Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-200069029-20200615-2020-61-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/06/2020
Affichage : 19/06/2020

Commune du Touquet-Paris-Plage

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire n°2020-61
en date du 15 juin 2020
Le Président :

Bruno COUSEIN

Site Patrimonial Remarquable

1 / Rapport de présentation

Modification du SPR

Approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'Agglomération des 2 baies en Montreuillois le 29 juin 2017

Modification n°1 approuvée le 15 juin 2020 (délibération n°2020-61)

CA2BM agglomération 2 Baies en Montreuillois

SOURCE DE LUMIÈRES LE TOUQUET PARIS-PLAGE

MODIFICATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

(Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

Approuvée le 29 juin 2017 par le Conseil communautaire

de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois

AVIS de la CLSPR du 04/12/2019

1 – CONTEXTE

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Touquet-Paris-Plage dénommé Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été approuvée par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois du 29 juin 2017.

Succédant à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) datant de 2004, les dispositions règlementaires qui ont été inscrites dans le SPR / AVAP relèvent, d'une part, d'un souhait de continuité dans la préservation des caractéristiques essentielles du patrimoine architectural touquettois et, d'autre part, de la précaution que ce document règlementaire complète, sans contradiction ni incohérence, les dispositions du Plan local d'urbanisme établies en parallèle.

A noter qu'à la différence de la ZPPAUP, le SPR / AVAP couvre l'intégralité du territoire communal.

Après plus d'un an d'application du SPR / AVAP, notamment au travers de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il s'avère que certaines modifications soient nécessaires.

3 types de modifications ont été identifiés :

- Des modifications permettant de mieux adapté le SPR / AVAP à la diversité des situations patrimoniales présentes sur la commune,
- des corrections d'erreurs rédactionnelles,
- des améliorations de l'intelligibilité et de cohérence des règles (précisions apportées, adaptation des prescriptions) afin d'en faciliter leur compréhension par le public et leur application lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Notons que dans tous les cas la cohérence des modifications avec les orientations du SPR / AVAP (rapport de présentation) est maintenue.

2 - MODIFICATION DU REGLEMENT DU SPR / AVAP

2.1 – MODIFICATION REDACTIONNELLE

Rédaction actuelle	Rédaction après modification	Justifications	AVIS de la CLSPR Du 04/12/2019
Tous Secteurs			
2 Les espaces libres privés **2.2 Les clôtures** Les limites séparatives seront constituées : • de haies vives dont la hauteur ne pourra dépasser 1m, éventuellement doublées d'un grillage obligatoirement dissimulé dont la hauteur ne pourra dépasser 0,5m. • d'un mur d'une hauteur maximale de 1m. …/… *Et autres rédactions prévues pour les différents secteurs.*	**2 Les espaces libres privés** **2.2 Les clôtures** Les clôtures en limites séparatives, si elles sont matérialisées, seront constituées : • sur l'épaisseur du retrait de la construction, d'un dispositif identique à celui matérialisant la limite d'emprise publique (cf. schéma ci-contre) ;  • de bosquets et/ou de haies vives en essences locales dont la hauteur ne pourra dépasser 1,8m, éventuellement doublées d'un grillage obligatoirement dissimulé dont la hauteur ne pourra dépasser 1m. …/…	Il s'agit de rectifier une erreur rédactionnelle concernant la hauteur des dispositifs de clôture en limites séparatives, issue d'un report identique des dispositions prévues pour celles installées en façade sur rue. La différenciation se justifie par de la nécessité de conserver une transparence côté espace public (cf. justification infra) tout en permettant une certaine intimité côté jardins. Cela s'accompagne d'une harmonisation des dispositions pour l'ensemble des secteurs.	**Avis favorable**
2.3 Portes et portails Les portes, portails et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des portails voisins (si ces derniers participent au paysage de qualité de la rue) : • les éléments d'origine seront préservés et restaurés à l'identique (matériau, section, profil, couleur), en se référant aux plans et documents historiques s'ils existent ;	**2.3 Portes et portails** Les portes, portails et leurs dispositifs d'accroche affirmeront une relation avec l'architecture de l'édifice auquel ils sont rattachés et une concordance avec l'aspect et la modénature des portails voisins (si ces derniers participent au paysage de qualité de la rue). • En cas de portail faisant partie d'une clôture remarquable, les éléments d'origine seront préservés et restaurés à l'identique (matériau, section, profil, couleur), en se référant aux plans et documents historiques s'ils existent ; • En cas de portail attaché à un bâti identifié par l'AVAP, lors du remplacement d'un portail existant ou lors de la création d'un nouveau portail, les nouveaux éléments seront traités en harmonie	L'objectif est de mieux adapter le règlement au contexte de la commune. En effet, le fait que le SPR / AVAP couvre l'ensemble de la commune, y sont comprises des situations très variables quant au niveau patrimonial des clôtures. Celles-ci peuvent être remarquables par elle-même (cf. clôture du Boulevard Pouget, voir infra), attachée à un bâti Monument historique ou repéré par le	**Avis favorable**

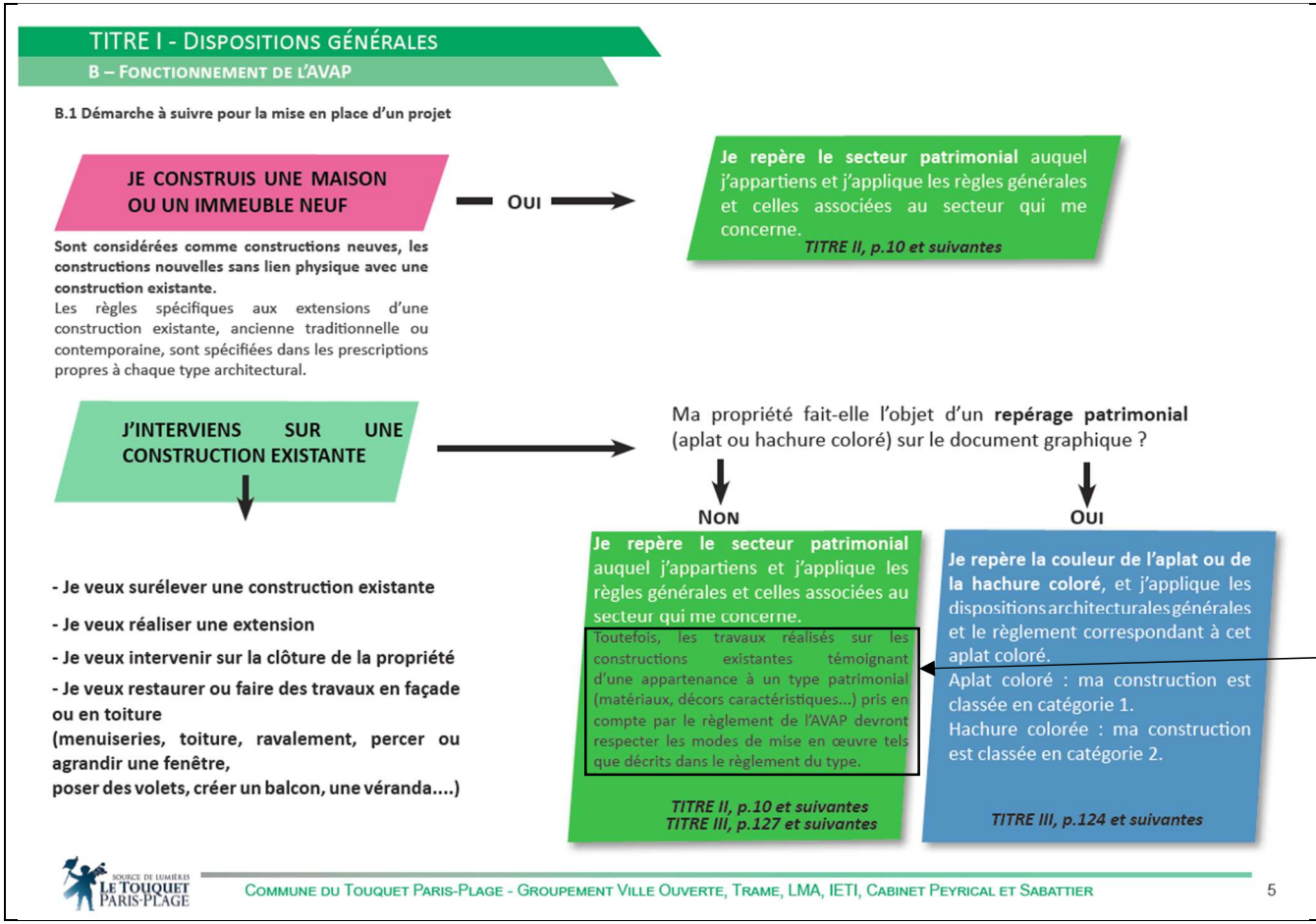
• les nouveaux éléments s'accorderont au bâti et respecteront l'esprit de transparence caractéristique de la commune. **Le dessin des portes et portails :** • soit reprendra le dessin des portails et portillons existants signifiés comme patrimoniaux ; • soit affichera un dessin simple et géométrique (traverse supérieure horizontale ou légèrement cintrée, quadrillage rectiligne, triangulaire ou losangé). Ils seront hiérarchisés en sections (dimension des pièces maîtresses plus importantes que celles des éléments secondaires) et associés en privilégiant les vides aux pleins. **Les portes et portails seront constitués de bois** peint en blanc, soit dans leur intégralité, soit pour les pièces de remplissage, les éléments de pourtours étant alors peints d'une couleur sombre (qui pourra reprendre celles des menuiseries peintes du bâti). Ils seront de la même hauteur que la haie ou la clôture, et respecteront **une hauteur maximale de 0,4m.** Les portes et portails sur une même parcelle devront recevoir un traitement identiques (formes, matériaux...).	avec le bâti (matériaux et couleurs des menuiseries) et respecteront l'esprit de transparence caractéristique de la commune (portail ajouré) dans la limite de 1m de hauteur. • En cas de portail attaché à un bâti non repéré par l'AVAP, les nouveaux éléments s'accorderont au bâti (aspect du portail en harmonie avec les menuiseries) et respecteront l'esprit de transparence caractéristique de la commune (portail ajouré) dans la limite de 1m de hauteur. **Le dessin des portes et portails :** ~~• soit reprendra le dessin des portails et portillons existants signifiés comme patrimoniaux ;~~ ~~• soit~~ affichera un dessin simple et géométrique (ex. : traverse supérieure horizontale ou légèrement cintrée, quadrillage rectiligne, triangulaire ou losangé). Ils seront hiérarchisés en sections (dimension des pièces maîtresses plus importantes que celles des éléments secondaires) et associés en privilégiant les vides aux pleins. **Les portes et portails seront constitués de bois** peint. ~~en blanc, soit dans leur intégralité, soit pour les pièces de remplissage, les éléments de pourtours étant alors peints d'une couleur sombre (qui pourra reprendre celles des menuiseries peintes du bâti). Ils seront de la même hauteur que la haie ou la clôture, et respecteront **une hauteur maximale de 0,4m.**~~ Les portes et portails sur une même parcelle devront recevoir un traitement identiques (formes, matériaux...).	SPR / AVAP ou attachée à un bâti non-repéré. Après une année d'application du règlement du SPR / AVAP, il apparaît qu'une disposition identique pour cette variété de situations pose un problème de compréhension du public et donc d'appropriation de l'objectif poursuivit, à savoir la préservation du cadre bâti et paysager typique de la station du Touquet-Paris-Plage. En réaffirmant les principes de limitation de hauteur, de transparence et d'harmonie avec le bâti, il est proposé d'appliquer des dispositions règlementaires adaptées aux différentes situations patrimoniales. Cela s'accompagne d'une harmonisation des dispositions pour l'ensemble des secteurs.	
Secteurs FORET HABITEE / PROCHE VILLE / ATLANTIQUE			
Couronnement Les couronnements des constructions principales seront composés soit : …/… • De terrasses : celles-ci devront être accessibles et pourront être végétalisées. Un traitement d'attique devra marquer la séparation entre le corps de façade et le couronnement.	**Couronnement** Les couronnements des constructions principales seront composés soit : …/… • De terrasses : celles-ci devront être accessibles, être végétalisées, ou être couverte avec une faible pente (ex. : pente à 5% en zinc). Le cas échéant, un traitement d'attique devra marquer la séparation entre le corps de façade et le couronnement et être en cohérence avec le bâti existant.	Il s'agit de corriger une erreur rédactionnelle permettant de mieux faire correspondre les dispositions règlementaires aux objectifs de traitement qualitatif des constructions.	**Avis favorable**

Secteurs VILLE DALOZ / QUENTOVIC			
Couronnement La forme des couronnements reprendra les formes et les rythmes des toitures existantes où les pentes dominent, avec des combles brisés, croupes, demi-croupes, retombées de toiture... Les couronnements des constructions principales seront composés soit : • De toitures à plans obliques composées de deux pentes au moins et présentant, si possible, des décrochements permettant une partition des façades. • De toitures à pans brisés : croupes, étage mansardé, toiture de style chaumière ou néo-normand.	**Couronnement** …/… Les couronnements des constructions principales seront composés soit : • De toitures à plans obliques composées de deux pentes au moins et présentant, si possible, des décrochements permettant une partition des façades. • De toitures à pans brisés : croupes, étage mansardé, toiture de style chaumière ou néo-normand. • De terrasses : celles-ci devront être accessibles ou être végétalisées. Le cas échéant, un traitement d'attique devra marquer la séparation entre le corps de façade et le couronnement et être en cohérence avec le bâti existant.	La réécriture de ces dispositions est essentiellement justifiée par le fait d'ajouter la possibilité de construire en toit-terrasse dans ces secteurs, ce qui était un oubli dans le règlement approuvé.	**Avis favorable**
Tous les secteurs			
2.4 Piscine, abri de jardin, terrasse et serre - Les serres sont autorisées à condition d'être constituées d'un ouvrage de qualité s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Leur couverture devra être en verre.	**2.4 Piscine, abri de jardin, terrasse et serre** - Les pergolas et les serres sont autorisées à condition d'être ~~constituées d'un ouvrage de qualité s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Leur couverture devra être en verre.~~ conçus comme des éléments d'architecture dans le même vocabulaire que le bâtiment principal.	Afin de mieux maîtriser la qualité des constructions au sein du SPR / AVAP, il est proposé de faire mention des pergolas qui font l'objet de plus en plus de demande d'autorisation de construire.	**Proposition de rajout de l'alinéa suivant :** - Les carports seront autorisés à condition de ne pas être traités en extension d'une construction existante et d'être conçus comme des éléments d'architecture dans le même vocabulaire que le bâtiment principal
	2.5 Extensions L'extension des constructions existantes devra être réalisée en cohérence avec le bâti existant, sa composition, ses dimensions et ses formes. Leur traitement architectural sera dans le même esprit que le bâtiment auquel ils sont attachés. Une attention particulière sera apportée au raccord entre l'extension et l'existant.	En remplacement des dispositions existantes propres à chaque type architectural, il est proposé d'instaurer des dispositions générales.	**Avis favorable**

Tous les types de constructions repérées			
6 – Extensions / surélévations *Dispositions communes et spécifiques à chaque secteur en termes d'obligations et d'interdictions.*	Suppression de ces dispositions.	Dispositions remplacées par les dispositions précédentes modifiées.	**Avis favorable**
Constructions non repérées			
Obligations Les travaux réalisés sur les constructions existantes témoignant d'une appartenance à un type patrimonial (matériaux, décors caractéristiques...) pris en compte par le règlement de l'AVAP devront respecter les modes de mise en œuvre tels que décrits dans le règlement du type. En particulier, les matériaux d'origine des couvertures, menuiseries, serrureries, façades, clôtures devront être maintenus ou remplacés à l'identique lors des travaux de restauration et de réhabilitation. La modification ou le remplacement de ces constructions en tout ou partie ne devra pas porter atteinte à la qualité du site, ni à l'échelle de la parcelle d'assiette, ni à l'échelle du paysage urbain et de ses vues. Les modifications de volume devront respecter les règles de constructibilité définies par secteur.	**Obligations** Les travaux réalisés sur les constructions existantes témoignant d'une appartenance à un type patrimonial (matériaux, décors caractéristiques...) pris en compte par le règlement de l'AVAP devront respecter les modes de mise en œuvre tels que décrits dans le règlement du type. En particulier, les matériaux d'origine des couvertures, menuiseries, serrureries, façades, clôtures devront être maintenus ou remplacés à l'identique lors des travaux de restauration et de réhabilitation. Pour toutes constructions existantes, les travaux réalisés devront respecter la composition générale existante. La modification ou le remplacement ~~de ces~~ des constructions non repérées en tout ou partie ne devra pas porter atteinte à la qualité du site, ni à l'échelle de la parcelle d'assiette, ni à l'échelle du paysage urbain et de ses vues. Les modifications de volume devront respecter les règles de constructibilité définies par secteur.	Nouvelles dispositions pour distinguer davantage dans le texte les constructions existantes témoignant ou non d'une appartenance à un type patrimonial.	**Avis favorable**
Glossaire (Source : Dicobat)			
	Pergola Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, formant couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, d'une allée...	Ajout au glossaire en complément des précisions ci-dessus apportées à l'article 2.4	**Avis favorable**

2.2 - MODIFICATION DE MISE EN FORME

Chacune des « pages intercalaires » introduisant les différents types de constructions repérées dans le SPR / AVAP contient une erreur de correspondance entre la représentation graphique extraite du plan de prescriptions et le type concerné. Il est proposé de corriger cette erreur.		**Avis favorable**



Compte-tenu du caractère superfétatoire de ces dispositions secondaires il est proposé de les supprimer afin de simplifier la compréhension de ce schéma fonctionnel du règlement du SPR / AVAP.

Avis favorable

3 – MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1 – CLOTURES REMARQUABLES

La notion de clôture remarquable existe dans le règlement du SPR / AVAP du Touquet-Paris-Plage. Cependant, aucun élément repéré n'est attaché à cette notion.

Cette modification consiste à identifier les clôtures qui, de par leur style d'origine et leur longueur, constitue, même partiellement, une unité architecturale à l'échelle urbaine. Dans certains cas, la clôture d'origine a été conservée entièrement, dans d'autres cas, la conservation est partielle.

Il est proposé de repérer ces linéaires de clôture sur le plan règlementaire « Repérage architectural » à partir de la légende existante « clôture remarquable ».

Les ensembles de clôture qu'il est proposé de repérer en « clôtures remarquables » sont :

- les clôtures des îlots bâtis le long du Boulevard Pouget, situé entre l'Avenue de l'Atlantique et l'Avenue Quentovic



- la clôture du Jardin « Banco » (propriété de la Ville du Touquet), située, en partie, le long de l'Avenue de la Paix et, en partie, le long de l'Avenue Ferdinand Recoussine, se prolongeant sur des terrains privés.



- la clôture du terrain de la villa « Castel Dune », située, en partie, le long de l'Avenue de la Paix et, en partie, le long de l'Avenue de la Reine May.

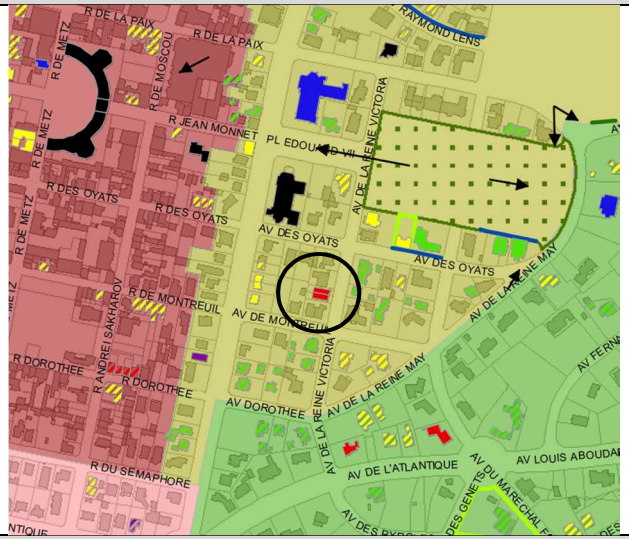
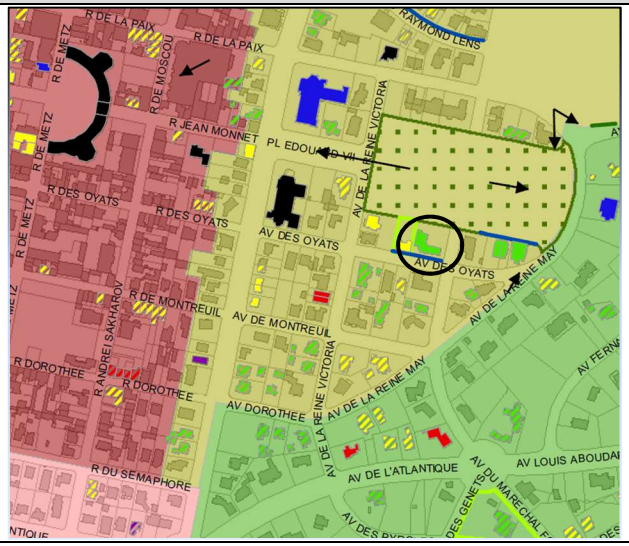


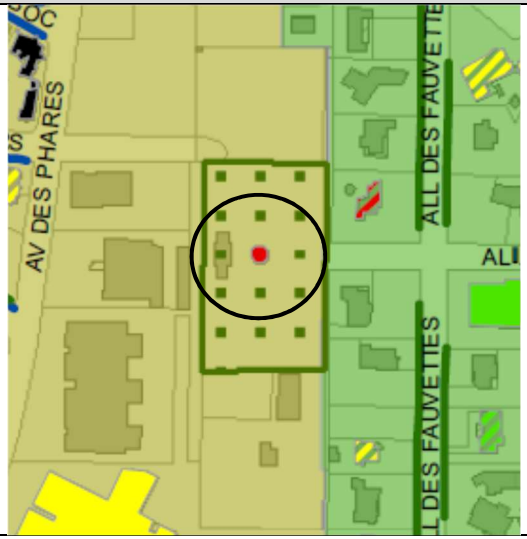
AVIS de la CLSPR
du 04/12/2019 :

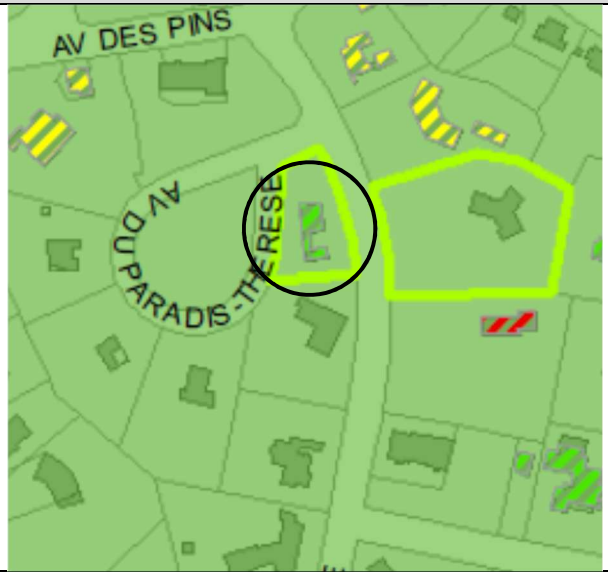
Proposition de compléter la liste des clôtures remarquables à l'enquête publique

3.2 – CONSTRUCTIONS REPEREES ET BATIMENTS PROTEGES A L'ISMH

La modification présentée ci-dessous consiste à corriger des erreurs matérielles sur le plan des prescriptions graphiques. Certains bâtis figurant à l'inventaire des monuments historiques, reportés en noir dans le SPR, figurent en bâti repéré. Ils ont été recensés ci-après. Il est donc proposé de les faire figurer en noir sur le plan.

<table>
<tr><td colspan="2">Villa « Glenwood » - 212 et 216 avenue de la Reine Victoria</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Villa « La Closerie » - 177 avenue des Oyats</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
</table>

« Le Phare de la Canche » – Allée des Mésanges	
	

Villa « **Pretty Cottage** » – 94 avenue du Paradis Thérèse	
	

Communs de la Villa « **Nirvana** » – 692 av du château et 249 av des Roses	
	

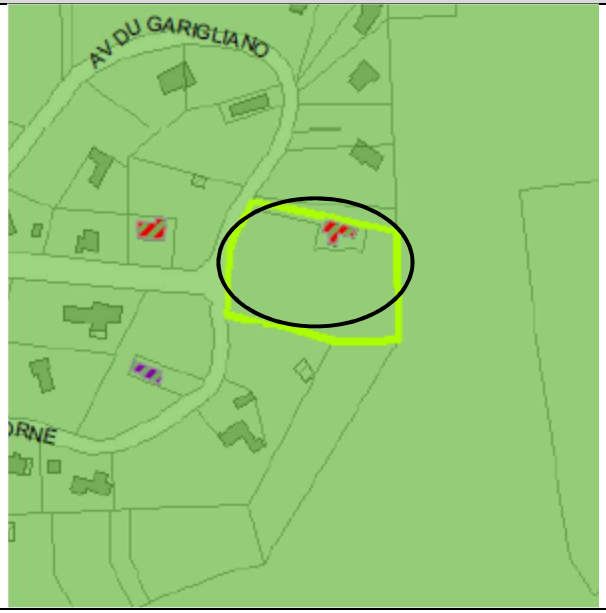
AVIS de la CLSPR
du 04/12/2019 :

Avis favorable

3.4 – BATIS REPERES A MODIFIER DE CATEGORIE

Il s'agit de passer de la catégorie 2 à 1 (plus forte protection patrimoniale) compte-tenu de la qualité architecturale qui a pu être mal appréciée au moment de l'inventaire réalisé pendant l'élaboration du SPR / AVAP.

Cela ne concerne qu'un bâti repéré, la ville « l'Eolienne », avenue Garigliano.

Villa «**l'Eolienne** » - 307 avenue Garigliano		**AVIS de la CLSPR Du 04/12/2019**
		**Avis favorable**