

ILOT FOCH A SAINT-JEAN-DE-LUZ
L’AFFAIRE DU PARKING PUBLIC SOUTERRAIN...
ON NE VOUS A PAS TOUT DIT !

HISTORIQUE DU PROJET FOCH

2011 : Achat du garage Lamerain par le Promoteur Carmen Immobilier

Achat de l’Immeuble Fraysse par Eiffage.

Mise en place de l’AVAP (Aire de Valorisation Architecture et Patrimoine) par la maire qui décide en parallèle de préparer un plan d’aménagement du secteur Foch

2012 / 2014. Premières études réalisées par l’Ecole Architecture Bordeaux, puis la société conseil « Chemin Faisant »

2014 : Elections Municipales. Mr Peyuco Duhart est élu Maire (Mr Jean-François Irigoyen devient 1^{er} Adjoint) sans que *le projet Ilot Foch n’ait jamais été évoqué durant la campagne électorale. !*

2015 : 1^{ère} modification de l’AVAP : CM (Conseil Municipal) du 10 juillet

Déclassements de l’ilot Foch, pour faciliter la « densification » de ce secteur inscrit au Patrimoine, par les promoteurs immobiliers qui sont demandeurs.

Association Gardena (voir www.associationgardena.fr) : création le 13 juillet

2016 : Juin à décembre : 1^{ère} concertation - Néorama, Carticpe - relative à ce Projet Ilot Foch, dont la configuration est pratiquement imposée (les discussions sont verrouillées par des Invariants relatifs aux sujets les plus critiques) ; fin Septembre, au milieu de ladite concertation, le Maire convoque l’association Gardena à la mairie pour finalement lui signifier, sans ménagement, que l’essentiel du projet est déjà décidé. Plus tard, en décembre, à la suite de la réunion bilan de concertation Néorama, et contrairement à ses engagements, la mairie refuse de communiquer les comptes rendus des ateliers...assez critiques... !

2017 Mise en place (avril) du bureau d’étude maîtrise ouvrage SEPA/SAMAZU/IMS (ci-après SSI); On découvre dans le cahier des charges rendu public ultérieurement que le Maire affirme que les Luziens sont d’accord pour vendre le terrain Jaulerry aux promoteurs ; ce qui est absolument faux !

Il s’agit en fait, d’une décision unilatérale du Maire, lequel avait depuis toujours officiellement démenti, en public, son projet de vente de Jaulerry !

7 Décembre : Décès du Maire, Mr Peyuco Duhart

2018 Début Janvier : Mr Jean-François Irigoyen, Conseiller municipal depuis 1995, 1^{er} adjoint depuis 2014, devient le nouveau Maire.

27 Juin : Présentation publique, du projet Foch (imposé avec ses invariants) élaboré par le bureau d’étude maîtrise d’ouvrage SSI, et de la décision prise pour une concertation préalable dite réglementaire durant l’été ; registres, numérique (été 2018) et papier (été à décembre 2018, puis disponible jusqu’au 3 Juillet 2020)

7 décembre : Résultats de la-dite concertation : 378 réponses seulement (50 en ligne et 328 sur registres papier). A comparer au résultat d’un sondage sur la couleur de la nouvelle toile de toiture du kiosque de la place Louis XIV, qui avait recueilli à la même époque, 3000 réponses, soit 10 fois plus que pour la concertation Foch : *cela devrait interpellier les Luziens ! Pourquoi un tel silence ?*

A l'issue de la concertation, 2 modifications sont décidées :

- mise en place de verdure sur l'esplanade, potentiel îlot de chaleur
- Modification du sens de circulation en sortie de la rue Marion Garay (1 seule voie) vers le rond-point gare

Bilan de ladite concertation : « Un véritable succès » se félicite la Mairie !

: « Un désastre » en fait, pour les Luziens !

CM 14 déc : adoption du « principe » du projet Foch, incluant un parking souterrain devant le port, en zone inondable etc...dont le Maire reconnaît officiellement qu'il s'agit depuis le début (i.e. 2011), d'un « projet politique » mené sans l'opposition ! La démocratie « à la luzienne » !

2019 Janvier. Le Maire confirme, publiquement, qu'il n'a pas besoin de « consulter » les Luziens ... !

CM 27 Septembre : 2 délibérations importantes sont adoptées :

- Le Principe de DSP (délégation service public) pour le parking souterrain envisagé devant le Port
- La Promesse de vente du terrain Jaulerry au Promoteur Carmen, qui permet à ce dernier d'accroître considérablement l'emprise de son bâtiment et de construire un parking souterrain privé. La construction de ce parking privé est toutefois conditionnée par l'existence du parking public voisin dont il devra partager les accès. La configuration des lieux (Plan de Prévention de Risque Inondation – ci-après PPRI) et l'implantation des réseaux ne permettent pas en effet au parking privé de disposer de ses propres rampes d'accès.

Voir les détails sur le site internet Gardena « Actualités 27 Sept 2019 »

PLU. Oct / Nov : Enquête Publique. Le PLU est finalement adopté en février 2020 après modifications de l'Agglomération/CAPB...et des réserves émises par la Commissaire Enquêtrice concernant notamment l'assainissement et le PPRI pour Foch...

2020. 15 mars : 1^{er} tour des Municipales ; 11 110 inscrits ; abstention environ 51% !

JF Irigoyen est élu avec 50,54 % des votes, soit 25% des « inscrits », ce qui ne lui confère que 36 voix d'avance face à l'ensemble des oppositions, soit une légitimité fragile pour décider sur des sujets structurants qui vont déterminer l'avenir de Saint-Jean-de-Luz pour des décennies !

17 mars – 11 mai : 1^{er} confinement COVID-19

25 mai : Installation officielle de JF Irigoyen « Maire ».

Cérémonie exceptionnellement retransmise en vidéo : une « première », dorénavant refusée, pour raison budgétaire, paraît-il, ou *risque de communication excessive ?*

Nota : l'enregistrement sonore des CM, dorénavant assuré par le Groupe Politique « Le Centre Luzien », afin d'encourager le débat démocratique, est disponible sur son site internet.

12 juin : CM présentation et vote du budget primitif élaboré (hors conseillers municipaux paraît-il ?) durant le confinement.

Quid des projets dits structurants - Foch, centre Culturel Harriet Baïta ...- ?

Aucun changement n'est envisagé !

10 juillet : CM. Projet Foch : Le passage en force continue, sans aucune véritable information technique et financière... !

Deux délibérations sont présentées et en partie adoptées :

- Arrêter le bilan de la concertation aménagement de l'îlot Foch, au 3 juillet 2020*
- Autoriser M. le Maire à déposer 4 demandes d'autorisation d'urbanisme préalables aux 4 permis de construire correspondant au projet Foch.*

- La majorité municipale vote « pour » a et b !
- L'ensemble de l'opposition (représentant près de 50 % des votes exprimés) vote « contre » b !

Nota : Voir sur le site internet de Gardena ou de la Mairie, le PV (procès-verbal) du CM du 10 juillet 2020 et notamment les « commentaires » de l'opposition, auxquels fait allusion l'association Gardena

Depuis l'été

La mairie travaille à mettre en œuvre son programme de préparation des 4 demandes d'autorisation d'urbanisme/permis de construire (PC) respectivement pour, dans l'ordre :

- PC « coque » du parking public souterrain sur le port, en zone inondable
- PC pour l'aménagement public de l'esplanade Foch
- PC pour le parking privé des promoteurs sous le terrain Jaulerry
- PC pour l'énorme programme immobilier des promoteurs sur l'ilot Foch

Rendez-vous lors des prochains Conseils Municipaux de l'année 2021.

LE PROJET DE PARKING PUBLIC SOUTERRAIN FOCH

FOCH : l'Association GARDENA, bien sûr, est favorable à un réaménagement du secteur dans le cadre d'une *indispensable politique de développement durable*, ce qui implique, entre autre, la limitation du tout voiture en centre-ville, le développement des mobilités douces, des parkings relais en entrées de villes, reliés par des petites navettes électriques bien cadencées (en sites propres autant que possible..) la mise en place de dérivation arrière-pays /autoroute (Chantaco) afin d'éviter les embouteillages récurrents du côté gare etc...

En clair, Il s'agit d'avoir, d'abord un vrai plan stratégique de circulation, global et local, à ce jour toujours gardé secret, à supposer qu'il existe ?

Le maire de Saint-Jean-de-Luz, J-F Irrigoyen, Vice-Président Mobilités et Innovations de l'Agglo /CAPB trouve pour ailleurs, paraît-il, des solutions techniques vertueuses : Les Luziens, eux, attendent toujours...

Le projet de parking public souterrain Foch (450 places sur 7 niveaux), construit à l'endroit où Le Maire l'a prévu, depuis des années, devant le Port, bien avant ladite concertation, est une « aberration » à plusieurs titres :

- 1- **Développement durable** : ce parking sera un aspirateur à voitures en plein centre-ville : bruit, pollution, embouteillages...
- 2- **Circulation** : un cauchemar probable ! Saturation du secteur rue Marion Garay notamment les jours de marchés (rue Labrouche bloquée...) encore accru par le report probable de voitures lié à l'installation de feux de traversées piétons en surface devant la gare...
- 3- **Qualité urbaine** : défiguration de l'avenue de Verdun par des rampes d'accès, la signalisation

Exemple. La rue Marion Garay qui dans le projet devra assurer l'évacuation du flux de voitures en provenance du boulevard Victor Hugo n'est prévue qu'avec seule voie voiture ! : lors de déchargements camions (commerce) ou voitures (privé) arrêt 5 mn = 300m de queue/embouteillages etc... ! Avenue de Verdun (1 voie voiture !) idem

Le quartier, les Riverains, malgré leur demande, n'ont jamais été consultés !

C'est inadmissible !

4- **Risques Techniques** : Construction du parking souterrain de 7 étages, en zone « inondable »

Zone Inondable : L'association Gardena, a effectué des relevés topographiques en 2016, par géomètre expert auprès des Tribunaux.

PPRI actuel : Lors de l'enquête PLU, il confirme le caractère partiellement inondable du secteur envisagé pour la construction du parking souterrain. Le PPRI ne détaille toutefois pas encore en totalité les effets combinés de crue de la Nivelle, de submersion marine et de réchauffement climatique.

Le nouveau PPRI attendu en juin 2020 est reporté d'une année, vers l'été 2021 seulement (confirmé par DDTM / Préfecture). Enquête publique à prévoir...

Nota : le Maire, début 2020 dit avoir reçu l'accord du Préfet ? : Interrogée par Gardena, la Préfecture répond, que la question est toujours à l'étude...à la DDTM !

Nota : lors de la réunion PPRI, à la Mairie en déc. 2016, la question des entrées/sorties véhicules et piétons du parking inondable avait déjà été soulevée par GARDENA qui avait déclaré :

- cela devra, le cas échéant, se faire au niveau du monument aux morts (côte la plus élevée à 4,37m NGF, pour 4,40 m NGF (maxi Nivelle plus submersion marine...)
- il faudra surélever les entrées/sorties avec des rampes (bravo pour le paysage !)

Réponse : surprise du maire, et de l'ingénieur Pierre Escalé, en charge de la présentation officielle, qui avec un brin d'agacement confirment qu'effectivement, le cas échéant, on mettra des rampes de rehausse... !

Nota : De même lors de la présentation officielle du projet Ilot Foch le 27 juin 2018, Gardena a posé la même question à l'Urbaniste de SAMAZUZU : non réponse de l'intéressé... !

Récemment, le 10 juillet dernier, en Conseil Municipal (voir le procès-verbal) la mairie annonce, sans attendre la fin des études hydrographiques (PPRI) que le parking n'est pas, complètement inondable, mais que par mesure de sécurité, les entrées des ascenseurs, devant la grille, seront rehaussées, de même que, toujours par sécurité, les entrées/sorties véhicules seront également rehaussées, avec des rampes !

A cela rajouter la forêt de panneaux de signalisation à prévoir... !

Question : C'est nouveau dans le Paysage ! Qu'en pensent la DRAC et les ABF que Gardena, semble t'il dérange et ne peut essayer de consulter sans s'attirer les foudres de la mairie ?

5- **Risques Exploitation** : évacuation en cas d'inondation, d'incendie, de séisme ... ?

Voir ce qui s'est passé dans le midi (Fréjus, etc.) avec ce genre de parking en cas d'inondation... !

Nota : même avec un risque centennal, la probabilité d'accident est non nulle dès le premier jour !

Question : Mr le Préfet est-il prêt à prendre le risque pour les Luziens dans le contexte de réchauffement climatique actuel et à venir?

Qu'en pensent les Assureurs ?

6- **Risques Chantier de construction en zone de marais**

A prévoir : déstabilisation du sol et des immeubles avoisinants souvent construits sur pilotis bois (voir les litiges des « Erables » toujours non soldés malgré les garanties de la mairie de l'époque ... ?) Indemnités des riverains ?

Devenir des déchets salés et/ou pollués, à *traiter puis stocker ou recycler* environ 120 000 m³ ; comment et où finalement, à Urrugne ?

7- Risque Economique

Le parking souterrain public Foch, - 450 places - aura un cout très élevé :

- en construction, près de *quatre fois plus cher qu'un parking aérien*, pour une capacité équivalente. Ainsi, augmenter la capacité du parking Marañón derrière la gare, de 450 places reviendrait 4 fois moins cher (environ 5 M€ contre 20 millions € en première estimation, soit un écart (estimation) de, moins 15 millions € en faveur du parking aerien!)
- en exploitation, en DSP (délégation de Service Public) pour un contrat global d'environ 40 ans pour environ 40 millions € HT de chiffre d'affaires, afin d'amortir les coûts de construction/investissements et d'exploitation, on aurait aussi un écart supplémentaire d'environ (estimation) moins 5 millions € en faveur du parking aérien!

Le Maire dit que cela ne coutera rien aux Luziens ... ?

Effectivement cela ne coute rien « en cash » à sortir, mais :

Il faut se rendre compte que le « manque à gagner », pour les Luziens, entre les écarts de couts de construction et d'exploitation, sera de l'ordre de 20 millions d'€ environ !

Donc il n'est pas vrai, comme l'annonce le maire que cela ne coute rien aux Luziens !

Conséquences Avec ce genre de programme *hors de prix*, le budget de la ville va souffrir ! Les utilisateurs de ce parking devront payer le prix fort, soit directement (tarifs), soit indirectement, via une soulte de compensation (?) de la part de la ville (les résidents, et les commerçants...) pour l'opérateur / concessionnaire ! – c'est à éviter impérativement !

Finalement, le jour où le trou n'a plus aucune utilité du fait d'un accident ou alors d'une surcapacité liée au développement inéluctable des mobilités douces, il faudra penser à reboucher ce trou de 35m de fond, devenu inutile : à quel cout ?

Nota : Un parking aérien éventuel, cela se démonte...

Avec toutes les économies possibles, la ville pourrait envisager de créer un parking au nord de la ville à Harriet Baïta, pour, les commerçants, les touristes, les visiteurs du Centre culturel, et, le cas échéant, pour désengorger le quartier Aïce Errota, régulièrement saturé notamment l'été etc...et investir dans les parkings relais, le multimodal, le covoiturage, les parkings 2 roues et vélos, la voirie etc...

En Conclusion

Ce projet ILOT FOCH, décidé depuis longtemps, unilatéralement, en toute opacité pour les Luziens, par un petit groupe de Politiciens Municipaux, de Promoteurs, de Responsables de l'Administration, mérite d'être « véritablement discuté » avec les Luziens !