COMMUNE DE SAINT JEAN DE LUZ

Département des Pyrénées Atlantiques

REALISATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE INTERGENERATIONNELLE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT D'EMPRISES FONCIERES DU DOMAINE PUBLIC
AVENUE DE JAUREGUIBERRY

ANNEXES

12 Pages

PIECES ANNEXES

Annexe 1 : PV des Observations

Annexe 2 : Certificat d'affichage

ANNEXE I

PV des OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC

DECLASSEMENT D'UNE EMPRISE FONCIERE DU DOMAINE PUBLIC- Avenue Jaureguiberry

REF.	NOM	OBSERVATIONS	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
RP 1 et M 1	M Duboué Jean Marie 1 impasse des écoles	précise ne pas remettre en cause le principe de la résidence sociale intergénérationnelle mais conteste le projet architectural, pour lui médiocre. L'idée de construire une résidence intergénérationnelle est séduisante mais le bâtiment présenté est une aberration. Densifier le centre ville ne veut pas dire bétonner et empiler les étages. La création d'un bâtiment de 15 m de haut le long d'une impasse de 6 m de large n'est pas un geste architectural responsable. Ce projet ne tient pas compte, selon lui, du voisinage. Il met en exergue la perte d'ensoleillement et la perte d'intimité, très préjudiciables aux occupants de plusieurs bâtiments situés impasse des écoles. La demande, des riverains de l'impasse, de simulations des ombres portées, des vues plongeantes et des privations de vue n'a pas abouti au motif qu'il ne s'agit pas de pièces constitutives du permis de construire. Pourtant les architectes ont les logiciels adéquats. Ce projet ne tient pas compte de la nécessité de végétaliser la ville pour lutter contre le réchauffement climatique. Il regrette aussi qu'un platane centenaire soit coupé et qu'aucune plantation ne soit prévue pour le remplacer. Densifier et végétaliser ne sont pas incompatibles. Il souhaite que l'on construise moins haut, plus loin sur le parking actuel et qu'on aménage un espace vert de 4 ou 5 m tout le long du bâtiment pour aller dans le sens d'un bon aménagement urbain préservant l'environnement sans générer de nuisance. Dans ces conditions, il considère qu'il est souhaitable de revoir le cahier des charges du projet de construction pour que la cession du bien communal serve réellement à améliorer la qualité de vie de tous les luziens.	Le projet urbain et architectural répond aux dispositions réglementaires du PLU (articles II.1.1 et II.1.2 de la zone UA : « *les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques (…)* ») ainsi qu'aux règles strictes et préconisations du SPR de Saint Jean de Luz élaboré en concertation avec les architectes du patrimoine/ ABF… Ce SPR impose notamment, dans le secteur « Vieille Ville » (secteur 1), les règles urbaines suivantes: • Une implantation des constructions en alignement sur l'espace public et la voirie, pour la totalité des façades en hauteur et largeur (article 1.B.1) : d'où l'implantation du bâtiment projeté au droit des emprises de l'impasse des Ecoles et de l'avenue de Jaureguiberry. L'intérieur de la parcelle est par contre préservée de constructions (cour intérieure). • Une hauteur du bâti pour les constructions neuves établie à la hauteur moyenne des faitages des immeubles existants sur les parcelles mitoyennes (article 1.B.4) : d'où la hauteur R+3 retenue compte-tenu des hauteurs des immeubles existants en mitoyenneté (du R+2 au R+4) • Une conservation du rythme parcellaire ancien (article 1.B.3) : la parcelle objet du projet n'a pas fait l'objet de remembrement foncier mais conservée pour permettre l'implantation du futur bâtiment Le projet urbain et architectural a été élaboré dans le strict respect des dispositions issues du SPR. Le projet d'inscrit sur une parcelle totalement imperméabilisée. Une hypothèse de désimperméabilisation partielle des sols sera étudiée pour ce projet, avec un traitement du parking intérieur de la résidence en partie végétal (parking perméable avec des espaces végétalisés au centre des places de stationnement). Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, de nombreuses actions sont déjà engagées par la municipalité, d'autres à venir. Parmi celles-ci et afin de lutter contre les Ilots de chaleur en centre-ville, des espaces publics sont en cours d'identification afin d'être désimperméabilisés et d'y

			intégrer le végétal (abords d'espaces de voirie, cours d'école, …). Par ailleurs, des projets majeurs à proximité immédiate de cet Ilot vont favoriser la végétalisation d'espaces et plantation d'arbres : aménagement urbain de l'Ilot Foch (à 250m), pôle d'échange multimodal (à 100m), … Toutefois, au regard des nouveaux enjeux issue de la Loi Biodiversité (Zéro artificialisation Nette, …) et afin de limiter l'étalement urbain et ses conséquences tant sociales qu'environnementales, une politique de renouvellement urbain par l'optimisation du tissu urbain dans les quartiers centraux doit être engagée par la ville, tel que traduite dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 22 Février 2020. Le projet considéré s'inscrit dans cette politique de renouvellement urbain, dans le respect des lois SRU, ALUR et Biodiversité.
L 1	Mme Duboué Sylvie 1 impasse des écoles	Considère que la ville est très attentive à l'érosion du trait de côte mais semble ignorer complètement les autres aspects du changement climatique et notamment son réchauffement et sa cohorte de problèmes. Elle estime ce projet en contradiction avec les recommandations de l'ADEME pour qui, une végétalisation des espaces et une renaturation sont nécessaires en centre-ville pour limiter les températures et apporter de la fraîcheur, concept développé aussi par le gouvernement dans son nouveau plan de renaturation. Comprenant le besoin de logements sociaux, la construction en plein cœur de ville déjà sur-densifié lui paraît, toutefois, une vision à court terme au détriment de la création d'îlots de fraîcheur de pleine terre qui permettraient de mieux pérenniser le centre ville. Elle déplore aussi qu'on ne limite pas l'imperméabilisation des sols, ce qui limiterait les risques d'inondations par épisodes de pluies diluviennes. En conclusion,	De nombres actions sont mise en place par la municipalité et ses partenaires sur le volet environnemental et de lutte contre le changement climatique. Ces actions sont référencées dans le plan d'actions « Ville Durable » et relèvent de divers domaines : mobilités, habitat et logement, économie, production alimentaire, préservation des patrimoines bâtis et paysagers, préservation de la biodiversité, décarbonisation, adaptation à l'érosion littorale, … Une politique de renaturation et végétalisation de plusieurs espaces urbanisés est engagée par la municipalité. Afin de lutter contre les Ilots de chaleur en centre-ville, des espaces publics sont en cours d'identification afin d'être désimperméabilisés et d'y intégrer le végétal (abords d'espaces de voirie, cours d'école, …). Par ailleurs, des projets majeurs vont favoriser la végétalisation d'espaces et plantation d'arbres à proximité immédiate de cet Ilot : aménagement urbain de l'Ilot Foch, pôle d'échange multimodal, … Toutefois, au regard des nouveaux enjeux issus de la Loi Biodiversité (Zéro Artificialisation Nette, …) et afin de limiter l'étalement urbain (donc

		- elle fait part de sa non-approbation pour la vente de ce bien communal, - déplorant la suppression du dernier arbre, platane centenaire - regrette la suppression des toilettes publiques bien utile l'été et les jours de marché en complément de celles des Halles, - désapprouve la démolition du joli petit bâtiment de plain-pied construit en respect des maisons en vis-à-vis, l'édifice en R+3 qui le remplacera supprimera définitivement l'ensoleillement des riverains, réduits à vivre avec la lumière électrique du matin au soir, imposera une promiscuité insupportable, - désapprouve la construction d'un autre immeuble avenue Jaureguiberry qui vient encore densifier et bétonner le cœur de ville déjà engorgé et saturé. En conséquence, elle propose le maintien des bâtiments actuels et la création d'un îlot de verdure pour le bonheur de tous.	l'imperméabilisation de nouvelles surfaces) et ses conséquences tant sociales qu'environnementales, une politique de renouvellement urbain par l'optimisation du tissu urbain dans les quartiers centraux doit être engagée par la ville, tel que traduite dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 22 Février 2020. Le projet considéré s'inscrit dans cette politique de renouvellement urbain, dans le respect des lois SRU, ELAN et Biodiversité. Le nouveau PLU a par ailleurs permis de sanctuariser de nombreux espaces naturels et espaces boisés, en vue de leur préservation et mise en valeur, tant dans la zone urbaine agglomérée (via l'outil du Site Patrimonial Remarquable) qu'en dehors (nombreux outils : espaces boisés classés, site classé, ZNIEFF, Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, …). • Dans le projet, une limitation de l'imperméabilisation des sols pourrait être envisagée avec le choix d'un revêtement perméable pour le parc de stationnement, sous réserve de l'étude en cours avec le maître d'ouvrage. • Le platane évoqué existant sur la parcelle n'a pas été identifié dans le SPR comme arbre remarquable à préserver. L'hypothèse d'une transplantation de l'arbre dans un milieu moins contraint sera toutefois étudiée avec la Direction des espaces verts de la Ville, après diagnostic de l'état du sujet. • Les toilettes publiques des Halles sont situées à proximité immédiate (environ 100m). • Le bâtiment de plain-pied au droit de l'Impasse des Ecoles n'est pas identifié dans le SPR comme un bâtiment présentant un intérêt architectural ou urbain particulier.

			 • Le projet a été établi dans le respect des dispositions du Code Civil, pour la préservation des vues. • Des Ilots de verdure sont programmés sur d'autres emprises foncières aujourd'hui imperméabilisées situées à proximité de ce site (projet de l'Ilot Foch et du pôle d'échange multimodal en particulier).
M 2	M et Mme Etcheverria 5 impasse des écoles	Rappellent les records de chaleur constatés ces derniers jours et qui ne sont que les prémices de vagues de plus en plus précoces et fréquentes. Ils considèrent qu'il est de nécessité absolue de réduire l'îlot de chaleur urbaine en diminuant la densité construite et la minéralité des villes. Ils font référence à l'annonce gouvernementale du programme de renaturation des villes et centres-villes avec un fonds de 500 millions d'€. Dans ces conditions, ils considèrent la vente du bien communal concerné à contre courant de l'histoire et contestent la vente du bien communal pour la construction de 2 immeubles de 3 étages, regrettant la disparition du platane centenaire. Ils estiment aussi que ce projet de vente se fait sans études préalables d'impact environnemental sur le voisinage et sans consultation aucune des riverains	CF réponses RP1/ M1 et L1

		directement concernés. Sans s'opposer à la construction d'une résidence sociale et intergénérationnelle, ils estiment que le projet ne reflète pas la volonté affichée du Maire et d'Habitat 64 de tenir compte de l'avis des résidents de l'impasse. Sans s'opposer aucunement à la résidence intergénérationnelle, affirment-ils, ils considèrent que le projet présenté ne correspond en rien à la volonté affichée et ne tient pas compte des remarques faites par les résidents de la totalité de l'impasse des écoles. En conséquence, ils s'opposent à la vente du bien communal et à son déclassement et demandent l'intégration de ce bien dans un nouveau projet global et concerté d'un urbanisme intégrant la renaturation de la ville en améliorant la qualité de vie de l'ensemble des habitants.	
L 2	Mme Elosua Marie-Andrée 3 impasse des écoles	rappelle qu'elle bénéficie d'un grand soleil depuis sa maison et profite du dernier grand platane de l'école des garçons. L'immeuble de 3 étages qui va remplacer le petit bâtiment en rdc qui fait face à sa maison constitue un mépris à l'égard des riverains de l'impasse. Le parking actuel rend bien des services aux habitants et commerçants qui ont une place réservée en période estivale. Elle s'interroge sur la nécessité d'augmenter la population au vu de la saturation existante de l'activité des Halles et de l'école voisine qui génèrent des flux importants de circulation avec des trottoirs aussi trop étroits. Pour elle, il existe des emplacements moins centraux et plus aérés pour accepter de telles constructions. Si le projet doit quand même voir le jour,	Le projet prévoie la création de logements familiaux permanents (de type BRS), dans l'objectif de proposer une offre de logements en accession abordable en centre-ville pour les familles et, par conséquence, de maintenir aussi les effectifs scolaires des écoles de la ville (dont l' « Ecole du centre » située à proximité immédiate). Le projet devrait générer des flux de circulation automobiles très limités, compte-tenu du public visé sur la majeure partie du programme de logements (séniors et personnes âgées) et de la présence de nombreux équipements et services à proximité immédiate sans usage de la voiture individuelle. Des emplacements en périphérie ont été exclus, à la fois compte-tenu du public visé (séniors et personnes âgées) mais aussi dans un objectif de lutte

		elle suggère que la construction soit déplacée au centre de la parcelle.	contre l'étalement urbain. Cet emplacement est apparu comme le plus pertinent au regard de la présence de nombreux équipements et services à proximité, tant pour les personnes âgées que les familles. L'emplacement en tissu urbain dense est également pertinent pour la relocalisation d'un service public de proximité (le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)). Dans le respect des dispositions du PLU et du SPR (cf réponse RP1 et M1), le bâtiment ne peut pas être édifié au cœur de la parcelle, mais nécessairement aux abords de l'unité foncière dans le respect du principe d'alignement du bâti avec les façades existantes.
RP 2	Mme Elhorga-Dargains Gaxuxa 7 impasse des écoles	Elue de 2008 à 2020, rappelle que ce projet a été présenté pendant le mandat de 2014 à 2020. Dés le début, ce projet lui est apparu intéressant notamment par son concept intergénérationnel : manière de faire venir en ville des jeunes couples avec enfants et de créer des échanges avec les personnes âgées. Elle confirme la connaissance qu'avaient les vieux luziens, par leurs parents, que la ville finirait par construire des habitations sur cet îlot. L'argument que le nouvel immeuble enlèverait de la	Ce site avait en effet fait l'objet de précédents projets dans les années 90, en vue de l'édification de « logements permanents » répondant à un objectif d'intérêt général.

		clarté et du soleil aux maisons voisines ne la fait pas changer d'avis. D'autant plus, que l'été, étant donné l'exposition, les riverains se protègent de la chaleur et du soleil dés le matin en baissant les stores des fenêtres donnant sur l'impasse des écoles. L'hiver, ce nouveau bâtiment protègera l'impasse des coups de vent et du froid. Dernier point évoqué : la nécessité de faire passer l'intérêt général avant l'intérêt particulier.	

ANNEXE II

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

SAINT JEAN DE LUZ

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Sébastien LARROCHE, Brigadier-chef principal de police municipale, agent de police judiciaire adjoint, en résidence administrative à la police municipale de Saint Jean de Luz (Pyrénées Atlantiques), certifie avoir constaté ce jour à 14h00, l'affichage de l'avis d'enquête publique format A2 fond jaune qui se tient du 07/06 au 29/06/2022 aux endroits ci-dessous :

- Panneau d'affichage entrée Mairie place Louis 14
- Service Urbanisme rue du 8 mai 1945
- Service technique rue Axular
- Parking Centre 2 rue Jaureguiberry

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

P.J. : Photographies des affichages.

Saint Jean de Luz, le 23 mai 2022.

Le Responsable de la police municipale,
Sébastien LARROCHE.

POLICE MUNICIPALE
Mairie de Saint-Jean de Luz