

AMENAGEMENT URBAIN DE L'ÎLOT FOCH

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT D'EMPRISES FONCIERES DU DOMAINE PUBLIC
BOULEVARD VICTOR HUGO et PARKING JAULERY-

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Arrêté de Monsieur le Maire en date du 1^{er} mars 2021
Enquête publique du 22 mars au 7 avril 2021 inclus

Hélène SARRIQUET Commissaire Enquêteur

Rapport sur 7 pages

I CONTEXTE GENERAL

- 1. Nature du projet**
- 2. Type d'enquête**
- 3. Autorité et textes règlementaires**
- 4. Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête**
- 5. Participation du public**
- 6. Légalité de l'enquête**

II CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1. Respect des réglementations**
- 2. Intérêt général**
- 3. Respect du PLU**
- 4. Acceptabilité sociale, environnementale et financière du déclassement**

III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I CONTEXTE GENERAL

Préalablement à l'avis personnel et aux conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, il convient de rappeler le contexte général de cette enquête publique.

1. Nature du projet

Le projet concerne le déclassement d'emprises foncières du domaine public bd Victor Hugo et parking Jaulery sur 903 m², en vue de la cession à titre onéreux de la ville de Saint Jean de Luz aux promoteurs du projet immobilier qui entre dans le cadre de l'aménagement urbain de l'îlot Foch. Ce déclassement concerne les parcelles :

- parking Jaulery :BC n°101p(e) pour 630m²,
- bande de terrain le long du bd Victor Hugo: BC n°DP(g) pour 273m².

2. Type d'enquête

La présente enquête publique relève de la procédure de déclassement de domaine public communal.

Le dossier a été réalisé par le service foncier de la ville de Saint Jean de Luz.

3. Autorité et textes réglementaires

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du maire de Saint Jean de Luz en date du 1^{er} mars 2021. Cette enquête est régie par les textes législatifs et réglementaires suivants:

- code général des collectivités territoriales,
- code général de la propriété des personnes publiques,
- code des relations entre le public et l'administration (articles L134-1 et 2, R 134-3 et R 134-30),
- code de la voirie routière et notamment ses articles L111-1, L 141-3 et R 141-4 à R 141-10,

4. Mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête

Le dossier a fait l'objet d'une enquête publique organisée du 22 mars au 7 avril 2021. L'avis a été affiché sur le terrain, comme prévu par les textes, affichage confirmé par le certificat d'affichage du 13 avril 2021.

Dans un souci d'information complémentaire du public :

- le dossier était consultable sur le site de la ville de Saint Jean de Luz: www.saintjeandeluz.fr,
- la publication de l'avis d'enquête publique est intervenue le 5 mars 2021 dans Sud Ouest,
- une adresse mail spécifique a été mise à disposition du public : enquetepublique@saintjeandeluz.fr.

Visas et paraphe du registre d'enquête et du dossier à soumettre à l'enquête publique ont été effectués par le Commissaire Enquêteur avant le début de l'enquête.

Trois visites sur le terrain ont permis de voir la situation dans le contexte urbain: stationnement, circulation, implantation, architecture.....

5. Participation du public

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Saint Jean de Luz aux heures d'ouverture du public pendant toute la durée de l'enquête.

Deux permanences ont été fixées le 22 mars et 7 avril 2021.

Le public a largement utilisé l'adresse mail mis à sa disposition : 140 mails. Les mails ont été portés sur le registre papier, ce qui a conduit la ville à mettre à disposition 3 registres. Les 2 permanences ont donné lieu à 9 visites, le registre papier a été très peu utilisé par le public en dehors des permanences et 7 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur, par voie postale à la mairie.

Compte tenu des doublons, 155 avis ont été exprimés par 161 personnes, ce qui constitue une expression importante de la part du public.

6. Légalité de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée, durant la pandémie Covid 19, dans des conditions sanitaires adaptées.

II CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur s'appuient sur l'ensemble du rapport qui détaille l'analyse du dossier, la réglementation en vigueur et les nombreux avis du public. Quatre critères fondent les conclusions motivées : le respect des réglementations, le respect du PLU, l'intérêt général et l'acceptabilité sociale, économique et financière du projet.

1. Le respect des réglementations

La présente enquête publique concernant l'aliénation d'un parking public et d'emprises publiques ne relève ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni du code de l'environnement.

1-a Code de la propriété des personnes publiques

En application de l'article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, *le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public...* La parcelle BC n°101p (e), objet du présent déclassement, est une parcelle acquise par voie de préemption par la commune et est affectée au stationnement public (parking Jaulery) ouvert à tous.

1-b Code de la voirie routière

Du fait de son usage de parking public, la parcelle du parking Jaulery, relève du domaine public de la commune (article L 111-1 du code de la voirie routière).

Le contenu du présent dossier respecte les dispositions particulières du code de la voirie routière des articles R 141-4 à R 141-10.

1-c Code des relations entre le public et l'administration

Les mesures d'affichage et de publicité prennent en compte l'article L 134-1 et suivants du CRPA, L'organisation de l'enquête a été réalisée conformément aux exigences réglementaires de ce code.

2. Le respect du PLU

Le déclassement des 2 parcelles publiques est réalisé afin de permettre la construction du projet immobilier de l'îlot Foch. Dans le cadre de la présente enquête publique liée à ce déclassement, le commissaire enquêteur n'est pas en charge d'apprécier ou non le projet immobilier mais d'appréhender au mieux le respect de la réglementation en vigueur.

Le déclassement du parking Jaulery est prévu, de facto, dans l'OAP de l'îlot Foch définie dans le PLU, puisque l'emprise dessinée du nouveau bâtiment de l'OAP empiète bien sur le parking. Dans les orientations et les principes d'aménagement de l'OAP, il est précisé que *le projet immobilier devra respecter le principe d'alignement des façades au droit de l'avenue de Verdun et que la constructibilité à l'intérieur du polygone constructible couvrant l'îlot Fraysse-Lamerain et le parking Jaulery, le long de l'avenue de Verdun ...devra se situer dans la continuité des constructions existantes.* L'alignement décrit par certains, sur l'avenue de Verdun au sud, est donc une composante du PLU approuvé. De ce fait, le déclassement respecte l'alignement prévu au PLU.

De même, la destination du nouveau bâtiment, résultante du déclassement, respecte la destination du bâti qui relève du règlement de la zone UA du PLU. Et le logement social retenu est calculé sur la base du programme de logements (10 logements sociaux pour 11 logements privés), conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme et non sur la base des m² du programme immobilier total, comme le demandent certains. La mixité sociale du PLU est donc respectée. La hauteur du bâti: R+3 avec combles, autre composante essentielle (parfois contestée) du projet immobilier issu du présent déclassement, est conforme au PLU : article II.1.5 du règlement et OAP.

La suppression de 25 places de parkings (en réalité sur le terrain: 22 places de stationnement voitures, 3 places ayant été converties en 9 places pour les 2 roues et 4 urinoirs), entre dans le cadre de l'aménagement global de l'îlot Foch et de la création d'un parking souterrain 500 places (PC accordé le 18 décembre 2020 pour 497 véhicules, 7 motos et 130m² pour 2 roues). En sus des places du parking public, le projet immobilier privé disposera de 162 places en parking souterrain attenant au parking public. En contre partie, à l'échelle de l'ensemble de l'îlot Foch, la suppression concernera environ 150 places de stationnement en surface : rue Garay, trottoirs, place Foch et place des corsaires. L'OAP du PLU approuvé figure bien le parking souterrain et la suppression de tous les stationnements en surface de ce quartier, y compris le parking Jaulery.

Sur la base de ces éléments, le commissaire enquêteur estime que le déclassement de la parcelle BC n°101p (e) (parking Jaulery) s'inscrit dans le cadre de l' OAP de l'îlot Foch détaillée dans le PLU approuvé le 22 février 2020 (dont les recours, à ce jour ne sont pas purgés) et la réalisation de l'OAP induit des mutations de propriété, notamment du domaine public.

3. L'intérêt général

Le respect du PLU dans l'objectif du déclassement de la parcelle BC n°101p (e) (parking Jaulery) constitue, de notre point de vue, un premier élément de l'intérêt général de ce déclassement et contredit les allégations de certaines observations.

Au-delà de la question du PLU, le déclassement de la parcelle Jaulery pose la question de la suppression des 25 places de stationnement de ce parking, voire près de 50 places si on prend en compte le stationnement périphérique au parking Jaulery (trottoir et ru Garay). Sur ce point, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux n° 17BX01857 du 8 juin 2019 a considéré que la suppression d'un espace de stationnement ne peut être retenue comme contraire à l'intérêt général, même si l'espace de stationnement présente néanmoins un certain intérêt pour des riverains et cette circonstance ne permet pas davantage de retenir une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'intérêt public de création des logements en vue desquels le déclassement a été opéré. Au vu de cette jurisprudence, le commissaire enquêteur retient que l'intérêt général du déclassement n'est pas remis en cause par la suppression des places de parking de la parcelle Jaulery.

Concernant l'emprise foncière du bd Victor Hugo: parcelle BC n° DP(g) de 273m², la délibération du 27 septembre 2019 justifie la vente des *espaces déclassés pour l'alignement du bâtiment de 275 m²* (ramenés à 273 m² après bornage, dans le dossier d'enquête publique) et considère cette bande de terrain comme *espaces d'ajustement des limites parcellaires*. La destruction du bâtiment actuel Fraysse-Lamerain, la transformation du bd Victor Hugo (devant le projet immobilier) en espace public piéton et l'élargissement de la rue Marion Garay conformément à l'OAP ont constitué les éléments déterminants du repositionnement du nouveau bâtiment sur la parcelle BC n° DP(g) de 273m². Le traitement en esplanade aménagée pour les piétons dès le carrefour du bd Victor Hugo et de la rue Marion Garay rend inopérant le maintien du trottoir correspondant, par ailleurs déjà largement privatisé par la terrasse de l'espace d'animation actuel (Le Garage) qui occupe déjà le domaine public et l'obstrue. De ce fait, la bande le long du bd Victor Hugo n'aura plus le caractère affirmé de dépendance de voirie. Son déclassement ne nuit pas au bon fonctionnement du futur espace public lié au projet d'aménagement urbain traduit règlementairement dans le PLU de 2020.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, du point de vue du Commissaire Enquêteur, ce dossier ne porte pas atteinte à l'intérêt général.

4. L'acceptabilité sociale, environnementale et financière du déclassement

Le projet de déclassement du parking public Jaulery et d'emprises foncières le long du bd Victor Hugo a donné lieu dans le cadre de la présente enquête publique à de nombreuses observations et avis (155 avis exprimés par 161 personnes). Le public a fortement réagi au delà du cadre précis de la présente enquête publique de déclassement et a englobé, dans ses avis, le projet immobilier Foch et le parking souterrain. Le commissaire enquêteur a listé tous les avis (les seuls avis sur le déclassement n'émergeant pas toujours facilement dans les différentes observations), mais, pour rester dans le cadre défini de la présente enquête publique, il a analysé les seules observations liées au déclassement, en englobant dans son analyse la justification de ce déclassement qui est la réalisation du projet immobilier Foch. Statistiquement, les avis favorables (101) l'emportent sur les avis négatifs (54), ces derniers étant en général plus détaillés. Le projet de l'OAP Foch est, dans sa globalité (parking et bâtiment), clivant sur la commune, la presse s'en est fait écho régulièrement.

Pour le commissaire enquêteur, l'acceptabilité sociale du déclassement est liée intrinsèquement à l'acceptabilité de l'OAP elle-même et par voie de conséquence à celle du PLU sur ce point. Or, à son avis, l'opposabilité du PLU ne peut être remise en cause que par une décision de justice sur la base des recours en instruction. De plus, il a pu constater qu'une majorité des avis exprimés, lors de la présente enquête, soutient ce déclassement ou l'aménagement prévu par le PLU

Du point de vue environnemental, le déclassement permettra la suppression d'un parking en surface et d'un trottoir, traités les deux en bitume gris, au profit d'un bâtiment moderne compatible avec le PLU et sur lequel l'architecte des Bâtiments de France aura donné un avis favorable, bâtiment attendu par certains mais contesté par d'autres. S'agissant d'espaces minéralisés, tant le parking Jaulery que le trottoir du bd Victor Hugo, il est difficile, pour le commissaire enquêteur, d'appréhender l'impact environnemental de la suppression de 903 m² de bitume gris. En tout état de cause, il a pu constater que l'acceptabilité environnementale, telle qu'elle est apparue dans la présente enquête, concernait la plupart du temps soit le projet immobilier, soit le parking souterrain mais se rapportait très peu souvent au déclassement lui-même des 2 parcelles.

En termes financier, les 903m² (BC n°101p(e) et BC n°DP(g)) ont été estimés le 23 septembre 2019 par la Direction Générale des Finances Publiques à 1 120 000€. Après négociation, la promesse de vente validée par le conseil municipal du 27 septembre 2019 porte à 2 800 000€ le montant de cette vente de 903m², auxquels ont été ajoutés la vente en volume d'un tréfonds de 273 m² (BC n° DP (h) et (i)) permettant l'accès commun entre le parking souterrain public et celui du projet immobilier. Cette vente permettra à la commune de réaliser environ 80% des travaux de réalisation de l'aménagement de l'esplanade Foch, ce qui allègera d'autant les finances communales et constitue pour la commune un avantage certain. Les références aux coûts du parking souterrain ne peuvent être prises en compte pour ce déclassement.

En résumé, le commissaire enquêteur constate que l'acceptabilité sociale, environnementale et financière n'est pas unanime, qu'elle donne lieu à des positions clivantes où le public a souvent fait la confusion entre le déclassement lui-même et les différentes opérations de l'îlot Foch (bâtiment et parking souterrain). Il prend acte de la majorité de positionnements favorables et, au vu de l'ensemble de ces éléments, considère le déclassement comme opportun et acceptable.

En conclusion, pour le Commissaire Enquêteur, le déclassement du parking Jaulery et de la bande de terrain bd Victor Hugo respecte les procédures réglementaires, relève de l'intérêt général et est à la fois opportun et acceptable tant du point de vue sociétal, environnemental et financier.

III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu du contexte général et des conclusions motivées, le Commissaire Enquêteur émet, sur la base du dossier présenté :

UN AVIS FAVORABLE

dans le cadre de l'aménagement urbain de l'îlot Foch, au déclassement des emprises foncières du domaine public du boulevard Victor Hugo et du parking Jaulery, telles que définies dans le dossier d'enquête publique.

Fait à Bayonne, le 2 mai 2021

Le Commissaire Enquêteur



Hélène SARRIQUET