

ASSOCIATION GARDENA : POINT DE VUE

Ilot FOCH

GARDENA souhaite manifester son désaccord quant au processus dit de « concertation » autour du futur îlot FOCH, mené par la mairie de SAINT JEAN DE LUZ à travers le cabinet NEO-RAMA.

La vraie concertation/coproduction n'a de sens qu'en amont des projets, pour définir le cahier des charges. Mener une concertation, une fois que le projet est quasi finalisé, conduit à prendre le risque de repartir de zéro, sauf à estimer que la concertation n'en est pas vraiment une et que le projet est en réalité verrouillé... ce qui semble être le cas dès lors que des « invariants », majeurs et flous, constituent actuellement les seuls contours connus du projet îlot FOCH. Le cabinet NEO-RAMA, a d'ailleurs confirmé lors de la première réunion dite de « concertation », qu'il ne s'agissait pas d'une « coproduction » et qu'il convenait de repartir des invariants.

Ces invariants ont été présentés dans la presse, le 22 juin 2016, par le maire de SAINT JEAN DE LUZ, Peyuco DUHART. Il s'agit selon l'édile de :

- la construction d'un parking souterrain de 400 places ;
- projets de logements diligentés par des promoteurs privés, CARMEN IMMOBILIER et EIFFAGE, à la place du bâtiment anciennement occupé par le garage LAMERAIN et de celui abritant MONCEAU FLEURS;
- la volonté de vendre à des promoteurs privés le parking public JAULERRY jouxtant le bâtiment LAMERAIN, désigné comme un « trou » à urbaniser;
- la création d'une esplanade en lieu et place du parking aérien actuel de la place Foch
- et la suppression du rond point du port.

Lors des deux précédentes réunions avec le cabinet NEO-RAMA l'association GARDENA a néanmoins pu constater que ces invariants, qui venaient tout juste d'être présentés comme tels, ne semblaient finalement pas l'être aussi catégoriquement :

- lors de la première rencontre entre l'association GARDENA et NEO-RAMA seul à seul, le cabinet déclarait que le parking JAULERRY resterait public, ce qui était contredit quelques jours plus tard par les propos du maire sus-évoqués ; lors de la première réunion publique en présence de tous les acteurs, le cabinet NEO-RAMA n'évoquait plus la vente du parking JAULERRY parmi les invariants ;
- en outre, le cabinet NEO-RAMA lors de la première réunion de concertation en présence de tous les acteurs de la ville disait tenir compte de la proposition de l'association GARDENA de délocaliser une partie de la capacité envisagée pour le futur parking souterrain, à proximité de la Gare, créant ainsi la confusion avec la présentation par la mairie du parking souterrain sous l'îlot FOCH comme un invariant ;

En dehors de ces invariants, certes imposants mais aux contours extrêmement flous, le cabinet NEO-RAMA a appelé les participants à la « créativité » en vue de la deuxième réunion, sur les points présentés comme restant à trancher :

- l'avenir du bâtiment PAVLOVSKY de la place FOCH, abritant la police municipale ;
- l'opportunité d'une construction sur l'esplanade FOCH (qui reviendrait à réduire à néant le concept d'esplanade, et remet en cause celle-ci comme un « invariant »)
- la circulation dans la zone FOCH (bd Victor Hugo, rue Marion Garay, rue Maréchal Harispe)

L'association GARDENA s'est interrogée sur l'opportunité de cette séance de créativité dès lors que les informations sont parcellaires et manquantes. Pour se prononcer sur la circulation dans l'îlot FOCH il faut pouvoir disposer d'une vue globale sur la circulation dans la ville. Une étude aurait été commandée en ce sens, l'association GARDENA propose d'attendre les résultats de cette étude pour débattre ensuite sur ce point. Par ailleurs, cette

réflexion sur la circulation doit aussi englober les futurs projets urbains de la ville et notamment l'îlot FERRY qui, aussi central que l'îlot FOCH pourrait comporter un projet de parking et attirer vers lui une partie du trafic automobile....

Actuellement, l'association GARDENA se trouve donc confrontée à des invariants majeurs mais aux contours flous, qui verrouillent la concertation, et à des espaces qui seraient laissés libres pour la créativité mais sur lesquels elle ne dispose d'aucune information valable.

Face à ce constat, l'association GARDENA s'interroge :

- Soit la Mairie manque d'idées, n'a pas de plans, de maquettes pré-projet, pas de pré-étude et dans ce cas là, pourquoi déterminer des invariants et mener une concertation, coûteuse, dans le vide, sans le minimum d'information nécessaire ...ce que GARDENA n'imagine pas.
- Soit la Mairie a déjà depuis longtemps des projets quasi-finalisés et nous demande de participer à une pseudo concertation, mineure, pour la forme. Une maquette d'aménagement d'ensemble aurait déjà été dévoilée par la mairie à une autre association et des plans seraient, de source fiable, à disposition de la mairie.

L'association GARDENA déplore cette rétention d'information et, par ce communiqué, entend donner son avis sur cette pseudo concertation.

A destination des Luziens, l'association GARDENA entend officialiser les réflexions et propositions qui seraient les siennes dans le cadre d'une véritable démarche de concertation intervenant en amont du projet urbanistique et laissant libre le champ des possibles.

Ces réflexions et propositions interviennent aux termes de la première année d'activité de l'association, muries par :

- **l'expérience, les impressions, les souvenirs, la vision de nos membres, luziens pour certains depuis des générations, mais aussi pour d'autres habitant de longue date l'îlot FOCH et donc les mieux à même de se prononcer sur son avenir.**
- **le savoir de professionnels : géomètre expert, architectes, spécialiste mécanique des sols, conseil en droit de l'urbanisme...**

Proposition n°1: L'avenir du parking JAULERRY

L'association GARDENA s'oppose au changement de destination du parking JAULERRY qui devrait rester un espace public à vocation culturelle conformément à l'acte d'achat par préemption de la mairie, en 1995 qui stipule : « Cet immeuble est situé de façon stratégique en centre ville, place Foch, lieu de convergence pour le commerce et le tourisme. Il est acquis pour créer un équipement public destiné à développer la politique d'accueil touristique, culturelle de la ville »

La règle de l'alignement des façades, évoqué par l'édile dans son entretien à SUD OUEST, en faveur de la vente et de la construction du terrain, n'est pas valable, dès lors que cette règle a vocation à préserver une cohérence (règle de maîtrise des constructions) mais ne peut en revanche être excipée pour justifier une construction (il ne s'agit pas d'une règle incitative). Il s'agit d'une prescription d'urbanisme et non d'une injonction.

L'association GARDENA relaye la voix de bons nombres de luziens pour dire que SAINT JEAN DE LUZ a besoin de "respirations" en particulier dans cet endroit stratégique, à proximité du port et des principaux monuments historiques. Or, le parking JAULERRY ne doit pas être vu comme un « trou » mais comme l'une de ces rares respirations qui doit être préservée.

Proposition n°2: la maîtrise des projets de logements construits par les promoteurs privés au cœur du centre ville historique

Actuellement, la mairie se borne à rappeler que dans le secteur de l'îlot FOCH la réglementation autorise une construction en R+3, ce que respecteraient les projets de logements dessinés par les promoteurs projetant de construire des bâtiments en R+3 + combles aménageables.

La mairie se retranche derrière cette règle impérieuse, à laquelle elle ne saurait déroger. Comment peut-elle occulter la police de l'urbanisme qui est la sienne et qui doit rechercher principalement l'intégration harmonieuse de toute construction dans le bâti existant, règle qui résulte à la fois du PLU et des prescriptions de l'AVAP, en particulier en plein cœur du centre historique ?

L'association GARDENA souhaite rappeler que les dispositions du PLU constituent un maximum qui doit être tempéré par la réalité des constructions existantes et des bâtis avoisinants classés.

L'association GARDENA a fait constater par expert géomètre les mesures d'altimétrie de l'îlot FOCH actuel. De ces mesures, il se dégage une certaine hauteur moyenne, en deçà d'un projet massif qui consisterait à bâtir en R+3+ combles aménageables.

D'après les informations parcellaires dont dispose l'association GARDENA en absence de tous plans/maquettes, le bâti existant ne serait pas respecté, ce qui est fort dommageable, tant pour les riverains – les règles de l'AVAP favorisent un accès égal à tous aux monuments en hauteur (clocher de l'église, tours des maisons Louis XIV et de l'Infante, qui font le charme de la ville) - que pour l'entrée de la ville qui serait bétonnée, en contradiction avec la volonté de respiration des luziens dans le secteur sensible du port et des bâtiments historiques.

- L'association GARDENA, qui a contesté le déclassement en 2015 des bâtiments « LAMERAIN » et « MONCEAU FLEURS » en l'absence de projet urbain précis, engage la mairie de SAINT JEAN DE LUZ et l'architecte des bâtiments de FRANCE à n'accepter que des permis de construire qui préserveraient les équilibres existants, la connexion des riverains de l'îlot FOCH au centre ville historique et la respiration actuelle résultant d'une urbanisation limitée.

- L'association GARDENA tient pour ce faire à la disposition de la mairie le rapport du géomètre expert et la modélisation numérique qui est en cours de réalisation par notre architecte.
- L'association GARDENA engage par ailleurs la mairie, en raison notamment de la proximité de ces futurs immeubles d'habitation avec de nombreux bâtiments classés, à n'autoriser que des constructions issues de matériaux nobles et d'excellente facture. L'association GARDENA constate à ce titre que la construction des ERABLES, face au marché, ne répond pas à ces critères (gouttières apparentes... impressions partagées de construction à bas prix) et s'inquiète de ce qui pourrait être construit au cœur de l'îlot FOCH.

Proposition n°3 : l'esplanade FOCH

L'association GARDENA se montre favorable à la disparition de l'actuel parking de surface et à la création d'une esplanade arborée.

La préservation ou non de la maison PAVLOVSKI dépendra des scénarii qui nous seront présentés.

L'association GARDENA s'oppose à toute construction au centre de la place FOCH. L'espace rendu aux familles luziennes est compté et ne saurait être réduit au profit du béton.

L'association GARDENA, dans la droite ligne de sa première proposition propose la création d'une zone FOCH, articulée autour de 4 parcelles arborées faisant respirer cette entrée de ville stratégique : la place FOCH libre de toute construction en dur ; le parking JAULERRY ; le jardin avec le Monument aux morts, à réaménager par respect pour nos anciens patriotes ; enfin une quatrième aire entre le port, la maison Louis XIV et la maison PAVLOVSKY.

Il s'agirait alors d'une immense respiration pour la ville de SAINT JEAN DE LUZ, les générations actuelles et à venir qui disposeraient d'un grand espace vert au cœur du Centre Ville Historique et à proximité du Port.

Proposition n°4: La circulation dans la zone FOCH à moyen terme

La circulation dans la zone FOCH ne peut pas en l'état actuel des informations dont dispose l'association GARDENA faire l'objet de propositions. Il convient d'attendre l'étude de circulation portant sur l'ensemble de la ville, pour régler la question du stationnement et du flux des véhicules.

- L'association GARDENA propose que la mairie commande une étude de parking aérien végétalisé pour accroître les actuelles possibilités de stationnement derrière la gare entre la voie ferrée et le lycée Ravel. Ce stationnement est déjà pratiqué tant par les touristes que par les luziens sans aucune difficulté. Ses capacités pourraient être accrues et son accès favorisé en vue de désengorger la circulation au cœur du centre ville, qui cause actuellement de nombreux tracas.
- D'ores et déjà, l'association GARDENA fait valoir que la rue Marion GARAY, qui est l'une des pistes évoquées par la mairie pour détourner le flux de circulation en cas d'îlot FOCH piétonnier, ne saurait connaître un afflux massif de véhicules du fait de son étroitesse et de son encastrement, de même que l'avenue de VERDUN ou la rue Maréchal HARISPE qui verraient leurs accès totalement encombrés par les entrées et sorties de l'éventuel imposant parking souterrain.

EN CONCLUSION,

Afin de contribuer efficacement à un vrai processus de concertation, de co-construction, l'association GARDENA demande à être informée en toute transparence des futurs:

-Projets immobiliers

-Projets fonciers (Plans, Maquettes de pré-projet)

-Etude de circulation de la Ville.

Association GARDENA

Le Bureau