

Ilot Foch – Un passage en force !

Rappel de la chronologie du projet :

Le « projet » de réaménagement de l'ilot Foch trouve sa genèse vers 2011 avec le rachat par Carmen immobilier des bâtiments abritant l'ancien garage Lamerain. Ce rachat est suivi par celui de l'immeuble contigu (bâtiment « Fraysse » ex-Monceau Fleurs) par Eiffage. Ces acquisitions réalisées dans l'objectif d'une opération immobilière coordonnée entre les deux opérateurs a dû faire naître dans l'esprit de la municipalité des envies d'aménagement plus global et cette dernière mandate en 2013 le cabinet *Chemin Faisant* pour une étude d'aménagement urbain du secteur.

En 2015, la municipalité procède à une première révision de l'AVAP qui conduit au déclassement d'une partie de la zone Foch, visant ainsi à permettre la densification du secteur, sans que ne soit présenté de projet précis, A noter que, préalablement, des déclassements avaient été réclamés par Eiffage lors de l'enquête publique. Cette première révision de l'AVAP sera contestée par l'Association Gardena qui introduira un recours en juillet 2015.

En février 2016, Sud-Ouest se fait l'écho de l'esquisse du projet de rénovation de l'ilot Foch tel qu'envisagé par la Mairie : un véritable chamboulement !

Au printemps la loi LCAP qui sera votée le 7 juillet 2016, précise les dispositions relatives à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ; elle renforce la protection et améliore la diffusion du patrimoine culturel.

Parallèlement la Mairie entame un processus de consultation qu'elle confie au cabinet Néorama et qui se déroulera de juin à novembre 2016.

Le bilan du processus de concertation Neorama est présenté le 16 décembre 2016, à Ducontenia.

On notera, courant avril 2017, la présentation furtive d'une étude de circulation, publiée puis rapidement retirée du site de la ville

Le 19 avril 2017, la mairie a publié un appel public à concurrence pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) concernant un projet d'aménagement urbain. Le 27 Juillet 2017 nous nous sommes procuré le cahier des charges qui y était annexé Dans son préambule, la municipalité exprime son autosatisfaction et se félicite de ses récentes réalisations, comme l'aménagement du parvis des halles et de l'ilot des Erables, l'implantation d'un nouvel office du tourisme, la création du parking souterrain « cœur de ville » Elle rappelle son « ambition » pour Saint-Jean-de-Luz qui, à bien des égards, s'apparente à une course effrénée à la bétonisation, au remplissage systématique des espaces de respiration de la ville.

Le cahier des charges qui accompagne le document AMO précise que les contours du projet Ilôt Foch sont définis par l'étude du cabinet *Chemin Faisant* réalisée en 2013 et que les propositions formulées

(incluant les éléments invariants) ont été « validées » par les résultats de la « concertation » organisée par le cabinet *Néorama* en 2016. Toutefois, l'approche retenue laisse les Luziens sceptiques

Les éléments du projet révélés par le cahier des charges de l'appel à concurrence pour la mission d'AMO

Le cahier des charges révèle en effet que la municipalité a commandité dès 2013 la réalisation d'une étude urbaine proposant des grands principes d'aménagement du secteur. Cette étude, apprend-on, est aujourd'hui achevée et les grands principes d'aménagement en sont « validés ». En revanche, l'étude en question, réalisée par le cabinet « *Chemin Faisant* », n'est pas communiquée au public. Il est toutefois indiqué que le projet d'aménagement urbain se conformera au PLU en vigueur et que l'AVAP qui protégeait le secteur a déjà fait l'objet de modifications pour faciliter la « densification » du secteur.

On pourra toutefois s'étonner que pour ce projet situé au cœur d'une zone inondable, la prise en compte du PPRI semble n'être mentionnée que parmi les « autres servitudes » précisées en annexes du PLU et ne soit pas traité à la hauteur des risques qu'impliquent la nature de ce secteur.

Plus surprenant encore, le cahier des charges affirme que le diagnostic (réalisé en 2013) a montré que la reconstruction de l'îlot Foch « offrait l'opportunité de reconstituer l'alignement du front bâti marquant la limite Sud du centre ancien, moyennant la suppression du parking public qui jouxte l'îlot au Sud et qui, aujourd'hui, crée un creux dans cet alignement. Le renouvellement urbain de l'îlot Foch a été étudié en intégrant la suppression du rond-point du port. » Un autre paragraphe sibyllin indique que les deux promoteurs ayant acquis le foncier des bâtiments contigus « Lamerain » et « Fraysse » se sont associés pour développer un projet « dépassant les strictes limites de leur propriété ».

Ces affirmations expliqueraient la volonté de la Mairie, confirmée lors du Conseil Municipal du 7 avril 2017, de privatiser le parking Jaulerry contre l'avis exprimé par les Luziens lors de la « concertation » organisée par le cabinet *Néorama*. Ce dernier avait opportunément classé ce point comme un « point de vigilance » dans sa restitution du 16 décembre 2016 afin de laisser la porte ouverte à la Mairie pour imposer son point de vue.

L'association Gardena avait, à l'époque, déjà dénoncé le caractère verrouillé de la « concertation » *Néorama*, encadrée par des « invariants » prédéfinis et orientée vers des sujets d'importance très secondaire.

L'intervention de Néorama : une consultation « orientée » dont l'objectif est de valider un projet déjà verrouillé

En effet, les « invariants », éléments structurants du projet, sont imposés par la Mairie et fermés à toutes discussions. Pour autant, l'importance de ceux-ci, tel que par exemple la construction d'un parking souterrain en zone inondable, et les conséquences qu'ils peuvent entraîner mériteraient un

minimum de concertation. Si les éléments non intégrés à ces « invariants » semblaient pouvoir être discutés, l'approche mise en œuvre a démontré le contraire et qu'ils sont tout autant prédéterminés. Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut par exemple citer :

- La privatisation du parking Jaulerry, rejetée par les Luziens lors de la concertation serait aujourd'hui en passe de se concrétiser.
- Le maintien de la circulation en sens unique boulevard Victor Hugo est présenté comme un point de consensus alors que nombreuses voix se sont élevées pour en dénoncer l'iniquité et les désordres que cela engendrait.
- Le sort du pavillon Pavlovsky, qui abrite actuellement la police municipale, reste toujours indécis et sous la menace de sa destruction alors qu'il y a 10 ans exactement le Maire rendait un vibrant hommage à la mémoire de l'architecte en inaugurant une plaque commémorative devant le phare de la ville...

La méthode mise en œuvre par *Néorama*, qui a procédé l'été dernier à des micros-trottoirs - elle donne autant de poids aux avis exprimés par les touristes de passage dans la ville des corsaires qu'aux Luziens de longue date - est en soi sujette à caution. On peut s'interroger aussi sur la prise en compte des nombreuses critiques exprimées dans le registre en Mairie pendant l'été 2016 ou portées sur le site Carticipe, dont la synthèse de l'étude présentée en décembre dernier ne se fait nullement l'écho... D'aucuns pourront s'étonner qu'au final les conclusions des bureaux d'étude indépendants aboutissent systématiquement à décrire des projets répondant en tous points aux « seuls » desiderata du Maire. Les Luziens et l'association Gardena auront néanmoins pu arracher au maire, lors de la réunion de restitution du 16/12/2016, la promesse que la place Foch ne serait pas construite en béton même si la mairie se réserve la possibilité d'accueillir des constructions démontables...pour animer ... !

Aujourd'hui, les Luziens attendent de nouvelles précisions sur le projet. La rumeur laisse entendre que la mairie espèrerait pouvoir s'affranchir de son obligation de réaliser une enquête publique en arguant des résultats de la « concertation » *Néorama* ! S'il est vrai que si celle-ci a déjà coûté 34 000 € aux administrés de la ville, elle ne permet malheureusement en rien de tirer des conclusions sur l'adhésion des Luziens au projet. En outre, cette prétendue concertation n'a aucune valeur Juridique

Et demain ?

Echaudés par les démonstrations de passage en force de la municipalité ayant conduit aux constructions hasardeuses des Erables, voire *de Saint-Joseph ou du château d'Urquijo*, les Luziens ne se laisseront plus faire ! Ils réclament aujourd'hui une rupture avec les méthodes opaques qui ont prévalu pour ces dernières réalisations.

L'association Gardena, fidèle à son rôle de vigilance visant à circonscrire les débordements de cette nouvelle opération immobilière, exige plus de rigueur dans l'approche mise en œuvre et rappelle que la définition du projet d'aménagement doit prendre en compte des éléments tels que :

- Le respect des cônes de vue,
- L'intégration des impératifs de circulation dans un centre-ville déjà saturé,

- Le futur Ilot Ferry, déjà en partie déclassé, et dont la municipalité ne veut pas parler,
- La conformité aux impératifs associés au Label de « Pays, Ville d'art et histoire » obtenu en 2016
- Un espace de convivialité, si celui-ci devait voir le jour, respectant le voisinage (ie maîtrise du bruit, des incivilités,...)
- L'intérêt des riverains qui risquent d'être lourdement et durablement impactés par le projet...

Conclusion

A travers **l'appel d'offres pour l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** du projet de réaménagement du secteur Foch publié en avril 2017, **on découvre que le cahier des charges qui en définit les lignes directrices est arrêté depuis 2013 et qu'il s'appuie sur une étude toujours tenue secrète depuis cette date.** On comprend, en outre, que **cette étude a défini les invariants** qui ont été les conditions préalables à la concertation Néorama, organisée pour la forme par **la mairie qui en a orienté les conclusions et qui ne tient absolument pas compte des griefs** qu'elle a toutefois permis de remonter. ***L'opacité dans toute sa splendeur !***

Faute de réelle concertation organisée par la Mairie et le cabinet Néorama en 2016, Gardena considère que le **Cahier des charges actuellement présenté** au groupement retenu dans le cadre de l'AMO à savoir SEPA/SAMAZUZU/IMS n'a « **pas été validé** » par les Luziens.

Conséquence de son manque évident de communication, et de concertation, la Municipalité prend le risque d'être amenée à revoir sa copie, une fois le projet présenté ; ce qui aura pour effet d'entraîner **des délais et des surcoûts majeurs... !**

Association GARDENA