

LA MALÉDICTION DE L'ÎLOT GOMEZ

Mais quelle puissance maléfique s'acharne aujourd'hui sur ce fleuron de la station, symbole de l'architecture des années 30 ?

Ensemble immobilier inachevé dans sa partie nord, détruit totalement dans sa partie sud, partiellement dans son centre dans les années 40 et reconstruit, un projet de prolongement par la mairie sur le terrain jouxtant l'immeuble de « La vague » était, il y a quelques années, mis en échec par le tribunal administratif (TA) faisant droit à une action de plusieurs propriétaires invoquant un danger de submersion.

En 2018, des désordres de structure apparaissent sur un bâtiment de la place des Landais puis sur un autre en 2020 entraînant, le 22 mai 2020, un arrêté de péril imminent très mal accueilli par les propriétaires des lieux à la veille de la saison touristique.

Entre-temps, la construction d'un bâtiment venant en extension de « La Maison Blanche », ex-Mar y Sol, dans des

conditions plus que contestables déclenche la désapprobation générale des habitants d'Hossegor.

Un an plus tard, le maire, semblant découvrir que le dossier est invalide et mensonger, met en œuvre une procédure de retrait du permis de construire pour fraude, restée sans suite jusqu'au terme de son mandat.

La procédure devant le tribunal administratif est en cours, mais les délais d'instruction ayant été reportés en raison de la Covid 19, il faudra attendre le mois de septembre pour connaître la conclusion de cette malheureuse affaire.

Reste à connaître la suite qui sera donnée par le tribunal judiciaire saisi par plusieurs propriétaires pour cause de nuisances et de troubles de jouissance.

Le tout dans le contexte du confinement déclenché par le coronavirus et de la campagne électorale pour les élections municipales.

Il faut bien avouer que tout cela fait désordre !

ÎLOT GOMEZ : DE SON ORIGINE AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN PASSANT PAR LA ZPPAUP, L'AVAP ET LE SPR...



En 1927-1928, les frères Gomez définissent un projet pour un ensemble à construire autour de la « place des Landais » - un « redent » rompant l'alignement du front de mer et comportant des commerces sous arcades en rez-de-chaussée - ainsi qu'un groupe de neuf villas au sud à la limite de Capbreton et un autre ensemble au nord qui aurait dû former un trait d'union entre la place des Landais et une autre place de même forme qui n'a jamais été réalisée. Plusieurs places devaient ainsi rythmer le front de mer au-devant duquel se déroulait une vaste esplanade piétonne (détruite) de vingt-cinq mètres de large et qui aurait dû courir sur plus d'un kilomètre de long. Hormis pour le groupe sud, la maîtrise d'ouvrage était individuelle et conduite par chacun des acquéreurs, tous obligés de se conformer au dessin des frères Gomez. L'incidence de la crise économique réduira la réalisation par rapport aux ambitions initiales.

© Région Aquitaine, Inventaire général, Michel Dubau 1993

Évoluant sans trop de problèmes sur la base du cahier des charges du lotissement du quartier de la Dune conçu en 1928-1929, l'urbanisation du secteur se développe jusque dans les années 80 où l'Architecte des Bâtiments de France, constatant de nombreuses mutilations et apports allogènes, estime que le site se trouve menacé ; il propose alors à la commune d'y instaurer un périmètre de protection sous la forme d'une « **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)** », servitude publique conforme à la loi du 7 janvier 1983.

Approuvée par arrêté préfectoral du 27 avril 1998, la ZPPAUP s'impose alors au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune et, par la suite, au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui en reprennent les règles.

En application de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi ENE, la municipalité de Soorts-Hossegor, devant la prolifération de constructions contemporaines s'écartant exagérément de l'architecture vernaculaire, décide, par délibération du 20 mars 2015, de mettre en œuvre une **Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** étendant le périmètre de la ZPPAUP à l'ensemble de la commune.

À la suite de l'adoption de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, l'AVAP change de nom. Elle est dorénavant remplacée par le **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** qui s'impose au **Plan Local d'Urbanisme**, aujourd'hui PLU intercommunal, ou PLUi, adopté le 28 février 2020.

« L'AFFAIRE » MAR Y SOL (LA MAISON BLANCHE)

C'est dans ce contexte complexe qu'intervient le permis de construire n° PC 04030 418 D0105 délivré à la SAS Saï Saï par arrêté municipal du 6 mars 2019. Il porte sur la rénovation de la salle de restaurant et des cuisines, ainsi que la création d'un logement au-dessus des cuisines du restaurant, dans un immeuble situé 58, place des Landais, le Mar y Sol rebaptisé La Maison Blanche en 2019.

Ce permis de construire est aussitôt contesté par les propriétaires de la Résidence Saint-Antoine auxquels se sont joints d'autres propriétaires de l'îlot Gomez ; plusieurs procédures sont initiées : auprès du tribunal administratif pour non-respect des règles d'urbanisme, auprès du tribunal de grande instance (TGI) pour troubles de voisinage, nuisances et empiètement. Les procédures en référé, visant à faire interrompre les travaux, n'ont pas abouti mais la procédure administrative sur le fond suit son cours, les propriétaires ayant développé plusieurs moyens mettant en question la légalité du permis de construire.

La SPSH s'est positionnée au soutien des propriétaires après analyse du dossier par sa commission d'urbanisme. Sans vouloir préjuger de la suite qui sera donnée tant par le TA que par la mairie, elle s'est posé la question de savoir sur quelles bases réglementaires ce permis du 6 mars 2019 a été instruit. Le PLU alors en vigueur ? Pour les règles d'implantation et de hauteur, il renvoie à la ZPPAUP qui ne s'appliquait plus puisque remplacée par le SPR, ex-AVAP, applicable depuis le 28 juin 2018. Le rapport de présentation du SPR prend bien ce problème en considération puisqu'il précise (p.39) : « **La mise en œuvre de l'AVAP nécessitera de l'intégrer au PLUi, après validation, sous forme de SPR, en 2018** ».

Mais le PLUi n'a été approuvé que le 28 février 2020, de sorte qu'à la date de délivrance du permis de construire c'est bien le PLU qui était applicable alors qu'il renvoyait à des règles d'implantation figurant dans un document devenu caduc.



DEVANT CET IMBROGLIO LE SERVICE INSTRUCTEUR DU PERMIS DE CONSTRUIRE N'AVAIT QUE DEUX SOLUTIONS :

- mettre en œuvre une modification du PLU pour intégrer l'AVAP et préciser les règles d'implantation figurant antérieurement dans la ZPPAUP. Il était même alors possible de profiter de la 5^{ème} modification de ce PLU approuvée en décembre 2018,
- ou délivrer un sursis à statuer dans l'attente de l'approbation du PLUi,

MAIS ASSURÉMENT PAS DE DÉLIVRER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ENTACHÉ D'ILLÉGALITÉ !

Par ailleurs, l'affaire suit son cours près le tribunal judiciaire (regroupant le TGI et Le TI depuis le 1^{er} janvier 2020) pour ce qui concerne le trouble de jouissance et les nuisances diverses apportées par un bâtiment élevé à deux mètres des fenêtres de la résidence Saint-Antoine.



Cette capture du plan cadastral montre l'emprise initiale des bâtiments édifiés à l'arrière du Mar y Sol - aujourd'hui La Maison Blanche - construits en rez-de-chaussée (lot 16).



La construction nouvelle est un R+2 s'élevant à plus de 10 mètres de hauteur et à 2 mètres des nombreuses fenêtres de la façade Est de la Résidence Saint-Antoine.

La SPSH est intervenue dans le cadre de l'élaboration du PLUi en qualité de « personne consultée » ainsi qu'à l'enquête publique sur le projet ; elle a notamment fait état du problème soulevé par le permis de construire accordé à la SAS Saï Saï. MACS a donné la réponse suivante :

« **MACS et la commune ont bien connaissance de cet enjeu.** Le PLUi dans les règles qu'il prévoit sur ce quartier apporte un début de solution pour encadrer les futures constructions/extensions. Mais il s'agit d'aller plus loin à travers une étude architecturale et urbaine, (...) qui sera finalisée d'ici l'approbation du PLUi. Les règles d'emprise au sol seront également précisées. »

Cette réponse de la part du service Urbanisme de MACS, également service instructeur des permis de construire, **ne peut que conforter l'analyse qui précède.**

Finalement, le schéma proposé a été abandonné et le règlement du PLUi approuvé comporte une règle issue de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et détermine autour de l'ex ZPPAUP un « **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** », procédure permettant de geler un territoire pour une durée n'excédant pas 5 ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

En d'autres termes, **MACS et la commune**, qui « **ont bien connaissance de cet enjeu** », **ne peuvent que reconnaître s'être trompées** lorsqu'elles ont délivré un permis de construire en méconnaissance du SPR (ex-AVAP) qui les obligeait à modifier auparavant le PLU.

En désespoir de cause elles ont sorti le « joker » PAPAG qui leur permet de temporiser pour élaborer un plan d'aménagement global qu'il était prévu d'intégrer au PLUi.

La SPSH suivra attentivement l'élaboration de ce projet.

FRAUDES AVÉRÉES

Le 2 mars 2020, notre ancien maire Xavier Gaudio, autorité compétente pour la délivrance des permis de construire, a adressé un courrier à la présidente de la SAS Saï Saï l'informant qu'en raison du caractère frauduleux de la demande déposée il **entendait « procéder au retrait de l'arrêté de permis de construire »** délivré le 6 mars 2019.

Les onze pages de ce courrier détaillent six fraudes entachant le projet :

1. l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Mar y Sol s'y était opposée ;
2. il empiète sur des parties communes de la Résidence Saint-Antoine, copropriété mitoyenne ;

3. il constitue une nouvelle construction et non une simple surélévation, il prétend rénover de l'existant mais celui-ci a été édifié sans autorisation d'urbanisme ;
4. le plan de coupe fourni au dossier était faussé, les plans des façades latérales et arrière absents ;
5. l'ampleur des démolitions a été minimisée ;
6. la surface de plancher créée a été sous-évaluée, sous-évaluant en conséquence le nombre de places de parking à créer, et se trouve contredite par la surface habitable mentionnée dans l'attestation thermique.

Le Maire à

SAS SAI SAI
Mme Lana SELMANE
58 Place des Landais
SOORTS-HOSSEGOR 40150

Hossegor, le 2 mars 2020

Lettre Recommandée avec AR

OBJET : Permis de construire n° PC 040 304 18 D0105 délivré le 06 mars 2019 -
Procédure préalable contradictoire prévue aux articles L. 121-1 et 2 et suivants du Code
des relations entre le public et l'administration

Il est étrange que le service en charge de la réception et de l'examen des demandes de permis de construire ait eu besoin de plus d'un an (dépôt effectué en novembre 2018) pour remarquer que des pièces manquaient au dossier et que les éléments fournis étaient incohérents. Tous ceux qui ont connu la rigueur tatillonne du renvoi de dossier pour case non cochée et les 32 pages à imprimer en six exemplaires comprendront...

Il est surprenant que le permis ait été accordé alors que la commission urbanisme avait jugé disproportionnée l'élévation d'un R+2 sur cette parcelle.

Il est invraisemblable que la mairie découvre, un an après qu'elles aient eu lieu, l'ampleur des démolitions qu'elle a elle-même autorisées en procédant à la fermeture de la rue des Hippocampes et dont elle ne s'est pas inquiétée quand les voisins lui signalaient les importantes vibrations secouant sols et murs, au point de faire réaliser des constats des fissures générées.

Il est troublant que seul(s) le(s) responsable(s) de la délivrance de ce permis soi(en)t resté(s) imperturbable(s) en voyant s'élever la monstruosité qu'il(s) a (ont) contribué à créer.

Il est incompréhensible que près de quatre mois après ce courrier le permis de construire ne soit toujours pas retiré.

La nouvelle équipe municipale, dont les deux têtes de liste n'ont pas caché leur position pendant la campagne, prendra-t-elle - rapidement - les mesures fortes qui s'imposent ?

MORCEAUX CHOISIS :

« Cette présentation erronée visait à permettre la réalisation de travaux non autorisés », « manquements et manœuvres », « administration induite en erreur », « tromper l'autorité compétente quant à son appréhension de l'impact du projet sur son bâti environnant ».

Eu égard à ce qui précède, le permis de construire qui vous a été délivré le 06 mars 2019 comprend des mentions frauduleuses ayant induit en erreur l'administration quant à la conformité du projet au Code de l'Urbanisme et au règlement du SPR pour les raisons précitées.

Pour l'ensemble de ces motifs, j'entends procéder au retrait de l'arrêté de permis de construire qui vous a été délivré le 06 mars 2019 sous le n° PC 040 304 18 D0105.

Je vous invite donc à me faire part, dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, de vos observations écrites ou orales, conformément aux dispositions des articles L. 121-1 et 2 du Code des relations entre le public et l'administration.

Vous pouvez vous faire assister par un conseil ou un mandataire de votre choix.

Je vous prie de croire, Madame la Gérante, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Xavier Gaudio

La SPSH s'interroge aussi sur la conception qu'a l'architecte qui a signé la demande de permis de construire de deux notions : « respect des règles de l'art » et « devoir de conseil ». Pour ce qui est de l'éthique professionnelle nous n'avons aucun doute.

Les entorses au règlement sont nombreuses sur l'ensemble de notre cité. Elles sont parfois dues à l'ignorance mais le plus souvent le fait de propriétaires peu soucieux de se conformer à la norme ; cette fois nous sommes bien au-delà : le cynisme d'un propriétaire occupé par son seul intérêt a trouvé un appui auprès de ceux qui sont censés veiller au respect de celui de tous.

La SPSH a renforcé sa commission urbanisme. Désormais nous suivrons l'ensemble des permis de construire, du dépôt de la demande jusqu'à la déclaration de conformité. Les règles adoptées doivent s'imposer à tous.

Résidence St Antoine Mar y sol



ARRÊTÉ DE PÉRIL

En avril 2018, les propriétaires du restaurant Mar y Sol (SAS Saï Saï) découvrent, à l'occasion de travaux faisant suite à un dégât des eaux, la dégradation de certaines poutres porteuses. D'importants travaux de rénovation sont entrepris, l'établissement ne rouvrira qu'à la saison 2019.

Le 24 janvier 2019, le maire, Xavier Gaudio, adresse aux propriétaires de la place des Landais un courrier que nous reproduisons ci-contre.

Alors qu'en avril 2018 la municipalité n'avait alerté que les seuls gérants des établissements commerciaux, cette fois elle s'adresse à l'ensemble des propriétaires des treize bâtiments concernés.

Certains avaient déjà engagé des travaux d'ampleur pour sécuriser leur établissement en consolidant ou remplaçant les ossatures dégradées, d'autres font appel à des bureaux d'étude béton et mettent en œuvre leurs préconisations, quelques-uns optent pour une solution provisoire consistant à étayer les structures affaiblies. D'autres n'ont pas considéré que l'alerte était sérieuse, ils n'ont pas pu, ou voulu, prendre les mesures coûteuses préconisées.

Début 2020, la nouvelle propriétaire du restaurant O Hublot découvre à son tour, lors de travaux d'aménagement, les mêmes phénomènes de dégradation signalés ailleurs dans l'îlot.

Le 15 avril 2020, des éléments en béton de la pergola de l'établissement tombent sur le domaine public. La fragilité de cette pergola était connue : une demande de permis avait été déposée afin qu'elle soit démolie et reconstruite à l'identique.

Le 22 avril 2020, la mairie - estimant qu'il y a péril grave - décide de saisir le tribunal administratif. Un expert judiciaire est nommé le 6 mai, il se rend sur les lieux les 13, 15 et 20 mai, visite les bâtiments et conclut à l'existence d'un péril imminent.

Le 22 mai, le maire signe un **arrêté de péril grave et imminent**. Il concerne tous les logements et les établissements recevant du public (ERP) bordant la place des Landais et la rue qui la relie à la place des Basques, à l'exception de la pharmacie.

XG/ED
Hossegor, le 24 janvier 2019

Madame, monsieur,

Les propriétaires du Mary Sol nous ont signalé une défaillance des poutres porteuses de leur établissement découverte suite à un dégât des eaux. Après avoir fermé l'établissement, ils ont décidé d'entreprendre des travaux de sécurisation du bâtiment.

Pour s'assurer de la sécurité de l'ensemble des établissements de la place des Landais recevant du public, nous avons contacté et reçu les gérants des commerces afin qu'ils se rapprochent de vous – propriétaire des murs – et vous incitent à réaliser une étude des structures de vos bâtiments.

Aujourd'hui, nous souhaiterions vous rencontrer pour échanger avec vous sur les dispositifs à mettre en place pour essayer de faire un diagnostic et voir les travaux éventuels à réaliser sur les structures porteuses de certains bâtiments de ce secteur.

Nous invitons ainsi tous les propriétaires de la rue et de la place des Landais **le jeudi 7 février 2019 à 10h** en mairie pour discuter de ce problème de sécurité.

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, madame, monsieur, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Le maire,
Xavier Gaudio



Selon un expert judiciaire en structure béton armé - mention expertise judiciaire C01-12 - à l'origine de plusieurs normes sur le retrait des bétons armés :

*« Le phénomène de pénétrations du sel marin dans les ouvrages béton peut créer un problème à terme mais il n'y a pas de risque d'effondrement brutal **tant que vous ne constatez aucun des défauts majeurs suivants : fissurations et déformations, éclats de bétons, aciers à l'air etc.** Seuls les porte-à-faux (balcons) peuvent faire l'objet d'une rupture brutale. Il faut remédier à ces désordres mais ne pas confondre péril « ordinaire » et péril « imminent. »*

Les « défauts majeurs » évoqués étaient visibles en plusieurs lieux.

Cet arrêté est assorti de mesures qui s'imposent à tous :

Mesures provisoires immédiates

- Fermeture de tous les établissements recevant du public (ERP), à l'exception de la pharmacie.
- Fermeture des logements en location saisonnière, à l'exception de ceux, rénovés, de la Résidence Saint-Antoine.
- Exploitation des terrasses envisagée ou maintenue, sous réserve d'un avis d'expert, après qu'un diagnostic structurel ait été établi et que des mesures provisoires de confortement aient été réalisées et agréées par un bureau de contrôle indépendant pour la mise en sécurité du personnel de ces établissements.

Mesures provisoires urgentes applicables à chaque corps d'immeuble

1. Établissement d'un **diagnostic** sur l'état et la capacité portante des structures en béton armé, sur l'état de dégradation des armatures et des éléments d'accompagnement en béton armé tels que balcons, pergolas, balustrades. Également visés : les planchers et charpentes bois, balcons, pergolas, balustrades.
2. Sur la base du diagnostic établi : **étude** des confortements à y apporter réalisée par un bureau d'études spécialisé dans l'ingénierie des structures en béton armé et bois.
3. **Réalisation des travaux** de confortement nécessités pour une exploitation définitive permettant la réception du public ou la mise en sécurité provisoire permettant d'assurer la sécurité des lieux pour le seul personnel de l'établissement.
4. Le **visa favorable** d'un bureau de contrôle technique indépendant agréé bâtiment muni d'une mission sollicité, sur les études et les réalisations sus-visées.

L'avancement de chacune des quatre mesures provisoires urgentes imposées est suivi par le tribunal administratif de Pau.

Fin juin, il apparaît que seuls l'Hôtel de la Plage et La Maison Blanche pourront avoir cet été une activité normale, les autres établissements devront se limiter à une activité de vente à emporter et/ou de service en terrasse.

Aucune location saisonnière ne sera permise en dehors de la Résidence Saint-Antoine.

La procédure de péril est fondée sur la notion de sécurité publique et de danger encouru par le public ou les occupants, compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis.

PROCÉDURE ORDINAIRE

Lorsque les désordres sont susceptibles de justifier le recours à la procédure de péril, le maire en informe le propriétaire par lettre contre signature l'invitant à produire ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

ARRÊTÉ DE PÉRIL ORDINAIRE

Au terme de ce délai, si les désordres persistent, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, d'effectuer les travaux de réparation nécessaires ou la démolition de l'immeuble.

Si l'état de solidité de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire peut également assortir l'arrêté de péril d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux.

NON-EXÉCUTION DES TRAVAUX

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le propriétaire est mis en demeure par le maire de les réaliser dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut le maire fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire.

CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un homme de l'art désigné par le maire. L'expert remet un rapport au maire qui, au vu de ce rapport, prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononçant la mainlevée de l'arrêté de péril ainsi que, le cas échéant de l'interdiction d'habiter les lieux.

PROCÉDURE D'URGENCE

Après avertissement au propriétaire, le maire demande au tribunal administratif de nommer un expert qui, dans un délai de 24 heures, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments contigus et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT

Lorsque le rapport de l'expert conclut à un péril grave et immédiat, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire, dans un délai qu'il fixe, de prendre des mesures provisoires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation des occupants de l'immeuble.

Le maire peut prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer un de ses éléments dangereux, par exemple la partie d'un mur menaçant de s'écrouler.

NON-EXÉCUTION DES TRAVAUX

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office aux frais du propriétaire.

CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX ET POURSUITE ÉVENTUELLE DE LA PROCÉDURE

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues pour le péril ordinaire.

Il n'y a pas lieu, nous semble-t-il, de débattre aujourd'hui de la qualification du péril (ordinaire ? Imminent ?) : l'expert nommé par le tribunal a tranché et personne ne peut nier les désordres visibles sur certaines structures.

Inutile aussi de revenir sur la décision de prendre un arrêté de péril. Si ledit péril était avéré - il l'était aux dires de l'expert - la municipalité ne pouvait se dérober.

En revanche ce qui fait débat c'est le calendrier et la succession de décisions inappropriées - ou l'absence de décisions appropriées - prises par la municipalité. En effet, ses interventions ne semblent pas intégrer la problématique globale du sujet et elle a, par voie de conséquence, engagé des actions insuffisamment préparées et structurées.

- Pourquoi s'adresser aux seuls commerçants - parfois simples locataires - en avril 2018 et non à l'ensemble des propriétaires et copropriétaires ?
- Avertie depuis deux ans, pourquoi n'a-t-elle pas engagé une procédure de péril « ordinaire » en 2018 ou 2019 ?
- Lorsque le maire écrit aux propriétaires le 24 janvier 2019 : « *Nous souhaiterions vous rencontrer pour échanger avec vous sur les dispositifs à mettre en place pour essayer de faire un diagnostic et voir les travaux éventuels à réaliser sur les structures porteuses de certains bâtiments de ce secteur.* », transmet-il une alerte ? A-t-il lui-même pris la mesure de l'urgence ?
- Avant de saisir le tribunal, pourquoi n'avoir pas diligencé un expert, fait procéder à une étude globale, qualifié les périls et accompagné les propriétaires ?
- Pourquoi avoir appliqué l'arrêté de péril indistinctement à tous les bâtiments de la place et de la rue des Landais, alors que certains ont fait l'objet de travaux récents ?
- Pourquoi interdire l'occupation saisonnière et non l'occupation permanente des logements ?
- Et les bâtiments du front de mer ? Sont-ils protégés ? Accueillent-ils moins de locations saisonnières ?
- La ville est propriétaire de l'immeuble de la Fédération Française de Surf à l'angle de l'impasse de la digue Nord et du front de mer. Très mal entretenu, il accueille du public et surplombe la promenade. Présente-t-il un risque de péril imminent ?
- Le péril grave et imminent est-il compatible avec l'occupation des terrasses et la libre circulation sur la place des Landais ?

Il est probable que l'équipe responsable ne répondra pas à ces questions. Les promesses de transparence et de concertation fleurissent en campagne et se fanent en cours de mandat. Qu'espérer lorsqu'il s'achève ? Et puis le mal est fait : publicité désastreuse, perte d'exploitation, loyers perdus, mesures provisoires onéreuses prises dans l'urgence, procédures lourdes et coûteuses.

Il faut maintenant réparer et c'est à la nouvelle municipalité qu'incombe la responsabilité de régler les problèmes laissés pendants.

L'équipe municipale menée par Xavier Soubestre de 2008 à 2014 avait le projet de rénover la place des Landais ; l'équipe suivante préféra donner la priorité au boulevard de la Dune, préparant pour une deuxième mandature l'aménagement et la restauration de la place et du front de mer. Cette deuxième mandature lui échappe ; par quel bout Christophe Vignaud et la nouvelle municipalité vont-ils se saisir du flambeau ?

Rénover une place qui s'affaisse, bordée d'immeubles gravement fragilisés, préserver et restaurer le recto et le verso - encombré souvent de constructions non autorisées - ne sera pas simple.

Ce patrimoine immobilier exceptionnel que constitue l'îlot Gomez présente la particularité d'être pour partie privé et pour partie public ; il est aussi historique, symbolique et touristique. Nous souhaitons que notre nouvelle municipalité sollicitera tous les appuis - qualifiés - nécessaires, travaillera en concertation avec les propriétaires, concernés au premier chef, et saura, quand il le faut, informer et consulter l'ensemble des citoyens de Soorts-Hossegor.

Nous sommes tous propriétaires de la place des Landais.



*Villas à la plage (groupe sud, vers Capbreton)
Louis et Benjamin Gomez*

© Région Nouvelle Aquitaine,
Inventaire général du patrimoine culturel