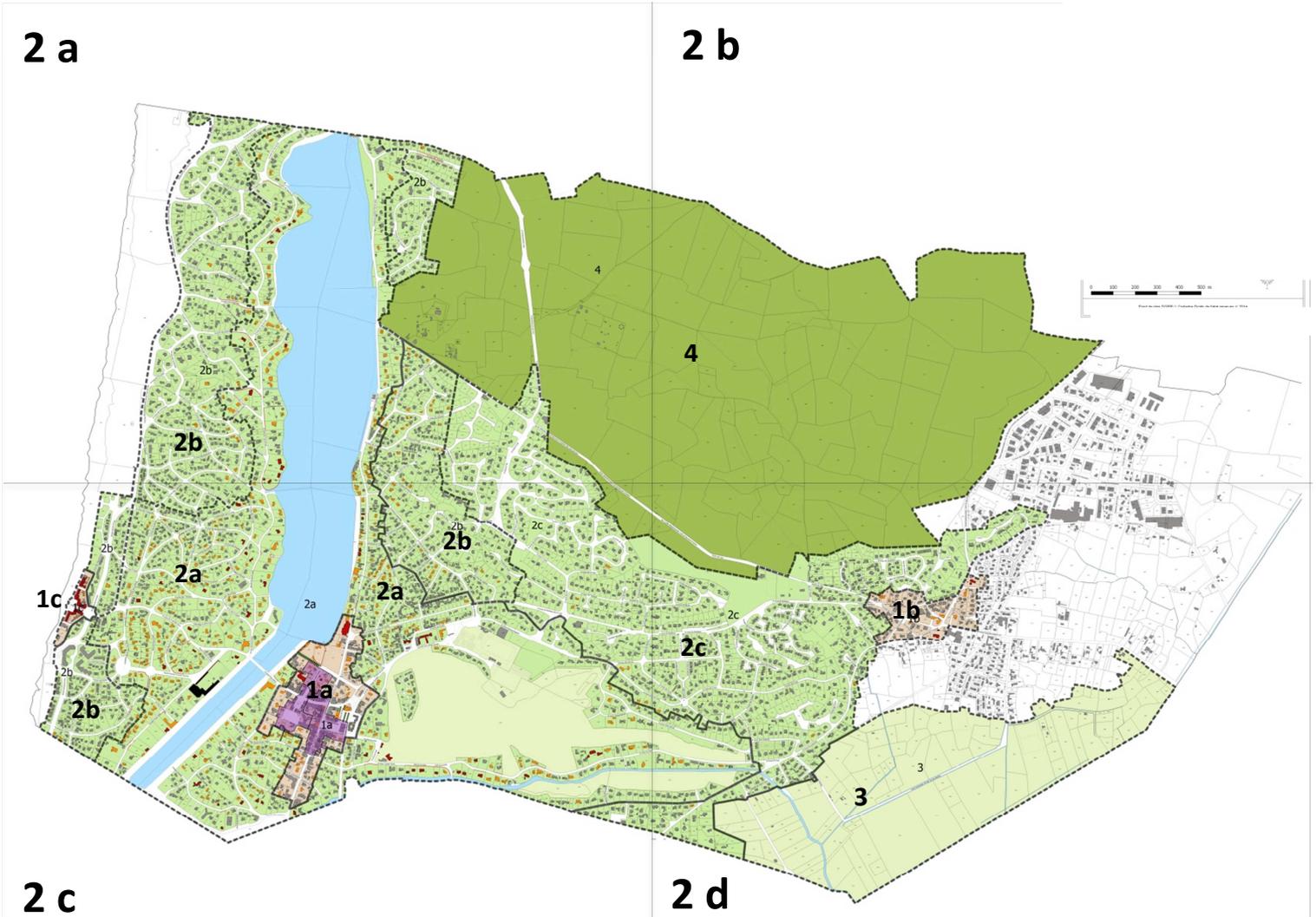
# **CARTOGRAPHIE GENERALE**

## **Du site Patrimonial Remarquable**

---



Plan de délimitation du SPR et des secteurs.  
Répartition des planches du document graphique n°2





## Article 1 - champ d'application territoriale du règlement.

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la commune de SOORTS HOSSEGOR, située à l'intérieur du contour du Site Patrimonial Remarquable. Cette limite est constituée par un trait continu. Elle englobe plusieurs secteurs de protection désignés par des indications appropriées.

## Article 2 - documents graphiques

Document graphique n°1 :

Plan de délimitation des contours du SPR et des secteurs à l'échelle de la commune.

Echelle papier : 1/5000°

Document graphique n°2 :

Plans de repérage des catégories réglementées dans le SPR :

Plan 2A : partie nord-ouest

Plan 2B : partie nord-est

Plan 2C : partie sud-ouest

Plan 2D : partie sud-est

Echelle papier : 1/2500°

## Article 3 - les catégories de protection et de valorisation figurant sur le plan du SPR.

Au titre du Code du Patrimoine, le document graphique et le règlement font apparaître les immeubles protégés et les immeubles non bâtis (espaces libres et espaces boisés) dont la conservation, la restauration la mise en valeur ou la requalification est imposée.

Le SPR a valeur de servitude d'utilité publique qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 du SPR des éléments particuliers sont cartographiés et réglementés. Leur particularité conduit à des prescriptions adaptées. Ils font l'objet d'une légende spécifique. Tous les éléments de cette légende renvoient à des dispositions réglementaires énoncées dans le Titre 2 du présent règlement.

Sont distingués :

### 3.1 Les monuments historiques, protégés au titre du code du patrimoine.

Ils relèvent de la loi du 13 décembre 1913. Ils sont signalés sur le plan par une légende appropriée.

### 3.2 Les édifices remarquables par leur architecture.

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

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

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

### 3.3 Les édifices intéressants

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

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



### **3.4 Le bâti courant sans obligation de conservation mais participant du paysage urbain, devant être entretenus, améliorés ou remplacés suivant des règles d'intégration urbaine et architecturales.**

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

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

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

### **3.5 Le bâti neuf**

Il ne fait pas l'objet d'un repérage et d'une légende spécifique. Il peut s'inscrire dans les parcelles non construites à ce jour en secteur urbanisé, et particulièrement dans le cas des parcelles contenant du bâti courant.

### **3.6 Les clôtures intéressantes:**

Il s'agit des clôtures dont le programme architectural, urbain et paysager est complémentaire du programme architectural des villas dont certaines sont remarquables. Elles font l'objet d'une légende appropriée et sont destinées à être conservées, rétablies, 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.

### **3.7 Les clôtures**

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

### **3.8 Les espaces libres en secteur urbain**

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

### **3.9 Le couvert forestier lié aux maisons**

Il est repéré sur le plan par une légende appropriée. Il correspond au couvert de pins majoritaire, et son accompagnement de végétaux adaptés, qui forme l'image d'ensemble de la station.

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

### **3.10 Le boisement forestier : espace à gestion adaptée**

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

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

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

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



### **3.12 L'espace public**

Il n'est pas repéré par une légende spécifique, mais se définit comme le domaine public laissé en blanc sur le plan.

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

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

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

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

### **3.14 Les espaces et ensembles urbains en projet**

Ils sont repérés sur le plan par une légende appropriée.

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

---

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## **Chapitre 3 : Organisation du règlement et des règles par secteurs et par catégories**

---

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## Article 1 – organisation des règles du SPR.

Pour le SPR et ses secteurs, les règles sont exprimées en trois points :

### 1- les objectifs et les enjeux.

Ils rappellent les valeurs patrimoniales d'intérêt général au service desquelles sont mises en œuvre des règles. Il s'agit de « l'esprit » de la règle et de sa justification. Texte en italique et en couleur en haut de page.

### 2 - les règles strictes.

Leur application est absolue et sans nuance. Leur numéro d'indice est précédé d'un .s

### 3 - les dispositions cadre.

Leur application fait appel à l'appréciation, dont elles donnent le cadre selon la nature de l'édifice ou le contexte urbain et paysager.

Elles impliquent un choix pour faire émerger une solution lors de l'élaboration et l'évaluation des projets. Pour chaque règle « cadre » est défini ce sur quoi porte l'évaluation, alimenté des diagnostics et du rapport de présentation qui en explicite la justification. Leur numéro d'indice est précédé d'un .c.

Cette évaluation se fait dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation, en concertation avec les services de la collectivité territoriale et de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle peut justifier la consultation de la Commission Locale du SPR

## Article 2 : règles applicables à l'ensemble des catégories et des secteurs

### 2.1 Règle sur l'information et la documentation des projets

Dans les évaluations du projet, il est demandé de se référer à l'architecture d'origine : les documents anciens (photos, cartes postales, documents d'autorisation de travaux) sont des sources utiles.

On se reportera d'autre part au diagnostic patrimonial du SPR, annexé au rapport de présentation, qui explicite les types architecturaux et l'art de bâtir, le caractère urbain et paysager de SOORTS HOSSEGOR.

### 2.2 Règle sur l'appréciation du projet en fonction de son contexte

Dans les dispositions cadre qui permettent l'évaluation du projet, il est proposé de tenir compte du contexte pour l'application de la règle : par exemple le bâti environnant, la valeur patrimoniale au regard des enjeux du fonctionnement et de la faisabilité de l'opération, la valeur d'un bâti particulier ou d'un espace libre au regard d'un projet urbain d'ensemble...

Les éléments de contexte à prendre en compte sont définis dans les articles du règlement.

Cette règle est mise en œuvre en toute situation.

Son application relève d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet, et en tant que de besoin ou d'un recours à la Commission Locale.

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## **TITRE 2**

# **Règles par catégories et par secteurs**

---

### **Secteur 1 : secteurs urbains**

**Secteur 1a : le bourg d'Hossegor**

**Secteur 1b : le bourg de Soorts**

**Secteur 1c : le front de mer.**

### **Secteur 2 : les villas sous les pins**

**Secteur 2a : les villas du tour du lac, du golf et du canal**

**Secteur 2b : les villas des dunes**

**Secteur 2c : le couvert habité entre golf et forêt**

### **Secteur 3 : les barthes.**

### **Secteur 4 : la forêt de pins.**



*Un ensemble urbain vivant à conforter dans son caractère*



## **SECTEUR 1a :**

### **LE BOURG D'HOSSEGOR**

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du bourg d'Hossegor.

**1a-1 le bâti remarquable**

**1a-2 le bâti intéressant**

**1a-3 le bâti courant**

**1a-4 le bâti neuf**

**1a-5 les clôtures intéressantes**

**1a-6 les clôtures**

**1a-7 les espaces libres en secteur urbain**

**1a-8 l'espace public et les alignements plantés**

**1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet**

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## 1a-1 Le bâti remarquable

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, la mise en valeur de plusieurs édifices de très grande qualité du bourg d'Hossegor dans le respect fidèle de ses caractères.*

*Prendre les dispositions pour son entretien et sa conservation dans le strict respect de ses conceptions originelles.*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1a-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**1a-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**1a-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1a-1-1-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1a-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins, leurs colorations.
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements.

**1a-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 1a-1-2 Evolution

**1a-1-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### 1a-1-3 Annexe

**1a-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### 1a-1-4 Prise en compte environnementale

**1a-1-4-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1a-1-4-2.s** Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

### **1a-1-5-1.c** *L'évaluation du projet nécessite :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

### **1a-1-5-2.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière.*



## 1a-2 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux, mais participant fortement à l'image de la station et du cœur urbain d'Hossegor.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels,  
Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,  
Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1a-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**1a-2-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**1a-2-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1a-2-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1a-2-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**1a-2-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 1a-2-2 Evolution

**1a-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 1a-2-3 Annexe

**1a-2-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### 1a-2.4 Aménagement commercial et activités

**1a-2.4 -1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1a-2.4 -2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint .

**1a-2.4 -3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1a-2.4 -4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce, en bandeau sur la façade ou en drapeau, fixée sur la façade.



**1a-2.4 -5.s** les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1a-2-5 Prise en compte environnementale**

**1a-2-5-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1a-2-5-2.s** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### **Dispositions cadres**

**1a-2-6-1.c** *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc., en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**1a-2-6-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés d'après témoins, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

**1a-2-6-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions.*

**1a-2-6-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*

**1a-2-6-5.c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes, les dimensions et aspect:*
  - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 1a-3 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti constitue la majorité du bâti du bourg d'Hossegor. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant, la valorisation d'un caractère architectural et urbain contribue à la valeur d'ensemble du bourg. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager du bourg, continu et dense.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1a-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

**1a-3-1-1.s** L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

**1a-3-1-2.s** Entretien, améliorer, transformer, dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor.

**1a-3-1-3.s** l'extension et/ou la surélévation sont réalisées :

- soit dans le caractère du bâti d'origine
- soit dans le caractère régionaliste

#### 1a-3-2 Aménagement commercial et activités

**1a-3-2-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1a-3-2-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1a-3-2-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1a-3-2-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1a-3-2-5.s** les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

#### 1a-3-3 Prise en compte environnementale

**1a-3-3.1 s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1a-3-3.2 s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

### **1a-3-4-1 c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

### **1a-3-4-2 c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture d'Hossegor :*
  - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :*
  - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
  - *les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,*
  - *le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations*
  - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
  - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
  - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*
  - *les cheminées maçonnées...*

### **1a-3-4-3 c** *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

### **1a-3-4-4 c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*

### **1a-3-4-5 c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
  - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 1a-4 Le bâti neuf

### Objectifs :

*L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir la densification et le renforcement des qualités urbaines et commerciales du bourg d'Hossegor. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties. Le SPR promeut une conception architecturale créative fondée sur l'éclectisme de la tradition balnéaire et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques. Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 1a-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 3 étages
- aspect extérieur :
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
  - une toiture terrasse est autorisée pour une partie de construction de dimension mineure et formant liaison entre bâtiments couverts en tuile
  - forte articulation entre mur et couverture : débord de toiture, pergola, ombrière,
  - menuiseries en bois ou en métal peint.
  - les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

#### 1a-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
  - toiture en tuile ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints

#### 1a-4-3 Aménagement commercial et activités

**1a-4-3-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1a-4-3-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1a-4-3-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1a-4-3-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1a-4-3-5.s** les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie



- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1a-4-4 Prise en compte environnementale**

**1a-4-4-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

**1a-4-4.2.s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

**Dispositions cadres**

**1a-4-4-1.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...*

**1a-4-4-2.c** L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.*



## 1a-5 Les clôtures intéressantes

### Objectifs :

*L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage urbain d'Hossegor. Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1a-5-1.s** Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

**1a-5-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

**1a-5-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1a-5-4.s** Entretien, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

**1a-5-5.s** Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs..

### Dispositions cadres

**1a-5-6.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*
- *la hauteur du mur bahut inférieure ou égale à 0,80m,*
- *la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.*



## 1a-6 Les clôtures

### Objectifs :

*Dans le cadre du paysage urbain, les clôtures formant l'espace public assurent la continuité avec le bâti implanté en bordure de voie. Dans ce sens le SPRP promeut l'emploi de clôtures construites  
Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**1a-6-1.s** dans les parties urbaines denses continues : clôtures maçonnées et peintes dans le prolongement des alignements bâtis existants.

**1a-6-2.s** dans les parties encore paysagères :

- sur l'espace public :
  - mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux peintes, s'inspirant de modèles anciens existants,
  - hauteur de l'ensemble : 1,50 m
  - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées
- entre parcelles :
  - haies végétales d'essences rustiques mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage léger d'une hauteur maximale de 2,00 m

**1a-6-3.s** portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**1a-6-4.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



## 1a-7 les espaces libres en secteur urbain

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des tissus encore en train de se faire et de se développer. De ce fait, ils sont de nature très diverses et dépendent du type de parcelles dans lesquelles ils se trouvent : petites parcelles très denses, parcelles plus grandes avec villas.*

*L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte et les règles urbaines, préservés ou transformés, aménagés, construits pour une densification de la ville. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières, des qualités de vie et d'environnement.*

*Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1a-7-1.s** Les espaces libres conservés (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins.

**1a-7-2.s** le sol des cours est perméable.

**1a-7-3.s** les jardins sont végétalisés.

**1a-7-4.s** les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

### Dispositions cadres

**1a-7-5.c** L'évaluation du projet d'aménagement porte sur :

- le choix de traitement : jardin ou cour dans le contexte urbain.
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux : béton, métal ou bois peints ;
- le maintien des végétaux existants dans le caractère du bourg d'Hossegor (pins, chênes lièges, chêne vert..)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère d'Hossegor.



## 1a-8 L'espace public et les alignements plantés

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Deux caractères existent : ceux des espaces publics urbains et ceux des espaces publics dans la forêt ou les espaces naturels.*

*Au bourg d'Hossegor, l'espace public est un espace urbain très structuré par des alignements urbains, par des espaces composés et dessinés d'une part, mais relève aussi d'espaces à structurer et confirmer dans leur rôle urbain autour de l'ancienne voie ferrée, dans la relation au golf ou au lac d'autre part. Dans la partie sud du bourg demeurent des espaces paysagers, dont le caractère est à maintenir dans l'attente d'une transformation plus urbaine.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir :*

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1a-8-1.s** les espaces publics sont traités selon :

- le registre urbain lorsque le bâti est continu et structure l'espace public,
- le registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait.

**1a-8-2.s** les alignements plantés sont conservés, renouvelés ou créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**1a-8-3.s** le traitement et l'architecture des sols dans le registre urbain ont un caractère essentiellement minéral et sont en relation avec l'architecture qui les bordent et le paysage urbain qui en résulte.

**1a-8-4.s** le traitement et l'architecture des sols dans le registre paysager ont un caractère essentiellement naturel et végétal et sont en relation avec le couvert boisé, les clôtures, les jardins, les vues vers le lac, le golf, l'océan, la forêt...

**1a-8-5.s** les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage.



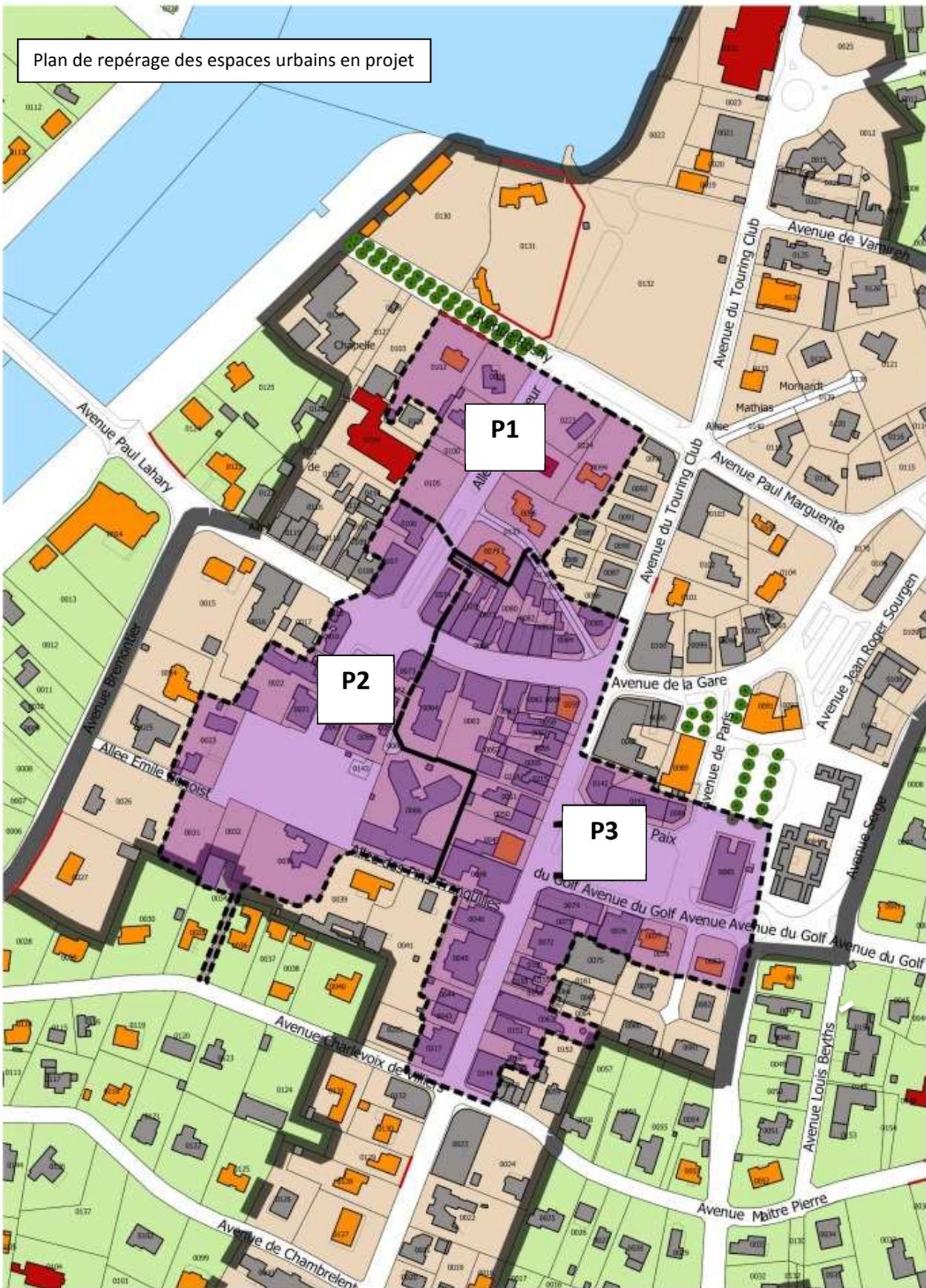
## **Dispositions cadres**

**1a-8-6.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

**1a-8-7.c** *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

**1a-8-8.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux : pierre de la Rhune, dallage et pavage en lien avec le caractère et les aménagements existants et l'ambiance urbaine,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenailage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux statues, monuments ou fontaines et pergolas capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de renouvellement ou de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*





## 1a-9 les espaces et ensembles urbains en projet

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne des ensembles urbains à harmoniser, place Louis Pasteur, place de la Concorde, carrefour du Café de Paris... essentiellement. Encore en devenir, ils résultent des tracés urbains de la station d'Hossegor et des modifications urbaines successives conduites jusqu'à nos jours. Le caractère urbain d'ensemble de ces espaces repose sur :*

- *la mise en valeur de motifs paysagers pour l'espace de projet P1*
- *la composition et la mise en valeur de l'espace urbain par le bâti, pour l'espace de projet P2*
- *la mise en valeur de motifs architecturaux à dimension urbaine capable d'enrichir l'entrée de ville et la place (continuité des arcades), affirmer une valeur d'ensemble pour l'espace de projet P3*

*L'objectif du SPR est de promouvoir :*

- *une démarche de projet urbain d'ensemble propre à chacun de ces espaces et mettant en avant les éléments régulateurs à mettre en œuvre,*
- *les qualités, caractères et motifs urbains et paysagers contribuant à l'harmonisation de ces ensembles*

*Les ensembles urbains appartenant à cette catégorie figurent avec une légende appropriée et un repère numérique sur le plan du SPR.*

### Règles

**1a-9-1.s** Dans l'espace de projet, outre l'application des règles générales du secteur, tout projet particulier ou projet d'ensemble de type projet urbain, est conforme aux orientations qualitatives d'ensemble fixées pour chaque espace de projet.

### Dispositions cadres

**1a-9-2.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *La combinaison des règles générales avec les orientations particulières du secteur de projet, qui peuvent infléchir les règles générales,*
- *La relation particulière de chaque aménagement ou immeuble avec le contexte paysager et/ou urbain, et en particulier les immeubles riverains, dans le sens de la composition de l'ensemble, selon le caractère voulu.*
- *Dans le cadre du volet paysager du permis de construire la contribution au paysage urbain, aux continuités et perspectives recherchées.*

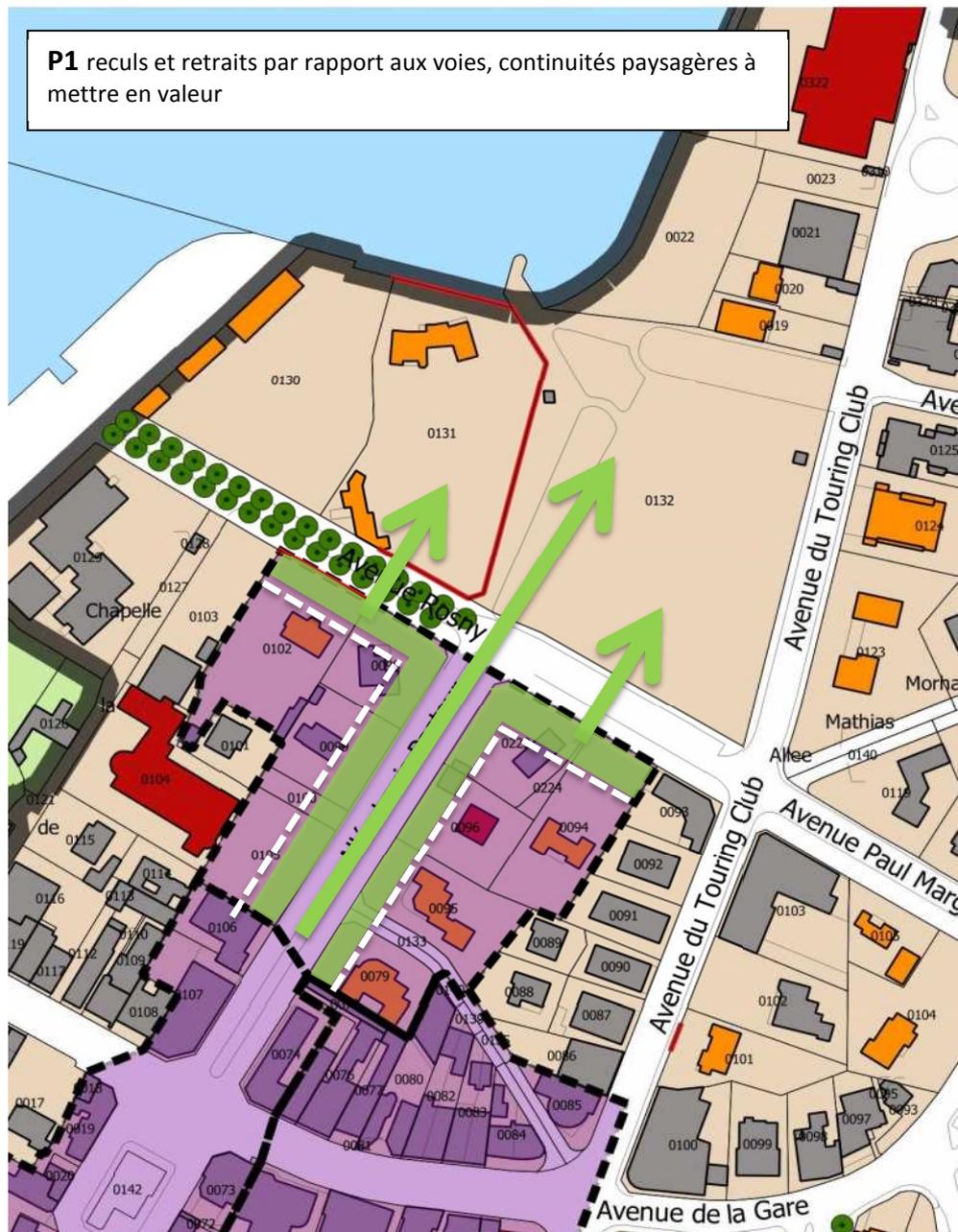
Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU

## Espace de projet P1 : avenue Rosny, allée Louis Pasteur, parc Rosny



### Règles

**1a-9-2.s** avenue Rosny, l'allée Louis Pasteur et le parc Rosny forme un ensemble à valeur paysagère à maintenir et à valoriser, selon les dispositions suivantes :

- la trame urbaine est peu dense et forme une continuité paysagère avec le parc,
- il n'y a pas de construction dans les espaces entre la voie et les édifices en retrait figurant sur le schéma de principe (l'« épaisseur » jardinée est préservée),
- toute nouvelle construction est implantée en retrait,
- l'espace public est aménagé dans l'esprit d'une allée,
- le caractère des aménagements privés et publics tels que clôtures, plantations, mobilier, mobilier urbain est en correspondance avec ceux du parc.

## Espace de projet P2 : places louis Pasteur et des Pins Tranquilles

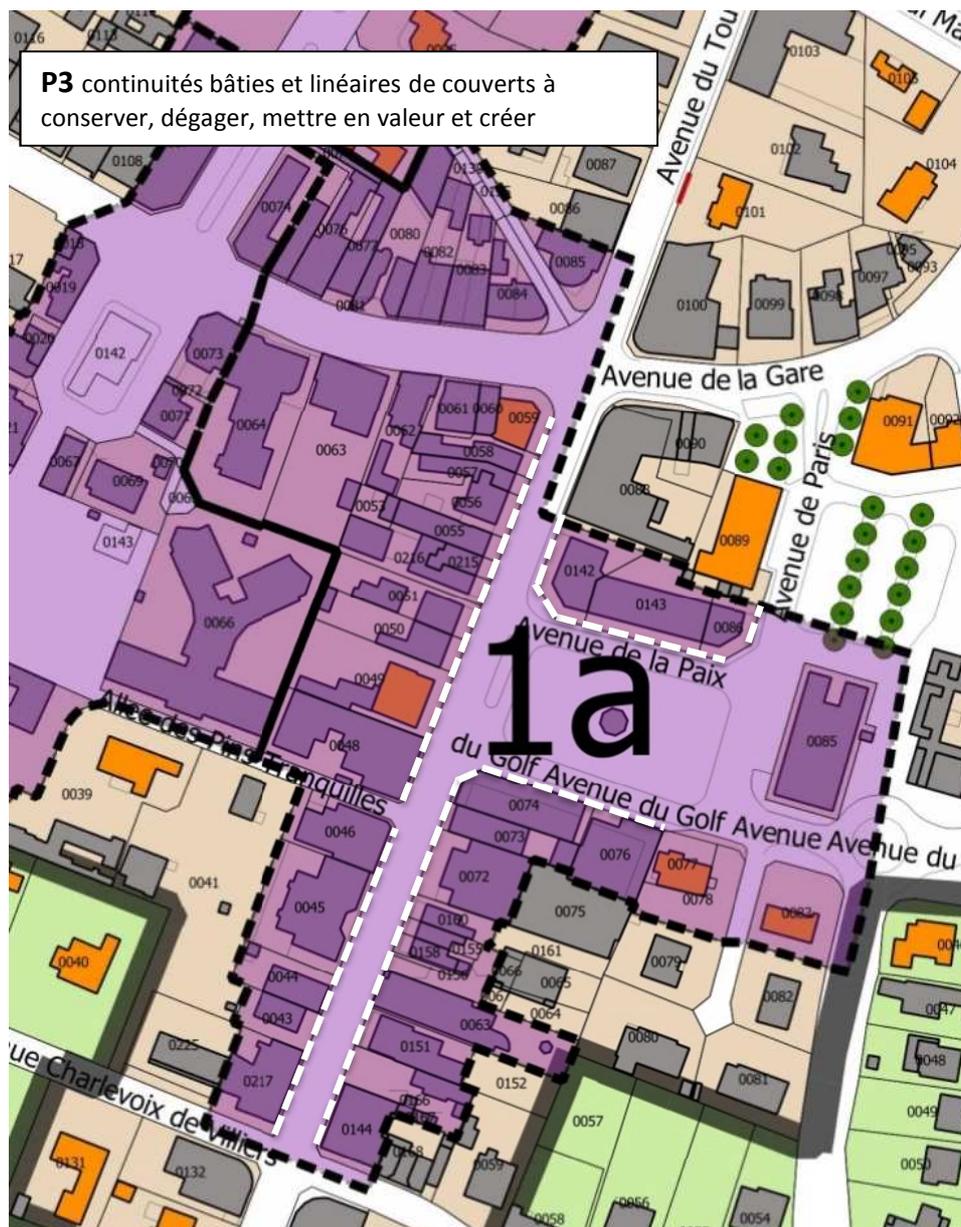


### Règles

**1a-9-3.s** La trame urbaine peu dense autour des places louis Pasteur et des Pins Tranquilles est appelée à se constituer en « places urbaines » par le biais d'une continuité bâtie, selon les dispositions suivantes :

- la construction sur les parcelles concernées se fait à l'alignement figurant sur le schéma d'aménagement de façon à :
  - structurer un espace public de type urbain,
  - constituer les fronts bâtis et les fonds de perspective urbaine représentés par leurs axes
- La construction et l'architecture des édifices de la place des Pins Tranquilles s'inscrit dans la perspective de l'avenue Pasteur
- Les gabarits et traitements architecturaux des immeubles sont établis en relation les uns avec les autres de façon à former progressivement un ensemble cohérent.

## Espace de projet P3 : place de la Concorde, avenues de la Paix, du Golf, du Touring-Club



**1a-9-4.s** La place de la Concorde, les avenues de la Paix, du Golf, du Touring-Club forment des continuités urbaines marquée dès l'origine par de continuités de couverts ou arcades, appelées à être maintenues, restituées ou créées lors de nouvelles constructions, selon les dispositions suivantes :

- assurer la continuité bâtie, la construction entre mitoyens
- constituer l'alignement le long des voies
- assurer un gabarit urbain des immeubles : rez de chaussée + 3 niveaux.
- Inclure en rez de chaussée de l'architecture des immeubles des couverts ou arcades ouvertes, de façon à former une continuité sur les linéaires figurant sur le schéma d'aménagement,
- Les couverts ou arcades anciens sont maintenus ouverts. Ceux ayant été fermés sont dégagés dans les projets de restructuration.





## **SECTEUR 1b :**

### **LE BOURG DE SOORTS**

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du bourg de Soorts.

**1b-1 le bâti remarquable**

**1b-2 le bâti intéressant**

**1b-3 le bâti courant**

**1b-4 le bâti neuf**

**1b-5 les clôtures intéressantes**

**1b-6 les clôtures**

**1b-7 les espaces libres en secteur urbain**

**1b-8 l'espace public et les alignements plantés**

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## 1b-1 Le bâti remarquable

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité, fondateur du bourg ancien de Soorts dans le respect fidèle de ses caractères.*

*Prendre les dispositions pour son entretien et sa conservation dans le strict respect de ses conceptions originelles.*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1b-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**1b-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**1b-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1b-1-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1b-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite) ,
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**1b-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 1b-1-2 Evolution

**1b-1-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### 1b-1-3 Annexe

**1b-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### 1b-1-4 Prise en compte environnementale

**1b-1-4-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1b-1-4-2.s** Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



### **Dispositions cadres**

#### **1b-1-5.c** L'évaluation du projet nécessite :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couvertures, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas. en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

#### **1b-1-6.c** L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*



## 1b-2 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux, mais participant fortement à l'image du bourg de Soorts.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1b-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**1b-2-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**1b-2-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1b-2-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1b-2-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**1b-2-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 1b-2-2 Evolution

**1b-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 1b-2-3 Annexe

**1b-2-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

**1b-2-4 Aménagement commercial et activités**

**1b-2-4-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1b-2-4 -2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1b-2-4 -3.s** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1b-2-4 -4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1b-2-4 -5.s** les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1b-2-5 Prise en compte environnementale**

**1b-2-5-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1b-2-5-2.s** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

**12-2-6-1.c** *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc, en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**1b-2-6-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix des couleurs, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

**1b-2-6-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**1b-2-6-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*

**1b-2-6-5.c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
  - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 1b-3 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti constitue la majorité du bâti de Soorts. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant le maintien d'un caractère architectural et dans certain cas urbain contribue à la valeur d'ensemble de la ville. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager du bourg de Soorts.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### **1b-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension**

##### **1b-3-1-1.s** L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

##### **1b-3-1-2.s** Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor,

##### **1b-3-1-3.s** L'extension et /ou la surélévation sont réalisées :

- soit dans le caractère du bâti d'origine
- soit dans le caractère régionaliste

#### **1b-3-2 Aménagement commercial et activités**

##### **1b-3-2-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

##### **1b-3-2-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

##### **1b-3-2-3.s** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

##### **1b-3-2-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

##### **1b-3-2-5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

#### **1b-3-3 Prise en compte environnementale**

##### **1b-3-3-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

##### **1b-3-3-2.s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



### **Dispositions cadres**

**1b-3-4 c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

**1b-3-5 c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture de Soorts :*
  - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :*
  - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
  - *les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,*
  - *le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations*
  - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
  - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
  - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*
  - *les cheminées maçonnées...*

**1b-3-6 c** *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**1b-3-7 c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*

**1b-3-8 c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
  - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 1b-4 Le bâti neuf

### Objectifs :

*L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir la densification et le renforcement des qualités urbaines et commerciales du bourg de Soorts. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.*

*Le SPR promeut une conception architecturale créative et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 1b-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement sur l'espace public,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 2 étages
- aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
  - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
  - forte articulation entre mur et couverture : débord de toiture, pergola, ombrière,
  - menuiseries en bois ou en métal peint.
  - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

#### 1b-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste,
  - toiture en tuiles ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints

#### 1b-4-3 Aménagement commercial et activités

**1b-4-3-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1b-4-3-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1b-4-3-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1a-4-3-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1b-4-3-5.s** les enseignes sont de dimensions mesurées et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1b-4-4 Prise en compte environnementale**

**1b-4-4-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

**1b-4-4-2.s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

**Dispositions cadres**

**1b-4-5.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...*

**1b-4-6.c** L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.*



## 1b-5 Les clôtures intéressantes

### Objectifs :

*L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage urbain de Soorts. Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1b-5-1.s** Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

**1b-5-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

**1b-5-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1b-5-4.s** Entretien, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

**1b-5-5.s** Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

### Dispositions cadres

**1b-5-6.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*
- *la hauteur du mur inférieure ou égale à 0,80m,*
- *la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.*



## 1b-6 Les clôtures

### Objectifs :

*Le paysage urbain de Soorts est multiple : aïrial ancien sans clôture, secteur de villas aux clôtures basses et transparentes, quelques éléments de clôture plus anciens constitués de murs. Cette multiplicité constitue un contexte original à apprécier au cas par cas. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures ou de simples marquages de limites.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**1b-6-1.s** Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des trois registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de hauteur maximale 0,50 m, peint en harmonie avec le bâti,
  - surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
  - hauteur de l'ensemble : 1.50m
  - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

**1b-6-2.s** Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des trois registres suivants:

- haies végétales d'essences rustiques mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage léger, d'une hauteur maximale de 2.00m.

**1b-6-3.s** Les portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**1b-6-4.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



## 1b-7 les espaces libres en secteur urbain

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours, espaces végétalisés. Ces espaces sont situés dans des tissus encore en train de se faire et de se développer. De ce fait, ils sont de nature très diverses et dépendent du type de parcelles dans lesquels ils se situent : petites parcelles très denses, parcelles plus grandes avec villas.*

*L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte et les règles urbaines, préservés ou transformés (aménagés, construits) pour une densification du bourg. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières des qualités de vie et d'environnement.*

*Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1b-7-1.s** Les espaces libres (existants ou après construction) sont traités soit comme :

- des cours
- des jardins

**1b-7-2.s** le sol des cours est perméable.

**1b-7-3.s** les jardins sont végétalisés .

**1b-7-4.s** les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières, des ombrières.

### Dispositions cadres

**1b-7-5.s c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix de traitement jardin ou cour dans le contexte urbain
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux béton, métal ou bois peints ;
- le maintien des végétaux existants dans le caractère de Soorts (pins, chênes lièges, chêne vert, fruitiers...)
- la composition du jardin et sa palette végétale dans le caractère de Soorts.



## 1b-8 L'espace public et les alignements plantés

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Au bourg de Soorts, l'espace public est un espace urbain relativement structuré par des alignements urbains par des espaces composés et dessinés d'une part, mais relève aussi d'espaces à structurer et confirmer dans leur rôle urbain autour de l'église ancienne et son enclos, autour des équipements et services, autour de la ferme de Bielle.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir :*

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture et la réduction des aspects routiers.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1b-8-1.s** les espaces publics sont traités selon :

- le registre urbain lorsque le bâti est continu et structure l'espace public,
- le registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait.

**1b-8-2.s** les alignements plantés sont conservés, renouvelés ou créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**1b-8-3.s** le traitement et l'architecture des sols dans le registre urbain ont un caractère essentiellement minéral et sont en relation avec l'architecture qui les bordent et le paysage urbain qui en résulte.

**1b-8-4.s** le traitement et l'architecture des sols dans le registre paysager a un caractère essentiellement naturel et végétal.

**1b-8-5.s** les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage.



### **Dispositions cadres**

**1b-8-6.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

**1b-8-7.c** *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

**1b-8-8.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux : pierre de la Rhune, dallage et pavage en lien avec le caractère et les aménagements existants et l'ambiance urbaine, la nature des sols naturels,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenailage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de renouvellement ou de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, avenue.. ;*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



*Un caractère d'exception à retrouver pour un morceau de ville balnéaire.*



## **SECTEUR 1c :**

### **LE FRONT DE MER ET LA PLACE DES BASQUES**

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour le secteur du front de mer et de la place des Basques.

**1c-1 le bâti remarquable**

**1c-2 le bâti intéressant**

**1c-3 le bâti courant**

**1c-4 le bâti neuf**

**1c-5 les clôtures intéressantes**

**1c-6 les clôtures**

**1c-7 les espaces libres en secteur urbain**

**1c-8 l'espace public et les alignements plantés**



## 1c-1 Le bâti remarquable

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité constitué par l'ensemble architectural et urbain du front de mer conçu par les frères Gomez. Cet ensemble est fondateur de la station et de son image. La qualité de cet ensemble bâti jusqu'à présent préservé par la ZPPAUP implique de prendre les dispositions pour sa conservation, son entretien et sa mise en valeur dans le strict respect de ses conceptions originelles.*

*Autre objectif du SPR : promouvoir l'intégration des dispositions d'améliorations énergétiques en compatibilité avec la valeur patrimoniale de cet ensemble.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée*

### Règles

**1c-1-1.s** Tout projet ou travaux individuels s'inscrit en référence et dans la composition architecturale d'ensemble.

#### **1c-1-2 Conservation, restauration, mise en valeur**

**1c-1-2-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré-

**1c-1-2-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1c-1-2-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1c-1-2-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**1c-1-2-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### **1c-1-3 Evolution**

**1c-1-3-1.s** L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### **1c-1-4 Annexe**

**1c-1-4-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### **1c-1-5 Aménagement commercial et activités**

**1c-1-5-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1c-1-5-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1c-1-5-3.s** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1c-1-5-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.



**1c-1-5-5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1c-1-6 Prise en compte environnementale**

**1c-1-6-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1c-1-6-1.s** Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

### **1c-1-7-1.c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails à l'échelle de la propriété concernée et à l'échelle de l'ensemble. La documentation ancienne, (plans d'origine, dessins, photos et cartes postales,..) sont indispensables pour cette connaissance.*

### **1c-1-7-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les loggias, les balcons, les devantures commerciales et leurs enseignes, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration, réparation des bétons : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer....*

### **1c-1-7-3.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*

### **1c-1-7-4.c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale restituant les dispositions des baies commerciales anciennes,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes restituant les dispositions des enseignes d'origine.*
- *L'éclairage des enseignes par des moyens discrets.*



## 1c-2 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un certain nombre d'édifices de qualité, peu nombreux mais participant à la cohérence de l'ensemble bâti du front de mer; en promouvoir son entretien, sa restauration et son évolution dans le respect de ses caractères originels,*

*Promouvoir dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante,*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1c-2-1.s** Tout projet ou travaux individuels s'inscrit en référence et dans la composition architecturale d'ensemble

#### **1c-2-2.s Conservation, restauration, mise en valeur**

**1c-2-2-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolit sauf cas de péril avéré.

**1c-2-2-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**1c-2-2-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1c-2-2-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine:

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite),
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**1c-2-2-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles.

#### **1c-2-3.s Evolution**

**1c-2-3-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### **1c-2-4.s Annexe**

**1c-2-4-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### **1c-2.5.s Aménagement commercial et activités**

**1c-2.5-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1c-2.5-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint (alu laqué).

**1c-2.5-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1c-2.5 -4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.



**1c-2.5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m., sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**1c-2.6.s** Prise en compte environnementale

**1c-2-6-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1c-2-6-2.s** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### **Dispositions cadres**

**1c-2-7-1.c** *Tout projet porte sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couvertures, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc, en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**1c-2-7-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

**1c-2-7-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**1c-2-7-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*
  -

**1c-2-7-5.c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
  - *en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 1c-3 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti concerne quelques immeubles situés dans la continuité morphologique du bâti remarquable du front de mer. Leur architecture n'implique pas une mesure de conservation. Cependant, la valorisation d'un caractère architectural et urbain dans la continuité du front de mer remarquable contribue à la valeur d'ensemble. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, amélioré étendu ou remplacé dans le caractère architectural et paysager du front de mer, continu et dense.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 1c-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

**1c-3-1-1.s** L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

**1c-3-1-2.s** Entretien, améliorer, transformer, dans le caractère de l'architecture d'origine du front de mer.

**1c-3-1-3.s** l'extension et/ou la surélévation sont réalisées dans le caractère de l'édifice et de l'architecture du front de mer.

#### 1c-3-2 Aménagement commercial et activités

**1c-3-2-1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti en conservant les baies existantes.

**1c-3-2-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1c-3-2-3.s** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1c-3-2-4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1c-3-2-5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

#### 1c-3-3 Prise en compte environnementale

**1c-3-3-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**1c-3-3-2.s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## Dispositions cadres

### 1c-3-4-1.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture du front de mer qui constitue le contexte de chaque. La documentation ancienne, (plans, photos, cartes postales, etc...) sont utiles pour cette connaissance.

### 1c-3-4-2.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture d'Hossegor :
  - la démolition et dépose d'ouvrages étrangers :
  - l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier
  - les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,
  - le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations
  - les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..
  - les couvertures en tuiles de terre cuite,
  - le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.
  - les cheminées maçonnées...

### 1c-3-4-3.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

### 1c-3-4.4c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
  - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public
  - implantés sur un appentis en façade arrière

### 1c-3-4.5.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,
- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:
  - en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,
  - composées avec la clôture dans le cas des villas.



## 1c-4 Le bâti neuf

### Objectifs :

*L'objectif du SPR, par la construction neuve est de promouvoir le prolongement des qualités urbaines et architecturales du front de mer. Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire sur des parcelles déjà construites.*

*Le SPR promeut une conception architecturale créative fondée sur des qualités architecturales existantes remarquables mises en œuvre par les frères Gomez et qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre des performances énergétiques.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 1c-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère urbain et paysager du secteur, en ordre continu et à l'alignement,
- Gabarit : rez-de-chaussée et 2 étages dans la continuité de l'épannelage du projet architectural d'origine.
- Aspect extérieur :
  - murs colorés suivant la palette du projet architectural d'origine.
  - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
  - forte articulation entre mur et couverture : débord de toiture, pergola, ombrière,
  - menuiseries en bois ou en métal peint.

#### 1c-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
  - murs colorés suivant la palette du projet architectural d'origine.
  - toiture en tuiles ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints

#### 1c-4-3 Aménagement commercial et activités

**1c-4-3 -1.s** La création des boutiques et commerces s'intègre dans le bâti.

**1c-4-3 -2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**1c-4-3 -3.s** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**1c-4-3 -4.s** les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce ;

**1c-4-3 -5.s** les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre.

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

#### 1c-4-4 Prise en compte environnementale

**1c-4-4.1s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

**1c-4-4-2.s** Les capteurs d'énergie solaire ne sont pas visibles de l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres

### Dispositions cadres

#### 1c-4-5-1.c L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du de l'épannelage général du front de mer : constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...

#### 1c-4-5-2.c L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés en bordure de voie.



## 1c-5 Les clôtures intéressantes

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture l'ensemble architectural et urbain.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1c-5-1.s** Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

**1c-5-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

**1c-5-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**1c-5-4.s** Entretien, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

**1c-5-5.s** Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

### Dispositions cadres

**1c-5-6.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix de coloris, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*



## 1c-6 Les clôtures

### Objectifs :

*Dans le cadre de l'ensemble architectural et urbain du front de mer, les clôtures formant l'espace public assurent la continuité avec le bâti implanté en bordure d'espace public. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures construites.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**1c-6-1.s** les clôtures sont maçonnées dans le prolongement des alignements bâtis existants et peintes dans la palette de couleur en référence au projet architectural d'origine.

**1c-6-2.s** portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**1c-6-3.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *Le dessin du portail et du portillon en relation avec le caractère de la clôture et de l'architecture sur la parcelle.*
- *Les choix de coloration*
- *La dissimulation des compteurs.*



## 1c-7 les espaces libres en secteur urbain

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces libres : jardins, cours. Ces espaces sont situés dans des tissus denses encore en train de se faire.*

*L'objectif du SPR est de cerner les qualités attendues lors de la transformation et de l'aménagement de ces espaces. Ils peuvent être selon le contexte préservés ou transformés (aménagés, construits) pour une densification. La qualité attendue de ces espaces libres fait partie par la nature des sols, par les accompagnements extérieurs du logement, par les ombrières des qualités de vie et d'environnement.*

*Cette catégorie figure sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1c-7-1.s** Les espaces libres sont traités soit :

- comme des cours
- comme des jardins

**1c-7-2.s** le sol des cours est perméable

**1c-7-3.s** les jardins sont végétalisés

**1c-7-4.s** les constructions dans les cours sont des pergolas, des verrières.

### Dispositions cadres

**1c-7-5.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix de traitement jardin ou cour dans le contexte urbain
- le traitement des sols des cours pour conserver la perméabilité : gravier, dallage, pavage sur sable...
- le traitement des équipements de cours en lien avec l'architecture des édifices de la parcelle et leurs matériaux béton, métal ou bois peints
- la composition du jardin et sa palette végétale.



## 1c-8 L'espace public et les alignements plantés

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Le caractère dominant est celui d'un espace public urbain et balnéaire (loisirs, promenade, belvédère sur l'océan...) dessiné et composé (place des Basques). Il relève aussi d'espaces à structurer dans sa continuité.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir :*

- *les qualités et caractères de ces espaces respectifs à travers équipements, aménagements, mises en valeur.*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**1c-8-1.s** les espaces publics sont traités en référence au projet d'aménagement d'origine. Ils sont composés de :

- sols : dallés et calepinés
- murs et emmarchements structurants
- mobilier urbain (maçonné : banc, pergolas, ou kiosque en structure légère bois ou métal).

**1c-8-2.s** les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**1c-8-3.s** les aménagements :

- minimisent ou relativisent l'impact de la voiture,
- harmonisent les mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu,
- adaptent et modulent les besoins et les types d'éclairage
- privilégient les techniques assurant la perméabilité des sols

### Dispositions cadres

**1c-8-4.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux...*

**1c-8-5.c** *la prise en compte des plans et documents anciens est indispensable pour saisir le caractère des lieux.*

**1c-8-6.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le dessin et le choix de matériaux dans le sens d'un espace partagé réduisant la place de l'automobile et le marquage des usages,*
- *la nature des matériaux en adéquation avec le front de mer et son projet initial,*
- *le niveau de finitions et de couleur des enrobés (grenailage, nature des granulats...)*
- *la perméabilité des sols non circulés,*
- *la présence d'éléments ornementaux (pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *la création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise...)*
- *Le choix des mobiliers, leurs matériaux (béton décoré, métal, bois...) au regard des contextes.*



*L'image balnéaire d'Hossegor*



## **SECTEUR 2a :**

LES VILLAS SOUS LES PINS

AUX BORDS DU CANAL, SUR LE TOUR DU LAC,  
SUR LE TOUR DU GOLF

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées aux bords du canal, sur le tour du lac et du golf

**2a-1 le bâti remarquable**

**2a-2 le bâti intéressant**

**2a-3 le bâti courant**

**2a-4 le bâti neuf**

**2a-5 les clôtures intéressantes**

**2a-6 les clôtures**

**2a-7 le couvert forestier lié aux maisons**

**2a-8 l'espace naturel ouvert du golf**

**2a-9 l'espace public et les alignements plantés**



## 2a-1 Le bâti remarquable

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, la mise en valeur d'un bâti de très grande qualité, fondateur de l'image de la station (la villa basco landaise dans les pins) dans le respect fidèle de ses caractères et conceptions originels.*

*Permettre l'insertion d'activités économiques dans ce bâti dans le strict respect de ses qualités architecturales.*

*L'autre objectif du SPR est de promouvoir l'intégration des dispositions d'améliorations énergétiques en compatibilité avec la valeur patrimoniale de cette architecture.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2a-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**2a-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**2a-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**2a-1-1-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**2a-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs-en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**2a-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 2a-1-2 Evolution

**2a-1-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti remarquable par son extension peut être autorisée:

- dans le respect des règles urbaines,
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade arrière ou secondaire sans altérer le bâti remarquable
- dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### 2a-1-3 Annexe

**2a-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée,
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti remarquable : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### 2a-1-4 Aménagement des activités

**2a-1-4-1.s** L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

**2a-1-4-2.s** les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

#### 2a-1-5 Prise en compte environnementale

**2a-1-5-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2a-1-5-2.s** Les capteurs solaires ne sont pas installés sur l'édifice. Ils ne sont pas visibles de l'espace public et ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

**2a-1-6-1.c** *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc...en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**2a-1-6-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

**2a-1-6-3.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière non visible depuis l'espace public*
  - *posés au sol à proximité*

**2a-1-6-4.c** *L'évaluation du projet d'aménagement pour activités porte sur :*

- *la compatibilité de l'activité avec la nature de l'immeuble*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes composée avec la clôture.*



## 2a-2 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres plantés et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Promouvoir l'insertion des activités économiques dans le respect de l'architecture existante.*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2a-2-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**2a-2-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**2a-2-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**2a-2-1-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**2a-2-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite),
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**2a-2-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 2a-2-2 Evolution

**2a-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
  - en harmonie avec le bâti existant
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 2a-2-3 Annexe

**2a-2-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

**2a-2-4.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

#### 2a-2-5 Aménagement commercial et activités

**2a-2-5-1.s** L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

**2a-2-5-2.s** les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

#### 2a-2-6 Prise en compte environnementale

**2a-2-6-1.s.** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2a-2-6-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

**2a-2-7-1.c** *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**2a-2-7-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

**2a-2-7-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**2a-2-7-4.c** *L'évaluation du projet de surélévation porte sur :*

- *la nature et l'impact de la surélévation : volumétrie résultante, composition des façades*
- *l'écriture architecturale de la surélévation dans la continuité des motifs existants : modénature, décors, couleurs, soubassement, toiture et couverture...*

**2a-2-7-5.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*
  - *posés au sol à proximité*

**2a-2-7-6.c** *L'évaluation du projet d'aménagement pour activités porte sur :*

- *la compatibilité du programme de l'activité avec la nature de l'immeuble, comprenant sa possibilité d'extension,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes composée avec la clôture.*



## 2a-3 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti constitue une part importante de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station (le tour du lac, les berges du canal, le tour du golf). L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2a-3-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

##### 2a-3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

##### 2a-3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins

##### 2a-3-1-3.s l'extension et /ou la surélévation sont réalisées :

- dans le respect des règles urbaines :
  - en harmonie avec le bâti existant
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
  - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le caractère de l'aspect extérieur de l'architecture de Soorts Hossegor :
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture tuile, à large débord, avec un minimum de 0,50 m.
  - toiture terrasse tolérée pour une liaison à rez de chaussée entre bâtiments couverts en tuile
  - menuiseries en bois ou en métal peints

**2a-3-2.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

#### 2a-3-3 Aménagement commercial et activités

**2a-3-3-1.s** La création de commerces et d'activités s'intègre dans le bâti en conservant son caractère général de villa sous les pins.

**2a-3-3-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**2a-3-3-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**2a-3-3-4.s** Les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.

**2a-3-3-5.s** Les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.
- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés.



### **2a-3-4 Prise en compte environnementale**

**2a-3-4-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2a-3-4-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### **Dispositions cadres**

**2a-3-5-1.c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

**2a-3-5-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:*
  - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,*
  - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
  - *les murs enduits peints en blanc, les murs revêtus en pierre, briques ou bois,*
  - *le maintien, la création de modénature et décors : mouluration, saillie, ornements moulé ou en pierre, ferronnerie, sculptures, leurs dessins leurs colorations*
  - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
  - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
  - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*
  - *les cheminées maçonnées...*

**2a-3-5-3.c** *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
  - *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
  - *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**2a-3-5-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*
  - *posés au sol à proximité*

**2a-3-5-5.c** *L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :*

- *la conception de la baie commerciale au sein d'un projet concernant l'ensemble de l'immeuble,*
- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes:*
  - *en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée dans le cas des bâtiments situés en bordure de voie,*
  - *composées avec la clôture dans le cas des villas.*



## 2a-4 Le bâti neuf

### Objectifs :

*Le premier objectif du SPR pour la construction neuve, est de maintenir le caractère discontinu, l'espace libre et la silhouette de la « villa sous les pins » et donc une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble en référence au bâti remarquable dans les séquences majeures que sont : le bord du canal, le tour du lac et du golf et dans les cheminements qui vont du bourg d'Hossegor au front de mer.*

*Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.*

*Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.*

### Règles

#### 2a-4-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Gabarit : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble
- Aspect extérieur :
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum de 0,50 m
  - toiture terrasse tolérée pour une liaison à rez de chaussée entre bâtiments couverts en tuile
  - menuiseries en bois ou en métal peint.
  - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

#### 2a-4-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture tuile ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints

**2a-4-3.s** La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

**2a-4-4.s** L'architecture de l'édifice reconstruit s'inscrit dans l'esprit et le caractère des édifices remarquables et intéressants du contexte et du voisinage, de façon à valoriser les ensembles que forment les rues et les avenues.

#### 2a-4-5.s Aménagement commercial et activités

**2a-4-5-1.s** La création de commerces et d'activités s'intègre dans le bâti

**2a-4-5-2.s** La vitrine est établie en retrait avec des menuiseries en bois ou métal peint.

**2a-4-5-3.s.** Les grilles et ouvrages de protection sont situés en arrière de la vitrine.

**2a-4-5-4.s** Les enseignes sont au nombre de deux maximum par commerce.

**2a-4-5-5.s** Les enseignes sont de dimensions et d'aspect sobre :

- Les enseignes en bandeau sont intégrées dans la composition de la devanture ou situées immédiatement au-dessus de la baie commerciale, d'une hauteur maximale de 0,35 m. sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Les enseignes en drapeau sont réalisées sous forme d'une plaque en métal ou en bois découpé et peint de dimension inférieure ou égale à 0,70 m x 0,70 m, sans empiéter sur les éléments d'architecture et balcons du 1<sup>er</sup> étage.
- Elles sont réalisées par peinture, lettres et logos découpés, bandeaux en bois ou en métal peint, bandeaux en plexiglas transparent avec lettres collées.



- Les enseignes peuvent être éclairées par rétroéclairage ou par des projecteurs de petite dimension, ou de type led, implantés en façade, en privilégiant les dispositifs économes en énergie.
- Les caissons en plastique et lettres néon ne sont pas autorisés

**2a-4-6.s Prise en compte environnementale**

**2a-4-6-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

**2a-4-6-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

**Dispositions cadres****2a-4-7-1.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : pins existants sur la parcelle, constructions voisines...*
- *la mise en œuvre des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage ainsi que de la valeur d'ensemble de la rue ou de l'avenue.*
- *la mise en œuvre des règles architecturales, dans le caractère et l'esprit du contexte, du voisinage, de la rue ou de l'avenue.*

**2a-4-7-2.c** L'évaluation du projet d'aménagement commercial ou d'activités porte sur :

- *le nombre, la localisation et l'implantation des enseignes en bandeau ou en drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée.*



## 2a-5 Les clôtures intéressantes

### Objectifs :

*L'objectif du SPR est de promouvoir la conservation et la valorisation de ces clôtures qui participent à la fois à une image architecturale et au paysage particulier des villas sous les pins du tour du lac, tour du golf, bords du canal et cheminements entre le bourg d'Hossegor et le front de mer.*

*Cette catégorie concerne des clôtures sur rue identifiées dont le traitement est en cohérence avec l'architecture de la villa sur la parcelle.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2a-5-1.s** Conserver la clôture, portails, portillons et ouvrages liés qui ne peuvent être démolis sauf cas de péril avéré.

**2a -5-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine de la clôture.

**2a -5-3.s** Restituer les ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**2a-5-4.s** Entretien, restaurer, aménager dans le respect strict de l'architecture d'origine, des matériaux, des mises en œuvre :

- maçonnerie,
- lisses
- sculptures ou décors
- ferronneries
- couleur.

**2a -5-5.s** Les ouvrages étrangers à l'architecture d'origine sont dissimulés : compteurs.

### Dispositions cadres

**2a-5-6.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*
- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter l'ouvrage et les décors.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin des ouvrages, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*
- *la hauteur du mur inférieure ou égale à 0,80m,*
- *la hauteur totale du dispositif ne dépassant pas 1,50m.*



## 2a-6 Les clôtures

### Objectifs :

*Le paysage des villas sous les pins se caractérise par des clôtures très paysagées traditionnellement plutôt basses et transparentes.*

*Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**2a-6-1.s** Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti,
  - surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
  - hauteur de l'ensemble : 1.50m
  - pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

**2a-6-2.s** Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

**2a-6-3.s** portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**2a-6-4.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec le bâti,
- La dissimulation des compteurs.



## 2a-7 Le couvert forestier lié aux maisons

Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.*

*Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.*

*Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2a-7-1.s** Le couvert boisé de pins, de chênes ou des essences de la forêt de transition est maintenu, régénéré et complété en tant que de besoin.

**2a-7-2.s** Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et à la plantation d'arbres

**2a-7-3.s** les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

**2a-7-4.s** la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

**2a-7-5.s** les revêtements de sols sont limités au strict nécessaire (accès, terrasses...) leur revêtement conserve une perméabilité.

**2a-7-6.s** les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

### Dispositions cadres

**2a-7-7.c** L'évaluation du projet porte sur :

- la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres
- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- le besoin de renouvellement
  - état sanitaire,
  - remplacement en équivalence en cas d'abattage,
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : dominance des pins, chênes liège, chênes pédonculées, chêne vert...
- Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :
  - Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves
  - Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire
  - Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné
  - Assurer la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)
- l'accompagnement jardiné qui reste discret et proche de la topographie naturelle, en prenant en compte le dénivelé propre à la parcelle sans mur de soutènement, ni enrochement.
- les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines
  - couleur des revêtements (brun, vert, gris)
  - dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)
  - environnement jardiné.



## 2a-8 L'espace naturel ouvert du golf

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne le golf, ses structures boisées et ses clairières.*

*L'objectif du SPR est de préserver le caractère et la qualité d'ouverture en clairière*

*Un des objectifs est de promouvoir la dimension environnementale des lisières.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2a-8-1.s** les espaces ni bâtis, ni boisés sont maintenus tels par un entretien et une gestion appropriées.

**2a-8-2.s** les cordons boisés et leurs lisières du golf sont entretenues, renouvelées, remplacées dans le respect de la nature des arbres et de leurs modes de gestion.

### Dispositions cadres

**2a-8-3.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *le maintien de structures boisées définissant des clairières dans le cadre des travaux d'entretien, d'aménagement ou d'évolution des parcours,*
- *la nature de la palette végétale des cordons boisés incluant des chênes pédonculés, des pins, des chênes lièges...*



## 2a-9 L'espace public et les alignements plantés

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier ou aux chemins vers le lac, l'océan, le golf, le canal.*

*Dans ces espaces, se trouvent des aménagements particuliers liés à l'histoire de la station : les abords du Sporting club, le devant du club house de golf, l'ancienne estacade du lac liée au bourg d'Hossegor, les rives du lac, le pont, les bords construits du Canal.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir*

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, caractère de milieu naturel des rives du lac...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan du SPR. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2a-9-1.s** les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobres et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

**2a-9-2.s** les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**2a-9-3.s** les ouvrages et aménagements structurants les berges du canal, le pont, l'estacade sur le Lac, sont conservés, restaurés selon leurs dispositions constructives et architecturales d'origine.

**2a-9-4.s** Les rives et plages du lac sont maintenues et entretenues dans leur caractère d'espace naturel.

**2a-9-5.s** Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.



## **Dispositions cadres**

**2a-9-6.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

**2a-9-7.c** *la prise en compte des plans et documents anciens est utile pour saisir le caractère des lieux.*

**2a-9-8.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *les moyens de l'entretien et de la restauration de la restitution des ouvrages structurants : berges bâties du canal, pont, ancienne estacade du lac,...*
- *la conception de l'aménagement des espaces :*
  - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
  - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
  - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard : par exemple abords du sporting club, devant du club house du golf,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *les petits équipements*
  - *le programme compatible avec la nature des lieux*
  - *l'implantation*
  - *l'architecture.*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



*Un caractère d'ensemble à préserver et développer*



## **SECTEUR 2b:**

### **LES VILLAS SOUS LES PINS SUR LES DUNES**

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées sur les dunes.

**2b-1 le bâti intéressant**

**2b-2 le bâti courant**

**2b-3 le bâti neuf**

**2b-4 les clôtures**

**2b-5 le couvert forestier lié aux maisons**

**2b-6 l'espace public et les alignements plantés**

**2b-7 le secteur de projet : entrée de plage**



## 2b-1 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2b-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**2b-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**2b-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**2b-1-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**2b-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**2b-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 2b-1-2 Evolution

**2a-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
  - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 2b-1-3 Annexe

**2b-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

**2b-1-4.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

#### 2B-1-5 Aménagement commercial et activités

**2B-1-5-1.s** L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

**2a-2-5-2.s** les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

**2b-1-6 Prise en compte environnementale**

**2b-1-6-1.s.** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2b-2-6-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

**Dispositions cadres**

**2b-1-7-1.c** *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas etc... en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**2b-1-7-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter : les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer...*

**2b-1-7-3.c** *L'évaluation du projet de surélévation porte sur :*

- *la nature et l'impact de la surélévation : volumétrie résultante, composition des façades*
- *l'écriture architecturale de la surélévation dans la continuité des motifs existants : modénature, décors, couleurs, soubassement, toiture et couverture...*

**2b-1-7-4.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**2b-1-7-5.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*
  - *posés au sol à proximité*



## 2b-2 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti constitue une part importante de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux, en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Dans ce secteur, le SPR promeut également pour les évolutions de ce type de bâti une architecture d'aujourd'hui.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2b-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

**2b-2-1-1.s** L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

**2b-2-1-2.s** Entretien, améliorer, transformer dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins,

**2b-2-1-3.s** l'extension et/ou la surélévation sont réalisées :

- dans le respect des règles urbaines :
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
  - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect des règles architecturales :
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste pouvant être animés partiellement par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste, et/ou bardage bois
  - toiture tuiles, avec large débord, au minimum 0,50 m.
  - toitures terrasse autorisées uniquement en rez-de-chaussée
  - dans le caractère de l'architecture balnéaire de Soorts-Hossegor

**2b-2-2.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

#### 2b-2-3 Aménagement commercial et activités

**2b-2-3-1.s** L'installation d'activités s'intègre dans le bâti en conservant l'ensemble de l'architecture existante.

**2b-2-3-2.s** les enseignes ne sont pas sur l'édifice.

#### 2b-2-4 Prise en compte environnementale

**2b-2-4-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2b-2-4-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

### **2b-2-5-1.c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :*

- *la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.*

### **2b-2-5-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:*
  - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,*
  - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc... en bois , métal ou béton peint, en fonction de chaque édifice particulier*
  - *les menuiseries et les occultations en bois ou en métal peints: les volets roulants, les contrevents, les persiennes, leurs dessins leurs colorations..*
  - *les couvertures en tuiles de terre cuite,*
  - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*

### **2b-2-5-3.c** *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

### **2b-2-5-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière*
  - *posés au sol à proximité*



## 2b-3 Le bâti neuf

### Objectifs :

*Le premier objectif du SPR, pour la construction neuve, est de maintenir le caractère discontinu de la « villa sous les pins », ainsi qu'une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble.*

*Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.*

*Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 2b-3-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives
- Gabarit : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble
- aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionalistes et/ou en bardage bois pouvant être animés par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture en tuiles, à larges débords, au minimum 0,50 m
  - toiture terrasse tolérée en rez-de-chaussée,
  - menuiseries en bois ou en métal peint.
  - Les vitrines des commerces s'inscrivent dans l'architecture des baies et percements de l'immeuble.

#### 2b-3-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie.
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Aspect extérieur
  - murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou en référence aux couleurs régionaliste et/ou en bardage bois pouvant être animés par de la brique, de la pierre, du bois, des éléments de décors faisant référence à l'architecture régionaliste
  - toiture tuile ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints

**2b-3-3.s** La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

#### 2b-3-4 Prise en compte environnementale

**2b-3-4-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

**2b-3-4-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### Dispositions cadres

#### 2b-3-5.c L'évaluation du projet porte sur :

- la nature de la construction : principale ou secondaire,
- la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit en fonction du contexte et du voisinage : pins existants sur la parcelle, constructions voisines, dénivelé...
- la mise en œuvre des règles architecturales en fonction du paysage d'ensemble, du contexte proche et du voisinage.



## 2b-4 Les clôtures

### Objectifs :

*Le paysage des villas sous les pins se caractérise par des clôtures très paysagées traditionnellement plutôt basses et transparentes.*

*Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**2b-4-2.s** Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
- hauteur de l'ensemble : 1.50m
- pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

**2b-4-2.s** Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

**2b-4-3.s** portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**2b-4-4.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- Le dessin du portail et du portillon en relation avec les lieux,
- La dissimulation des compteurs.



## 2b-5 Le couvert forestier lié aux maisons :

*Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.*

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.*

*Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.*

*Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2b-5-1.s** Le couvert boisé de pin, chênes ou essences de la forêt de transition est maintenu et complété en tant que de besoin.

**2b-5-2.s** Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et aux plantations d'arbres

**2b-5-3.s** les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

**2b-5-4.s** la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

**2b-5-5.s** les revêtements de sols sont limités au strict nécessaire (accès, terrasses...) leur revêtement conserve une perméabilité.

**2b-5-6.s** les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

### Dispositions cadres

**2b-5-7.c** L'évaluation du projet porte sur :

- la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres
- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- le besoin de renouvellement
  - état sanitaire,
  - remplacement en équivalence en cas d'abattage,
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : dominance des pins, chênes liège, chênes pédonculées, chêne vert...
- Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :
  - Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves
  - Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire
  - Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné
  - Assurer la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)
- l'accompagnement jardiné qui reste discret et proche de la topographie naturelle, en prenant en compte le dénivelé propre à la parcelle sans mur de soutènement, ni enrochement.
- les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines
  - couleur des revêtements (brun, vert, gris)
  - dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)
  - environnement jardiné.



## 2b-6 L'espace public et les alignements plantés

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier ou aux chemins vers le lac, l'océan, le golf.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir*

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, ...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent généralement en blanc sur le plan de l'AVAP. Les alignements plantés figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2b-6-1.s** les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobre et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

**2b-6-2.s** les alignements plantés sont créés autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**2b-6-3.s** Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.

### Dispositions cadres

**2b-6-4.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme, plan lumière, accessibilité, mobilité, sophistication ou sobriété, rusticité selon le caractère des lieux....*

**2b-6-5.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la conception de l'aménagement des espaces :*
  - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
  - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
  - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *la présence d'éléments ornementaux (fontaines, pergolas) capables de participer à un confort climatique ;*
- *le mode de création d'alignements plantés en fonction des lieux : place, mail, promenade, boulevard,*
- *les choix des essences d'arbres d'alignement dans la palette des arbres urbains permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (haute tige, port libre, plateau, marquise....*
- *les petits équipements*
  - *le programme compatible avec la nature des lieux*
  - *l'implantation*
  - *l'architecture.*

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU





## **SECTEUR 2C :**

### **LES VILLAS SOUS LES PINS**

### **LE COUVERT HABITE DES PINS ENTRE GOLF ET FORET**

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les villas sous les pins situées entre golf et forêt.

#### **2c-1 le bâti intéressant**

#### **2c-2 le bâti courant**

#### **2c-3 le bâti neuf**

#### **2c-4 les clôtures**

#### **2c-5 le couvert forestier lié aux maisons**

#### **2c-6 l'espace public et les alignements plantés**



## 2c-1 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de leurs caractères originels d'un certain nombre d'édifices de qualité, participant fortement à l'image de la station.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels, en conservant des espaces libres et une silhouette caractéristique : le grand toit sous les pins, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 2c-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**2c-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démoli sauf cas de péril avéré.

**2c-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**2c-1-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**2c-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture balnéaire : pergolas en bois ou en béton peint, balcons, perrons, terrasses ....
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**2c-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 2c-1-2 Evolution

**2c-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension et/ou sa surélévation peuvent être autorisées:

- dans le respect des règles urbaines :
  - en harmonie avec le bâti existant
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
  - dans le respect d'une densité maximale de 20%
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 2c-1-3 Annexe

**2c-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- 

**2c-1-4.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

#### 2c-1-5 Prise en compte environnementale

**2c-1-5-1.s.** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2c-2-5-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

**2c-1-6.c** *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sur la base de cette connaissance.*

**2c-1-6-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

**2c-1-6-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**2c-1-6-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
  - *posés au sol à proximité,*



## 2c-2 Le bâti courant

### Objectifs :

*Cette catégorie de bâti constitue la majeure part de ce secteur. Son architecture n'implique pas une mesure de conservation stricte. Cependant le maintien d'un caractère architectural et paysager d'ensemble (le lotissement sous les pins) contribue à la valeur d'ensemble de la station. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans le caractère général architectural et paysager de ces lieux, et en maintenant une faible densité favorable au couvert boisé.*

*Dans ce secteur, le SPR promeut également pour les évolutions de ce type de bâti une architecture d'aujourd'hui.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### **2c-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension**

##### **2c-2-1-1.s** L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

##### **2c-2-1-2.s** Entretien, améliorer, transformer

- dans le caractère de l'architecture des villas sous les pins.

##### **2c-2-1-3.s** l'extension et/ou la surélévation :

- dans le respect des règles urbaines :
  - en harmonie avec le bâti existant
  - dans le gabarit de ce type de bâti, soit R+1+combles
  - dans le respect d'une densité maximale de 20%.
- dans le caractère de l'architecture balnéaire de Soorts Hossegor
  - murs blanc ou couleur de l'existant, et/ou bardage bois
  - toiture tuile ou toiture terrasse
  - menuiseries en bois ou en métal peints
- dans le caractère d'une écriture architecturale nouvelle.

**2c-2-2.s** La totalité des constructions respecte une emprise au sol maximale de 20% applicable la parcelle avant division éventuelle.

#### **2c-2-3 Prise en compte environnementale**

**2c-2-3-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**2c-2-3-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



## **Dispositions cadres**

**2c-2-4-1.c** *Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails.*

**2c-2-4-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :*

- *l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture des villas sous les pins:*
  - *la démolition et dépose d'ouvrages étrangers,*
  - *l'évolution de la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie, ajouts de balcons, loggias, pergolas, terrasses etc...*
  - *la coloration des menuiseries et des occultations.*
  - *le débord de toiture important, sa profondeur, ses rives, sous-faces et coloration.*

**2c-2-4-3.c** *L'évaluation du projet d'extension porte sur :*

- *la nature et l'impact des modifications ou extensions :*
  - *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
  - *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**2c-2-4-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
  - *posés au sol à proximité,*



## 2c-3 Le bâti neuf

### Objectifs :

*Le premier objectif du SPR pour la construction neuve est de maintenir le caractère discontinu de la « villa sous les pins » ainsi qu'une faible densité favorable au couvert boisé. Un second objectif est d'assurer un aspect d'ensemble.*

*Pour cela, cette catégorie concerne les constructions nouvelles qu'il s'agisse de bâti principal ou de bâti secondaire à usage d'annexe sur des parcelles déjà bâties.*

*Le SPR promeut une conception architecturale qui intègre dans son écriture des objectifs et des moyens pour atteindre les performances énergétiques.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 2c-3-1.s Bâti principal :

- Implantation : le bâti principal est implanté dans le caractère paysager du secteur, en ordre discontinu, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Son gabarit correspond au caractère de « villa sous les pins ».

#### 2c-3-2.s Bâti secondaire :

- Implantation : le bâti secondaire est implanté en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie. Son gabarit est limité.

**2c-3-3.s** La totalité des constructions respecte une densité maximale de 20%, applicable à la parcelle avant division éventuelle.

#### 2c-3-4 Prise en compte environnementale

**2c-3-4-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de la conception architecturale.

**2c-3-4-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### Dispositions cadres

#### 2c-3-5.c L'évaluation du projet porte sur :

- *la nature de la construction : principale ou secondaire,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles d'implantation, de gabarit et d'architecture en fonction du caractère recherché :*
  - *prise en compte des pins existants sur la parcelle, des constructions voisines, du dénivelé...*
  - *Gabarit des constructions principales : rez-de-chaussée, 1 étage et un comble*
  - *Aspect extérieur*
    - *murs blancs ou suivant couleurs anciennes, ou bardage bois. Les matériaux imitation bois sont proscrits*
    - *toiture en tuiles ou toiture terrasse, à larges débords*
    - *menuiseries en bois ou en métal peint.*
    - *vitrines des commerces inscrites dans l'architecture des baies*



## 2c-4 Les clôtures

### Objectifs :

*Le paysage du couvert forestier habité se caractérise par des clôtures à caractère paysagé avec une valeur de transparence.*

*Ce caractère constitue un contexte original pour ce secteur. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures paysagées.*

### Règles

**2c-4-2.s** Selon le contexte les clôtures sur l'espace public appartiennent à l'un des registres suivants :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé) ou un ouvrage de sol (caniveau) ponctuellement accompagnée de végétaux
- mur bahut de 50 cm, peint en harmonie avec le bâti, surmonté d'un grillage à maille carré semi-rigide vert ou d'un système de lisses en bois ou en béton peintes espacées et limitées au nombre de deux, s'inspirant de modèles anciens existants,
- hauteur de l'ensemble : 1.50m
- pouvant être doublé d'une haie arbustive d'essences rustiques mélangées

**2c-4-2.s** Selon le contexte, les clôtures entre parcelles appartiennent à l'un des registres suivant :

- haie végétale d'essences rustiques mélangées, le cas échéant doublé d'un dispositif grillagé non visible depuis l'espace public d'une hauteur maximale de 2.00m

**2c-4-3.s** portails et portillons sont en bois ou en métal peint.

### Dispositions cadres

**2c-4-4.c** L'évaluation du projet porte sur :

- le choix du type de clôture, son implantation, sa hauteur en fonction du contexte de l'ouvrage,
- la dissimulation des éléments de clôtures complémentaires (grillage à l'exclusion des grillages et brandes)
- La dissimulation des compteurs.



## 2c-5 Le couvert forestier lié aux maisons :

*Espaces non bâtis à protéger, repérés en application de l'article L.631-4 du code du patrimoine.*

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne l'ensemble des espaces libres plantés en majorité de pins, de chênes ou de forêt de transition, constituant un couvert pratiquement continu sur les quartiers construits de villas.*

*Ils correspondent à la conception initiale d'Hossegor et forment le cadre de vie emblématique et apprécié des habitants.*

*Les objectifs du SPR sont de promouvoir le maintien et le renouvellement de ces plantations, le caractère de milieu naturel aménagé en accompagnement des maisons tant pour les qualités de patrimoine paysager qu'environnemental, ainsi que le maintien d'un tissu pavillonnaire aéré, sans densification excessive.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**2c-5-1.s** Le couvert boisé de pin, chênes ou essences de la forêt de transition est maintenu et complété en tant que de besoin.

**2c-5-2.s** Les mutations parcellaires permettent le maintien de distances importantes entre les constructions, en réservant les espaces nécessaires au maintien et aux plantations d'arbres.

**2c-5-3.s** les sols naturels sont maintenus ou rétablis. Les aires d'accès et stationnement véhicules sont traités dans respect et le maintien des sols naturels.

**2c-5-4.s** la topographie naturelle est conservée ou aménagée de façon limitée dans le cadre d'aménagements de jardin.

**2c-5-5.s** les aménagements de bassins et piscines respectent le cadre naturel et boisé :

- sans réduction du couvert arboré,
- les ouvrages et accessoires ont un impact visuel minimisé.

### Dispositions cadres

**2c-5-6.c** L'évaluation du projet porte sur :

- *la compatibilité du projet de mutation parcellaire avec le maintien des espaces entre les constructions, le maintien et la plantation des arbres*
- *l'identification des espaces nécessitant une replantation et les modalités remplacement en équivalence en cas d'abattage,*
- *La définition des essences en cohérence avec la palette arborée : pins, chênes liège, chênes pédonculés, chêne vert...*
- *Les modalités du respect et du maintien des sols naturels pour le traitement des accès voitures :*
  - *Traitement à l'aide de revêtement de graviers ou sables stabilisés sur fondation de graves*
  - *Réserver les revêtements étanches type béton, enrobé...aux cas où les revêtements stabilisés s'avèrent peu appropriés, en limitant leur étendue au strict nécessaire*
  - *Partout ailleurs maintenir ou rétablir le sol naturel, ou jardiné*
- *la couleur des revêtements qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris..)*
- *les moyens de limiter l'impact visuel des bassins et piscines*
  - *couleur des revêtements (brun, vert, gris)*
  - *dissimulation des accessoires (locaux techniques enfouis ou insérés dans les constructions, clôtures de sécurité légère, matité des matériaux..)*
  - *environnement jardiné.*



## 2c-6 L'espace public et ses plantations

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne les espaces publics non cadastrés.*

*Beaucoup de cheminements existent du fait de l'urbanisation et de la nature même du site. Le caractère dominant est celui d'espace public dans la forêt ou les espaces naturels liés au couvert forestier et aux chemins.*

*L'objectif du SPR est de promouvoir*

- *la mise en valeur de ces espaces respectifs à travers leur entretien, leur aménagement et les équipements en lien avec leurs qualités et caractères propres,*
- *la place du développement durable au travers de ces mêmes qualités (ombrages, nature des sols, mesures lumineuses, économie d'eau, perméabilité, ...)*
- *la minimisation de la place de la voiture.*

*Les espaces publics appartenant à cette catégorie figurent en blanc sur le plan du SPR.*

### Règles

**2c-6-1.s** les cheminements publics sont traités selon un registre paysager lorsque le bâti est discontinu et en retrait :

- en minimisant ou relativisant l'impact de la voiture : surface revêtue réduite à l'essentiel, bas-côtés végétalisés ou en sable stabilisé, sans bordure,
- avec un mobilier, une signalétique sobres et limités en quantité, une harmonisation des mobiliers et équipements entre eux et en relation avec le caractère du lieu, une adaptation et modulation des besoins et types d'éclairage.

**2c-6-2.s** les plantations de pins, de chênes liège en isolé ou en groupe sont entretenues, renouvelées, créées autant que de besoin dans l'aménagement des espaces publics et selon le caractère des lieux,

**2c-6-3.s** Les aménagements et petits équipements liés à la fréquentation des espaces naturels et paysagers sont réversibles. Leur construction est en bois et/ou en métal.

### Dispositions cadres

**2c-6-4.c** *l'existence d'une programmation et projet d'ensemble garantit des réalisations adaptées : plan de composition, choix cohérent de mobilier, programmation dans le temps et dans l'espace pour une cohérence à terme.*

**2c-6-5.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *la conception de l'aménagement des espaces :*
  - *tracés à l'avantage des mobilités douces,*
  - *nature des matériaux, aspect, perméabilité..*
  - *choix et implantation des mobiliers, gamme, regroupement, couleur, matériaux (pierre, bois, métal, béton...)*
- *le motif de plantations retenu en fonction de la nature de l'espace public et de la hiérarchie des voies, (voie principale, voie de desserte, impasse et raccordement avec des cheminements doux...)*
- *les choix des essences d'arbres constituant les motifs plantés dans la palette des arbres forestiers permettant une gestion adaptée à l'échelle ou au caractère des lieux (pins, chênes liège, chêne vert, chêne pubescent, autres...).*
- *les petits équipements*
  - *leur programme compatible avec la nature des lieux*
  - *leur implantation*
  - *leur architecture.*





## SECTEUR 3:

### LES BARTHES

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les paysages ouverts des Barthes

#### **3-1 le bâti courant**

#### **3-2 les clôtures**

#### **3-3 l'espace naturel ouvert**

Envoyé en préfecture le 06/07/2018

Reçu en préfecture le 06/07/2018



ID : 040-244000865-20180629-20180628D0005A-AU



## 3-1 Le bâti courant

### Objectifs :

*Les Barthes par nature ne sont pas bâties. Toutefois quelques édifices s'y trouvent. L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu dans le caractère général architectural et paysager des Barthes. Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques. Elle promeut dans les espaces où se situent les activités économiques, l'insertion de ces activités dans le respect de l'architecture existante.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 3-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu.

#### 3-1-2.s Entretien, améliorer, transformer, restaurer dans le caractère de l'architecture de Soorts-Hossegor :

murs blancs ou suivant les couleurs anciennes, toits en tuile à larges débords, menuiseries en bois ou métal peint.

#### 3-1-3.s l'extension et/ou la surélévation seront réalisées dans le caractère de l'édifice et de l'architecture de Soorts-Hossegor.

#### 3-1-4.s Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

#### 3-1-5.s Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

#### 3-1-5.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

#### 3-1-6.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture.

#### 3-1-7.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

#### 3-1-8.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
  - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,
  - implantés sur un appentis en façade arrière,
  - posés au sol à proximité,



## 3-2 Les clôtures

### Objectifs :

*Le paysage des Barthes est ouvert et les clôtures y sont discrètes. Dans ce sens, le SPR promeut l'emploi de clôtures légères ou de simples marquages de limites.*

*Les clôtures appartenant à cette catégorie ne figurent pas sur le plan du SPR.*

### Règles

**3-2-1.s** les clôtures sont :

- simple marquage de la limite par un barrât (fossé)
- fil de fer ou clôture légère sur piquets en bois,



### 3-3 L'espace naturel ouvert

#### **Objectifs :**

*L'objectif du SPR est de préserver la qualité d'ouverture du paysage des Barthes qui est en dialogue et en complément du secteur forestier. Cette structure paysagère traditionnelle des Landes est encore lisible aux abords du bourg de Soorts.*

*Un des objectifs est de promouvoir la dimension environnementale des Barthes.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

#### **Règles**

**3-3-1.s** les espaces ni bâtis, ni boisés sont maintenus tels par un entretien approprié dans le cadre de plan de gestion du secteur.

#### **Dispositions cadres**

**3-3-2.c** *Le plan de gestion est établi par la Collectivité, et associe les usagers du secteur et la CLSPR.*

**3-3-3.c** *L'évaluation du projet porte sur :*

- *le maintien de l'ouverture du paysage par les gestions agricoles ou les aménagements nécessaires au public*
- *la qualité des palettes végétales endémiques (ripisylve)*



*La forêt de pins*



## SECTEUR 4 :

### LA FORET

---

Les objectifs, règles et dispositions cadre concernant les thèmes suivants répondent aux intérêts, valeurs et dynamiques que le SPR promeut pour les paysages forestiers des forêts de pins.

**4-1 le bâti intéressant**

**4-2 le bâti courant**

**4-3 le bâti neuf**

**4-4 le boisement forestier**



## 4-1 Le bâti intéressant

### Objectifs :

*Promouvoir la conservation, l'entretien, la restauration, la mise en valeur dans le respect de son caractère originel de l'édifice intéressant.*

*Promouvoir son évolution et son développement en cohérence avec ses caractères originels,*

*Promouvoir des solutions d'améliorations des performances énergétiques en accord avec les qualités patrimoniales et constructives.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 4-1-1 Conservation, restauration, mise en valeur

**4-1-1-1.s** Conserver l'édifice. Il ne sera pas démolé sauf cas de péril avéré.

**4-1-1-2.s** Supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine.

**4-1-1-3.s** Restituer des ouvrages disparus, altérés ou dégradés.

**4-1-1-4.s** Entretien, restaurer, aménager, dans le respect strict de l'architecture d'origine :

- la composition architecturale : rythme des percements, symétrie, dissymétrie...
- les murs en maçonnerie enduits peints en blanc ou suivant les couleurs d'origine, les murs revêtus de pierre, de brique,...
- les ouvrages dans le caractère de l'architecture landaise,
- les modénatures et décors : moulurations, saillies, ornements moulés ou pierre ou briques, ferronneries, bois tournés et chantournés,
- les menuiseries de portes et fenêtres en bois ou en métal peint, leurs dessins, leurs profils, leurs matériaux, leurs colorations
- les occultations : volets et contrevents, leurs dessins leurs colorations..
- les couvertures suivant les matériaux, couleurs et type d'origine (en général tuiles canal de terre cuite)
- le débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, sa couleur, ses rives, sa sous face
- les souches de cheminées, leurs couronnements

**4-1-1-5.s** les antennes et paraboles ne sont pas visibles sauf impératif technique.

#### 4-1-2 Evolution

**4-2-2-1.s** L'évolution mesurée du bâti intéressant par son extension peut être autorisée :

- dans le respect des règles urbaines
- dans le respect de l'architecture d'origine : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,
- en façade mineure,

#### 4-1-3 Annexe

**4-1-3-1.s** L'implantation de l'annexe peut être réalisée en fond de parcelle, à l'arrière du bâti principal par rapport à la voie :

- gabarit : rez-de-chaussée
- aspect extérieur : dans le respect de l'architecture d'origine du bâti intéressant : composition, volumétrie, matériaux, mise en œuvre, colorations identiques,

#### 4-1-4 Prise en compte environnementale

**4-1-4-1.s.** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques sont compatibles avec l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**4-1-4-2.s.** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.



### **Dispositions cadres**

**4-1-5-1.c** *Tout projet se fonde sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture, matériaux de façades, matériaux de couverture, sculptures, décors, balcons, loggias, pergolas en fonction de chaque édifice particulier. La documentation ancienne, les études existantes sont utiles pour cette connaissance.*

**4-1-5-2.c** *L'évaluation du projet de restauration, d'amélioration porte sur :*

- *l'identification des altérations et des pathologies pouvant affecter les menuiseries, les décors et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.*
- *les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretien, restitution, restauration : nature des matériaux, dessin de menuiseries, choix colorés, démolition et dépose d'ouvrages étrangers, dessins des parties à restituer.....*

**4-1-5-3.c** *L'évaluation du projet de modification et d'extension porte sur :*

- *la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant*
- *l'écriture architecturale des modifications et extensions*

**4-1-5-4.c** *L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :*

- *une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.*
- *la description des moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques en cohérence avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, doubles fenêtres intérieures, remplacement selon le dessin original, isolation par l'intérieur, ...*
- *les moyens de l'insertion des panneaux solaires :*
  - *implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,*
  - *implantés sur un appentis en façade arrière,*
  - *posés au sol à proximité.*



## 4-2 Le bâti courant

### Objectifs :

*Dans l'espace forestier les constructions sont peu nombreuses. Leur architecture n'implique pas une mesure de conservation, cependant le maintien d'un caractère architectural à la valeur à dominance paysagère et forestière.*

*L'objectif du SPR est de permettre que ce bâti soit conservé, étendu ou remplacé dans ce caractère.*

*Le SPR promeut une amélioration architecturale qui intègre dans sa conception des solutions d'améliorations des performances énergétiques.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

#### 4-2-1 Conservation, entretien, amélioration, transformation, extension

##### 4-2-1-1.s L'édifice est :

- conservé, entretenu, amélioré,
- transformé, étendu,
- démolé et remplacé suivant les règles du bâti neuf.

##### 4-2-1-2.s Entretien, améliorer, transformer,

- dans le caractère forestier de l'architecture landaise

##### 4-2-1-3.s l'extension et/ou la surélévation sont réalisées dans le caractère forestier de l'édifice et de l'architecture landaise :

- structure bois, murs (blanc ou couleur régionaliste) et /ou bardage bois. Les matériaux d'imitation bois sont proscrits
- toiture en tuiles, à larges débords, au minimum 0,50 m
- menuiseries en bois ou en métal

#### 4-2-2 Prise en compte environnementale

**4-2-2-1.s** Tous les travaux d'amélioration de performances énergétiques font partie de l'architecture de l'immeuble et ses détails.

**4-2-2-2.s** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### Dispositions cadres

#### 4-2-3.c Tout projet de restauration, amélioration se fonde sur :

- la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails. La documentation ancienne, (cartes postales, anciens permis de construire..) sont utiles pour cette connaissance.

#### 4-2-4.c L'évaluation du projet de restauration, amélioration porte sur :

- l'identification des problématiques pouvant affecter la composition architecturale, les toitures et plus généralement tous les ouvrages constitutifs.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer entretiens, amélioration et restauration dans l'esprit de l'architecture landaise :
  - toit en tuile à larges débords, structure bois, murs, bardage bois.

#### 4-2-5.c L'évaluation du projet d'extension porte sur :

- la nature et l'impact des modifications ou extensions :
- la conséquence des interventions sur la composition des façades, la volumétrie et sur l'intégration dans le bâti existant
- l'écriture architecturale des modifications et extensions

#### 4-2-6.c L'évaluation du projet d'amélioration énergétique se fonde sur :

- une approche globale de l'édifice visant à équilibrer et hiérarchiser les interventions au regard des performances et des enjeux patrimoniaux.
- les moyens et techniques mobilisés pour assurer la compatibilité des mesures d'amélioration des performances énergétiques avec l'architecture : enduits minces isolants, calfeutrement des menuiseries anciennes, remplacement selon le dessin original, isolation des combles par l'intérieur, création d'une façade épaisse, d'ombrière, de façade et toiture dont la conception architecturale est fondée sur la mise en œuvre des dispositifs de captage des énergies renouvelables ...
- les moyens de l'insertion des panneaux solaires :
  - implantés sur un versant de toit non visible depuis l'espace public,
  - implantés sur un appentis en façade arrière,
  - posés au sol à proximité,



## 4-3 Le bâti neuf

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne quelques constructions nouvelles liées aux activités du milieu forestier.*

*Le SPR promeut une conception architecturale créative sur la base du caractère du milieu forestier landais.*

*Les édifices appartenant à cette catégorie ne figurent pas par nature sur le plan du SPR.*

### Règles

#### 4-3-1.s Implantation :

le bâti est implanté :

- en ordre discontinu et retrait des voies dans les secteurs paysagers.
- en composition avec les bâtiments existants.

Gabarit :

- rez-de-chaussée et combles

Aspect extérieur :

- l'architecture a pour objectif de s'insérer dans la forêt

#### 4-2-2 Prise en compte environnementale

**4-3-2-1.s** Tous les travaux visant aux performances énergétiques font partie de l'écriture architecturale.

**4-2-2-2.s** Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.

### Dispositions cadres

#### 4-3-3-1.c L'évaluation du projet porte sur :

- *le programme et la nature de la construction en lien avec la forêt landaise,*
- *la mise en œuvre et l'ajustement des règles architecturales, d'implantation, de gabarit et d'emprise en fonction du contexte et du voisinage (constructions riveraines, vis à vis, paysage urbain...)*



## 4-4 Le boisement forestier

### Objectifs :

*Cette catégorie concerne la partie forestière de la commune de Soorts Hossegor, constituée en majorité de boisements de pins, de chênes, et de leurs sous-bois.*

*L'objectif du SPR est de préserver la nature de cette forêt de pins et autres essences dans son caractère.*

*S'agissant d'une forêt proche d'activités et d'espaces habités, elle est fréquentée et entretenue. Les aménagements d'accessibilité et d'usage restent dans l'esprit de ce caractère.*

*Les parcelles appartenant à cette catégorie figurent sur le plan du SPR avec une légende appropriée.*

### Règles

**4-4-1.s** Rappel : dans le SPR, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**4-4-2.s** La forêt est conservée, entretenue, renouvelée en application des plans de gestion respectueux du paysage : maintien d'un aspect d'ensemble boisé, utilisation des essences d'arbres endémiques, conservation et mise en valeur des arbres remarquables.

**4-4-3.s** Tout aménagement maintient le caractère naturel.

**4-4-4.s** Les emprises de circulation revêtues sont limitées.

**4-4-5.s** Les sols perméables pour tout autre aménagement sont maintenus

**4-4-6.s** Tous les équipements nécessaires à la gestion de la fréquentation ont un caractère discret forestier et réversible (bornes, barrières, panneautage, clôture, signalétique) en bois ou en métal non peints.

### Dispositions cadres

**4-4-7.c** L'évaluation du projet porte sur :

- l'identification des espaces nécessitant une replantation,
- l'identification des essences et des arbres remarquables par leur âge, leur port, leur développement, leur situation,
- le besoin de renouvellement (état sanitaire)
- les techniques appropriées mises en œuvre pour le renouvellement ou les plantations.
- la perméabilité des aménagements des sols,
- la couleur qui reste dans les tonalités des sols (variation entre le sable, les aiguilles de pins, les gris...)
- la programmation et l'adaptation des règles architecturales,
- la discrétion de l'éclairage public réduit au strict nécessaire,
- La composition et la nature des éléments du projet d'ensemble d'équipements visant à la gestion de la fréquentation.