

Contribution à l'enquête publique sur la
4^{ème} modification du PLUI, et
notamment sur le PAPAG (Îlot Gomez)

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires de maisons individuelles situées dans l'îlot Gomez, et, à la suite de la réunion de concertation organisée en Mairie le 19/3/25, nous vous adressons une synthèse de nos remarques et demandes sur le PAPAG dans le cadre de l'enquête publique sur la 4^{ème} modification du PLUI de SOORTS-HOSSEGOR.

Nous sommes pleinement conscients et adhérents au souci dont la Mairie et l'ABF ont fait preuve, en rédigeant cette proposition de document d'urbanisme, quant à la préservation de l'esthétisme, de l'historique de l'îlot Gomez et à une certaine homogénéisation de l'ensemble, et ce, malgré nombre de contraintes qui s'imposent à nous.

Nous souhaitons attirer votre attention et argumenter sur quelques sujets qui, en l'état actuel du PAPAG nous restreignent fortement, alors qu'ils font partie de notre quotidien que nous souhaiterions améliorer, tout en respectant la philosophie précédente.

Parmi les points principaux, nous notons :

1/ les annexes aux habitations : nous sommes plusieurs à souhaiter obtenir une possibilité de surélévation, comme déjà existante pour certains, non pas dans la perspective de mutation et de division ultérieure mais pour améliorer notre habitat. Ces bâtiments n'existaient pas du temps des frères Gomez ou n'étaient que du bâti courant comme jusqu'à aujourd'hui.

Nous sommes d'accord pour :

- en faire aussi un ensemble arrière homogène et intéressant sur le plan urbanistique et accepterions les règles allant en ce sens. Les annexes actuelles, qui disposent d'un R+1, vont passer en « bâti intéressant » ; pourquoi alors ne pas permettre de futures extensions en R+1 ?
- conserver les rez-de-chaussée en garage obligatoirement.

Quant au sujet du stationnement supplémentaire, dans le cas où nous augmenterions notre capacité de logement, il est à noter que les restaurants qui nous entourent et continuent de fleurir, n'ont aucune contrainte de ce genre avec leurs clients (bien plus nombreux que dans l'habitat supplémentaire éventuel que nous créerions) et viennent de surcroît se garer devant chez nous, justement sur les places que vous nous imposeriez ... sans oublier que l'aménagement paysager récent des avenues des syngnathes et (surtout) des hippocampes ont amenuisé les possibilités de parking. L'idéal aurait été d'en faire des axes réservés aux riverains, en intégrant la desserte des commerces ou activités de surf et autres sports de mer.

Par ailleurs, et au souci principal qui est celui de la ville et de l'ABF d'éviter une division et mutation des parcelles, nous souhaitons et accepterions, pour permettre la surélévation des annexes, qu'une restriction légale s'impose à nous en ce sens.

Au terme de nos recherches, il semble qu'un PLUI, dans son règlement, puisse imposer qu'une annexe ne devienne jamais une habitation principale. Comme la Mairie le propose, il conviendrait alors de réglementer pour que les annexes fassent partie de l'unité foncière et restent indissociables de cette dernière. Cette voie déboucherait sur un accord gagnant-gagnant qui permettrait ainsi de surélever les annexes dans un cadre imposé, en évitant que lesdites annexes deviennent des habitations principales.

Ainsi, nous pourrions réfléchir ensemble sur une réglementation allant en ce sens, avant les courts délais restants qui entérineront ce PAPAG en plan masse.

2/ les cours : Elles n'ont jamais été classées dans le style Gomez et sont un lieu de vie important dans un contexte d'exposition avant et de mitoyenneté. Nous sommes totalement en phase avec le besoin de végétalisation énoncé et leur reperméabilisation en cas de travaux ultérieurs.

Pour autant, 2 sujets nous préoccupent :

. ***Les terrasses*** : La règle des 3 mètres de largeur arrière n'est pas compatible avec un usage confortable de table à manger pour une quinzaine de personnes (capacité moyenne des maisons). Aussi, nous souhaiterions qu'elles soient autorisées de 4 mètres maximum, et/ou selon les configurations actuelles.

. ***Les pergolas*** : Toute velléité d'installation de parasol pour ombrager est plus que dangereuse et vouée à l'échec dans nos cours arrière où le moindre courant d'air entraîne des tourbillons parfois terribles.

Dans un souci de ne pas « bétonner » pour sceller des blocs au sol qui auraient une emprise importante sur les terrasses déjà étroites et seraient inamovibles, posant également des problèmes de perméabilité, certains d'entre nous souhaitent la possibilité d'installer une pergola dans le style Gomez, bien sûr [avec doucines identiques à celles des pergolas existantes sur le front de mer, tant des maisons que des descentes de plage].

Il appartiendra à la Mairie, dans le cadre de son pouvoir de police, de surveiller et de faire démonter toute évolution de ces pergolas vers une emprise au sol couverte (de type véranda).

Nous sommes totalement en phase pour que ces pergolas ne puissent jamais être recouvertes en dur, tant sur leur dessus, que les côtés, en le réglementant, notamment, au travers du PAPAG. Il n'est pas inutile de rappeler la nécessité de disposer d'un ombrage suffisant en prévision des montées de températures liées au dérèglement climatique. Sans compter sur le fait qu'installer de simples parasols sur certaines cours arrière est bien plus inesthétique qu'une belle pergola réalisée dans l'esprit de celles des années 30.

3/ les fresques arrière : elles sont le meilleur garant contre les « tags » et devraient bénéficier d'une tolérance. Ce sont ces derniers qui dénaturent la mise en valeur du bâti arrière (voir photos

des façades dégradées avant fresques). De plus, ces fresques pourraient être appréhendées comme un attrait touristique, comme ça l'est déjà dans un certain nombre de villes/villages, et actuellement avec nos nouvelles fresques.

4/ la parcelle 4 : cette parcelle, grisée sur les plans, n'est donc pas reconnue comme « patrimoine remarquable » alors qu'elle est un des emblèmes de notre ville, notamment avec la belle fresque de la vague ...

Nous avons compris qu'il s'agit là d'une erreur humaine et d'un problème de conformité avec le SPR, ce qu'il conviendrait de corriger à cette occasion, d'autant plus que cette maison a reçu le label de la Fondation du Patrimoine.

5/ la parcelle 16 : dans le schéma réglementaire il semble y avoir une erreur. Une coupe du projet laisse apparaître une construction sur toute l'emprise de la parcelle à gabarit RDC. Cette coupe ne respecte pas les règles de retrait qui ont conduit à l'annulation d'un permis de construire. Outre que ce n'est donc pas conforme, cela présente un risque de contentieux ultérieur avec le propriétaire actuel ou tout nouvel acquéreur éventuel qui pourrait s'en prévaloir.

Les règles applicables sur cette parcelle doivent être les mêmes que pour les autres cours du périmètre, c'est-à-dire non constructible et à désimperméabiliser au maximum, comme les parcelles voisines, et devraient donc figurer en vert.

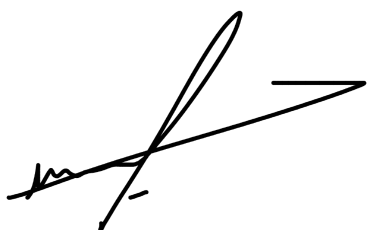
En conclusion, nous comprenons être tenus par différentes contraintes au regard de l'histoire de nos maisons, mais il nous semble important que l'on nous permette néanmoins d'en faire évoluer certaines zones en les adaptant aux besoins de vie de 2025, tout en respectant l'esprit de ce qui a été conçu il y a 100 ans.

A SOORTS-HOSSEGOR, le 25 mars 2025

NOM, Prénom, adresse du signataire et email :

Quitterie Ducourau
6 avenue Foch
94160 St Mandé
qducourau@gmail.com

SIGNATURE :

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Q' followed by a horizontal line and a small flourish.