

Luziens : indignez-vous !

Sans crier gare, comme à son habitude, la mairie a publié le 19 avril 2017 un appel public à concurrence pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour le projet d'aménagement urbain du secteur FOCH. L'association GARDENA qui en a eu connaissance s'est procuré en juillet le cahier des charges qui y était annexé.

Dans le préambule de ce document, la municipalité exprime son autosatisfaction et se félicite de ses récentes réalisations, comme l'aménagement du parvis des halles et de l'îlot des Erables, l'implantation d'un nouvel office du tourisme, la création du parking souterrain « cœur de ville »... rappelant, à la lueur de ses exemples, son « ambition » pour Saint-Jean-de-Luz. Ambition qui, à bien des égards, s'apparente en réalité à une course effrénée à la bétonisation et au remplissage systématique des espaces de respiration de la ville.

Après cette brève présentation, le cahier des charges précise, en particulier les contours du projet pour le secteur FOCH, définis par :

- une étude du cabinet *Chemin Faisant* réalisée en 2013 ;
- et, en moindre partie, les résultats de la « concertation » organisée par le cabinet *Néorama* en 2016.

Ce passage en force de la mairie n'a pas manqué d'indigner les adhérents de l'association GARDENA. Explication.**I. L'obscur étude du cabinet « Chemin faisant »...**

L'étude du cabinet *Chemin Faisant* probablement jointe au dossier d'appel d'offre n'a pu être obtenue par GARDENA. La confirmation de l'existence d'une telle véritable étude, est une réelle surprise.

Depuis l'été 2014, avant même la fondation de GARDENA, et inlassablement depuis sa création, notre association n'a eu de cesse de solliciter toute étude urbaine en lien avec le projet FOCH auprès du maire et des services de la municipalité.

Notre certitude de l'existence d'une telle étude était initialement fondée sur les rumeurs, particulièrement étayées, qui traversaient la ville et dessinaient les contours d'un projet précis depuis le rachat en 2011 par Immobilier Carmen des bâtiments abritant l'ancien garage Lamerain, suivi par celui de l'immeuble contigu (bâtiment « Fraysse » ex-Monceau Fleurs) par Eiffage.

Le maire et le service de l'urbanisme ont systématiquement éconduit nos demandes avec pour seule ligne de réponse le sempiternel : « rien n'est encore défini ». Interrogés sur une telle étude, ils ne nous en ont même jamais confirmé son existence.

Nos soupçons ont néanmoins été renforcés lorsqu'en 2015, dans le cadre de la première modification de l'AVAP, les deux bâtiments en question, tous deux classés, ont vu leur niveau de protection abaissé, en raison de leur localisation dans un secteur dit de « projet », sans que pour autant aucun projet précis n'ait été présenté, en violation des règles fixées. L'association GARDENA avait introduit un recours gracieux contre ces déclassements non justifiés en juillet 2015, recours rejeté par le maire. Le processus d'enquête publique lié à cette modification de l'AVAP a néanmoins permis de faire ressortir l'absence de transparence de la mairie, qui a été interpellée sur ce point par le commissaire enquêteur. Sommé de communiquer sur les projets urbains, Peyuco DUHART a fini par décider de conduire une procédure de concertation. Nous nous félicitons de cette première victoire...

Quelle ne fût pas notre déconvenue lorsque nous avons découvert que cette concertation était verrouillée autour d'« invariants » décrétés préalablement et unilatéralement par la mairie ! Alors qu'encore une fois, rien n'était censé avoir été défini...

Si bien évidemment cette façon plus que douteuse de concerter a confirmé les présomptions que nous avions d'un projet déjà, en grande partie ficelé, nous n'imaginions pas, jusqu'à découvrir ce cahier des charges, que les grandes lignes du projet FOCH tel qu'imaginé par la mairie étaient, en réalité, esquissées depuis 2013 (!), date de l'étude du cabinet *Chemin Faisant*. Car en effet, si la dite étude ne nous avait pas été communiquée à la suite de nos demandes, elle n'a pas non plus fait partie des supports fournis dans le cadre de la concertation...

Cette lacune est d'autant plus problématique, qu'il ressort du cahier des charges que ladite étude constitue non moins que le socle du projet FOCH en devenir :

« ...] la ville de Saint Jean de Luz a commandité en 2013 la réalisation d'une étude d'urbanisme proposant une double approche socio-économique et urbaine.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a montré la diversité des usages (habitants, commerçants, pêcheurs, touristes et clients de commerce, utilisateurs des services de la mairie, ...) et les conflits d'usage existants dans ce secteur. Il a aussi relevé un surdimensionnement en matière de voirie et d'espaces dédiés au stationnement au regard des besoins. Ce diagnostic s'est attaché à analyser la problématique des différents espaces inclus dans le périmètre d'étude, espaces qui, aujourd'hui, ne forment pas une entité unique mais un espace morcelé.

L'étude urbaine, aujourd'hui achevée, a permis de définir le périmètre précis d'intervention et des grands principes d'aménagement urbain.

Le montage opérationnel, technique et juridique du projet d'aménagement doit aujourd'hui être réalisé conformément aux grands principes d'aménagement validés par l'étude d'urbanisme. »

Une telle volonté d'occulter les éléments phares du projet, l'étude qui en fixe les grandes lignes, ce y compris lors des opérations dites de concertation et jusqu'à présent encore - ladite étude n'étant toujours pas consultable - interroge sur le dessein de la mairie et les intérêts en jeu.

D'autant que les quelques éléments de diagnostic figurant dans le cahier des charges, exclusivement issus de cette étude, sont source de grande inquiétude.

Au sein du cahier des charges, le secteur FOCH est présenté par la mairie comme successivement « un secteur de transition entre zones historiques (centre-ville et équipements touristiques), d'activité (espace portuaire) et résidentielles (Urdazuri) » puis comme « un secteur d'activités », dont « les

aménagements alentours ont favorisé des utilisations pratiques et ont consommé les espaces sans les qualifier réellement. Aujourd'hui les « vides » ont été traités en parking, en voirie, en square.... ».

Les éléments figurant au cahier des charges, tirés du diagnostic du cabinet CHEMIN FAISANT, font écho à cette vision totalement désincarnée et utilitaire que la mairie véhicule au sujet du secteur FOCH.

Nous apprenons ainsi que ce diagnostic a montré :

- *« la diversité des usages (habitants, commerçants, pêcheurs, touristes et clients de commerce, utilisateurs des services de la mairie, ...) et les conflits d'usage existants dans ce secteur. Il a aussi relevé un surdimensionnement en matière de voirie et d'espaces dédiés au stationnement au regard des besoins. Ce diagnostic s'est attaché à analyser la problématique des différents espaces inclus dans le périmètre d'étude, espaces qui, aujourd'hui, ne forment pas une entité unique mais un espace morcelé » ;*
- *que 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. »*

Le secteur FOCH est donc présenté comme, une succession d'entités éparses, de vides comblés de façon incrémentale, au premier rang desquels, l'îlot FOCH et sa « dent creuse », à combler à tout prix. C'est oublier de la part de la mairie (qui, paradoxalement, est une émanation des citoyens locaux) que le secteur FOCH n'est pas qu'un secteur de transition, comme elle se plaît à le présenter, mais qu'il s'agit d'un secteur résidentiel, habité par des riverains, qui ont conscience de former un tout à l'échelle du quartier (au point de se mobiliser) et qui ont, également, conscience d'appartenir pleinement au cœur historique de la ville, ayant pour beaucoup accès au port et à la mer ainsi qu'aux principaux monuments historiques. Perçu du point de vue des administrés, le diagnostic change donc diamétralement.

C'est un quartier FOCH, qui n'a jamais été consulté dans le cadre de ce diagnostic – dont au contraire on a entendu lui cacher jusqu'au bout caché l'existence - qui risquerait ainsi d'être ébranlé par cette volonté, toute administrative, toute politique et faisant la part belle aux intérêts privés des promoteurs, de combler la dent creuse en invoquant le ré-alignement des façades alors même que le parking JAULERRY, de mémoire de luzien, avec sa seule petite maison de gardien, à l'époque, n'a jamais été véritablement construit ! La « dent creuse », « l'alignement des façades » sont des concepts abstraits qui ne résistent pas à l'analyse locale mais également à la volonté, partagée par l'ensemble des luziens, de ménager des espaces de respiration, qui plus est dans les lieux hautement stratégiques, offrant de multiples cônes de vue, tant sur la Rhune que sur les bâtiments historiques. Ce faisant, la mairie s'érigerait en maître d'ouvrage de la relégation de tout un quartier, écarté du centre historique, au profit de quelques rares logements sociaux et probablement de nombreuses résidences secondaires qui viendront grossir les rangs des volets fermés en hiver, portant préjudice à la vie locale et aux commerces.

Il convient de rappeler, par ailleurs, que c'est surtout la mairie qui s'est chargée de faire le vide dans le quartier, en rasant l'ancien monument aux morts, ce « square » auquel l'étude urbaine fait référence parmi les exemples de vides comblés sans vision d'ensemble ! Avant l'intervention de la mairie, le monument aux morts, arboré et jouxtant le manège, était fréquenté assidûment par les familles. A la suite de la rénovation pensée par la mairie, l'ancien monument aux morts a aujourd'hui laissé place à une esplanade intégralement goudronnée, flanqués de bancs sur lesquels plus personne ne s'arrête.

Dressant un constat alarmiste (pour servir son projet?), la mairie évoque également la « friche » que constitue aujourd'hui l'ancien garage Lamerain. Drôle d'expression pour qualifier un lieu hautement atypique converti, durant la saison estivale, en l'un des plus importants spots de convivialité du Pays basque depuis l'implantation du bar RENAULD. Même si la mairie entend jouer sur cette carte et imposer la viabilisation d'un lieu de convivialité dans le programme immobilier à venir, un tel lieu ne pourra évidemment pas être reconstruit à l'identique et risquera fortement de perdre son âme avec la disparition du garage...

Enfin, parmi les éléments de diagnostic apportés par la mairie, un autre paragraphe sibyllin a retenu l'attention de l'association GARDENA : la mairie, dans sa présentation du secteur FOCH, 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 ».

Si le dépassement des strictes limites de leur propriété par des promoteurs nécessairement mus par un intérêt économique, est un concept pour le moins ambigu voire incompréhensible, il en ressortirait surtout que les promoteurs ont été associés en amont au projet du maire alors même que les luziens n'avaient pas été valablement consultés. Ce qui semblerait probable également c'est que de longue date, le parking JAULERRY, parking public préempté par la mairie pour y construire un lieu à vocation culturel, dont on apprend que le diagnostic de 2013 avait prévu la privatisation, ait été mis dans les discussions avec les promoteurs, lesquels, loin de satisfaire l'intérêt général au détriment de leur intérêt économique, y auraient vu l'opportunité de construire et de privatiser les vues exceptionnelles au profit de leurs clients et au détriment des riverains et de tout luzien amené à circuler sur la place FOCH ce secteur.

La question du parking JAULERRY, qui semble avoir été arbitrée dans le sens de la privatisation depuis 2013 (et si les promoteurs ont été associés, difficile pour la mairie, qui ne s'attendait certainement pas à une telle opposition des Luziens de faire marche arrière) est symptomatique des errements de la concertation concernant l'avenir du secteur FOCH, orchestrée par la mairie entre juin et novembre 2016, avec le concours du cabinet NEORAMA.

II. ... Et ce qu'elle révèle sur la pseudo « concertation »

L'association GARDENA avait déjà dénoncé la tenue d'une curieuse concertation, encadrée par des « invariants » prédéfinis concernant les éléments structurants du projet, imposés par la mairie et fermés à toutes discussions. Or l'importance de ces invariants, tel que par exemple la construction d'un parking souterrain en zone inondable, et les conséquences qu'ils peuvent entraîner aurait mérité un minimum d'échanges.

Quelques rares éléments semblaient toutefois pouvoir être discutés, et notamment le sort du parking Jaulerry. Ainsi, lors des opérations de concertation, les luziens ont exprimé leur volonté de conserver cet espace de respiration libre de toute construction et rejeté, de ce fait, sa privatisation. En dépit de ce rejet populaire, le parking JAULERRY a d'abord été identifié par *Néorama*, dans le bilan de la concertation rendu public en décembre 2016, comme un « point de vigilance », ce qui ne signifiait pas grand-chose, si ce n'est, en tout état de cause, marqué un premier recul par rapport au rejet populaire. Depuis lors, et sans élément nouveau apparent, le maire, sur question de l'opposition, a reconnu lors du conseil municipal du 7 avril 2017 que le parking JAULERRY serait privatisé, en vertu du sacro-saint principe d'alignement des façades (principe dont nous avons rappelé qu'il concernait le bâti et non les bâtiments à construire et les zones à urbaniser !). Le maire faisait ainsi fi de l'opinion exprimée par ses administrés, en reprenant les conclusions du diagnostic de 2013, dont tout laisserait à penser qu'il en est à l'origine ou qu'à tout le moins, il n'a jamais voulu s'en distancer. Que peut-on

alors déduire de cette concertation, qui a coûté 34 000 euros à la municipalité et qui s'avère être une coquille vide ? A-t-on employé 34 000 euros pour donner l'illusion aux luziens d'avoir été consultés ?

La conclusion semble être la même en ce qui concerne les autres points censés être laissés ouverts à la discussion.

En premier lieu, le maintien de la circulation en sens unique boulevard Victor Hugo. Il avait été présenté, lors du bilan de la concertation, comme un point de consensus alors que de nombreuses voix s'étaient élevées pour en dénoncer l'iniquité et les désordres que cela engendrait. Il est désormais acté unilatéralement, au sein du cahier des charges, parmi les grands principes d'aménagement qui guideront la rénovation du secteur FOCH :

« La déviation du boulevard Victor Hugo vers la rue Marion Garay, laquelle devra être réaménagée, afin d'ouvrir un espace piéton entre la rue Foch et le port. Cet aménagement implique également la suppression du rond-point situé à proximité du quai portuaire ; »

Cette décision imposée par le haut ne trouve pas son support dans une discussion menée à l'appui d'une étude de circulation conduite à l'échelle de la ville, la concertation s'étant tenue sans ces éléments clés. L'association GARDENA avait systématiquement dénoncé l'impossibilité de se prononcer en l'absence d'un diagnostic global de l'état de la circulation luzienne, *in abstracto*, sur des données, qui plus est, qui concernent tous les luziens au quotidien. Une étude de circulation, a finalement été publiée courant avril 2017, bien après la clôture des opérations dites de concertation, mais a été, pour des raisons inexpliquées, très rapidement retirée du site de la ville.

On notera que la suppression du rond-point du port n'est évoquée qu'en regard des problématiques de circulation et de construction d'immeubles, sans prendre en compte son potentiel paysager, ce qui viendrait à mettre à bas les trois superbes palmiers qui constituent aujourd'hui un des beaux exemples de la végétation typique et luxuriante de la ville.

En second lieu, la construction d'un parking, qui, avec le projet immobilier des promoteurs privés, occupe la majeure partie des développements consacrés aux grands principes d'aménagement (reproduits ci-dessous dans leur exhaustivité à l'exception du paragraphe évoqué ci-dessus) :

« Au regard du diagnostic établi et à l'issue de la concertation publique préalable engagée par la municipalité au cours du 2ème semestre 2016, des orientations stratégiques pour l'aménagement urbain du secteur ont été retenues :

- *La réalisation de logements (logements en accession privée/ logements locatifs sociaux) et d'activités commerciales sur l' « îlot Foch », au regard du potentiel de renouvellement urbain offrant ce secteur (dont une partie est considérée « en friche ») et les injonctions de l'Etat afin de favoriser le développement en tissus urbains existants. Le projet immobilier devra respecter les règles déjà existantes dans le PLU et l'AVAP pour la hauteur de construction et respecter le principe d'alignement des façades. Le projet immobilier global devra également intégrer un espace d'animation.*
- *La requalification des espaces publics et en particulier de la place « Foch », par la disparition du stationnement de surface existant sur ce secteur. L'objectif de la commune est de proposer un aménagement public ouvert de qualité, dont la programmation urbaine et paysagère devra être étudiée. L'aménagement public réalisé devra permettre l'installation provisoire d'activités économiques et festives démontables, en particulier sur le périmètre de la place Foch.*

- *L'aménagement d'un parking souterrain permettant de compenser la perte des places publiques de stationnement aérien actuelles sur la place « Foch », d'augmenter si possible l'offre publique pour anticiper la future piétonisation du centre ancien et de répondre aux besoins générés par la création des bâtiments et équipements qui seront construits. Ces places devront être intégrées dans un parking mixte public/privé d'une capacité totale souhaitée d'environ 500 places. Toutefois, cette donnée est susceptible d'évoluer en fonction des contraintes et études de sol. Le dimensionnement de ce parking reste donc à ce jour à préciser. Le projet devra tenir compte de la politique de mobilité douce future développée par la Ville. En effet, dans le cadre du projet Ederbidea en collaboration avec d'autres partenaires et cofinancé par le fonds FEDER (POCTEFA), par le Conseil régional Nouvelle aquitaine et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, la Municipalité s'est engagée avec d'autres maîtres d'ouvrage public dans la poursuite du développement du vélo. Ce projet se traduira notamment par l'aménagement de pistes cyclables dans le centre-ville de la Commune : boulevard Victor Hugo et Ilot Foch. »*

Il est d'emblée surprenant de constater que les conclusions du diagnostic du cabinet Chemin Faisant, évoquées ci-dessus, à savoir « *un surdimensionnement en matière de voirie et d'espaces dédiés au stationnement au regard des besoins* », n'aient pas été reprises et que, bien au contraire, la mairie souhaite créer un parking de 500 places ! Ce dimensionnement, qui dépasse le nombre de place déjà excessif évoqué dans le cadre de la concertation, n'est pas sans poser problème et susciter de vives inquiétudes :

- en termes de pollution, cette démarche allant à l'encontre de toutes les politiques écologiques volontaristes qui ont pour ambition, réelle, de sortir les voitures des centres villes. Dans le cadre de la concertation, l'association GARDENA, portant la voix de nombreux luziens et faisant écho aux objectifs figurant au PADD, a suggéré avant d'encombrer encore plus le centre ville et d'entamer un grand chantier, d'étudier la possibilité d'un grand parking derrière la gare, dans le secteur de Maranon, ou plus loin encore, à l'extérieur de la ville avec un système de navettes relais. Rien n'a été étudié en ce sens, et à cet égard, le développement d'une politique de mobilité douce, tire presque au ridicule, quand on imagine les vélos au milieu de la pollution générée par ce futur aspirateur à voitures ;
- en termes de dimensionnement, le parking géant ayant vocation à être utilisé essentiellement l'été et déserté par la suite, ce que relevait pourtant le diagnostic du cabinet Chemin Faisant estimant déjà le stationnement actuel de surface surdimensionné, alors qu'il est sans commune mesure avec les futures 500 places envisagées ! ;
- en termes d'impact sur le bâti existant : le boulevard Victor Hugo et les rues adjacentes ont été élevées sur des marais (le boulevard Victor Hugo s'appelait anciennement « la rue du Marais ») et les maisons construites en conséquence sur des pilotis. Les travaux d'aménagement d'un parking souterrain de cette taille, outre la gêne à nouveau occasionnée après les Erables et Saint Joseph et la sensation de vivre dans un chantier à ciel ouvert, risqueraient d'endommager conséquemment les fondations de toutes les maisons alentours ;
- en termes de risques naturels, le secteur étant potentiellement situé dans une zone à risque et la construction devant prendre en compte les résultats du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en cas de forte crue de la Nivelle, conclusions qui ne sont toujours pas connues.

Enfin, non abordé au sein du cahier des charges, 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...

En définitive, la concertation orchestrée par la mairie est hautement contestable, tant sur la méthode que sur les conclusions, qui ne sont pas fidèles aux opinions exprimées. A la faveur de la révélation incidente de l'étude du cabinet Chemin Faisant de 2013, l'association GARDENA comprend désormais qu'il s'agissait d'une consultation de pure forme, pour ne pas dire une coquille vide, voire un simulacre. Les nombreuses critiques exprimées dans le registre en mairie pendant l'été 2016, durant les réunions de consultation ou celles portées sur le site Carticipe, ont été tout simplement balayées d'un revers de la main par la municipalité... L'association GARDENA, indignée, estime avoir été manipulée et ne saurait se satisfaire de cet état de fait.

A quelles fins ? Certainement politiques. Le maire entendrait porter son grand projet d'esplanade FOCH, le seul parmi les éléments de la rénovation du secteur à revêtir une portée générale. Mais force est de s'inquiéter au regard des précédents aménagements laissant la part belle au béton (au monument aux morts, autour des Erables...). Il ne pourrait d'ailleurs pas s'agir, *in fine*, d'une esplanade, mais d'une simple place encombrée par des animations semi permanentes. Surtout, faudrait-il sacrifier tout un quartier, et cette respiration d'entrée de ville, à l'appétit des promoteurs pour financer une telle place ? Les ambitions de la mairie, limitées par le poids de la dette, devraient-elles se construire sur le dos des habitants du quartier et des luziens en général, écartés de toute concertation valable ? A la vision court-termiste politique et de fait centrée autour d'un programme immobilier porté par des promoteurs privés -certainement par nécessité de financement-, doit être privilégiée une ambition réelle, à long-terme, ménageant respiration, verdure et patrimoine et déplaçant les parkings à l'extérieur du centre ville.

En ce sens, l'association GARDENA propose :

- l'aménagement du parking JAULERRY, libre de construction, dans la continuité de la place FOCH dont les évolutions pourront laisser la part belle à de la végétation ;
- le reboisement du monument aux morts dans la continuité ;
- le maintien du bâtiment Pavlovsky et la préservation de la végétation du rond-point du port ;
- le respect des hauteurs des bâtiments actuels ;
- la construction d'un parking limité aux seuls besoins correspondants aux logements ;
- l'édification d'un grand parking à l'extérieur du centre ville pour éloigner les voitures et permettre l'essor véritable des formes de mobilité douces, dont futures navettes électriques

Pour aboutir à cela ou en tous cas à la solution d'aménagement la mieux partagée, les Luziens devront nécessairement et valablement être associés à la définition du projet FOCH.

III. L'obligation faite à la mairie de communiquer

Aujourd'hui, les luziens exigent enfin toute la leur sur le projet de rénovation du secteur FOCH.

En ce sens, la mairie ne saurait s'affranchir de son obligation de réaliser une enquête publique en arguant des résultats de cette pseudo « concertation », qui a, qui plus est, coûté 34 000 € aux administrés de la ville.

Cette obligation démocratique est également renforcée par les dispositions de la loi LCAP du 7 juillet 2016 qui oblige les pouvoirs locaux à consulter les riverains sur les projets urbains susceptibles de les impacter.

De surcroît, toute consultation valable ne pourra être conduite qu'après publication de tous les supports préalables :

- L'étude urbaine menée par le cabinet Chemin Faisant en 2013 ;

- La communication du futur dossier technique qui sera remis par le prestataire à la mairie tel que défini dans le cahier des charges : « *Le prestataire réalisera un rapport écrit explicitant le projet urbain retenu, fixant le programme des équipements et espaces publics à réaliser et les estimations financières de l'opération pour l'aménageur (ville). Ce rapport sera accompagné des plans résultant des différentes études architecturale, paysagère et technique (plan d'aménagement, plan des différentes tranches d'aménagement, plan de paysagement, plan de voirie et réseaux, ...).* »
- Le calendrier prévisible des opérations ;
- Une maquette numérique du projet pour visualiser l'emprise et les hauteurs ;

Indignés par les démonstrations de passage en force de la municipalité ayant conduit aux constructions hasardeuses des Erables, de Saint-Joseph ou du nouveau bâtiment masquant le château d'Urquijo, les luziens ne se laisseront plus faire ! Ils réclament aujourd'hui une rupture avec les méthodes opaques de la mairie et la fin du gâchis du patrimoine luzien au profit du béton, de la construction d'immeuble toujours plus denses et de parking toujours plus grands.

L'association Gardena, qui s'est vu confier un rôle de vigilance visant à circonscrire les débordements de cette nouvelle opération immobilière, exige toute la transparence sur ce projet qui devra nécessairement prendre en compte des éléments tels que :

- le respect des cônes de vue ;
- les risques naturels sur zone ;
- les impératifs en matière de préservation des aménagements paysagers existants, et plus largement, d'écologie et de réduction de la pollution liée aux voitures dans une zone de centre-ville à forte densité de population, tel que cela se pratique dans toutes les villes innovantes ;
- les impératifs de circulation dans un centre-ville déjà saturé qui n'a pas besoin d'un nouvel aspirateur à voiture ;
- La conformité aux impératifs associés au label de Pays d'art et histoire récemment obtenu ;
- La préservation, si possible, d'un espace de convivialité qui respecte les riverains (maîtrise du bruit, des incivilités)
- L'intérêt des habitants nombreux du secteur qui risquent d'être lourdement et durablement impactés par le projet.