

Association Blaye passionnement
11, rue Groperrin
33390 Blaye

M. Denis Baldès
Maire de Blaye
7, cours Vauban
33390 Blaye

Blaye, le 31 octobre 2017

Monsieur le Maire,

Membres l'un et l'autre du Comité consultatif Urbanisme et Patrimoine, nous avons eu, lors de la réunion du 13 octobre dernier, à donner notre avis sur la demande de permis de démolition, déposée par la Communauté de communes de Blaye, pour les immeubles des 1, 3 et 5 place de la Citadelle. Nous avons exprimé à cette occasion notre opposition à la délivrance de ce permis de démolir. Nous voulons, par ce courrier, vous préciser notre argumentation.

C'est donc bien au Maire de Blaye, ayant compétence pour la délivrance du permis de démolir, et non au Président de la Communauté de communes, qui en fait la demande, que nous nous adressons. Même si nous partageons par ailleurs toutes les interrogations qui ont pu être formulées notamment par Thierry Bodin, au sein du Conseil communautaire, sur la pertinence du projet de construction d'un immeuble neuf pour accueillir l'Office de Tourisme.

Mais ce sont donc bien les éléments du permis de démolir, et seulement eux, que nous voulons discuter ici, en les confrontant en particulier au contenu du règlement de l'AVAP - Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - tel qu'il a été voté par le Conseil municipal, lors de sa réunion du 29 juin dernier (et depuis transformé du fait de la loi en règlement SPR, Site Patrimonial Remarquable).

1. Nos observations portent tout d'abord sur les caractéristiques des deux immeubles dont la démolition est demandée : deux immeubles du centre ancien de Blaye, situés en connexion directe avec la Citadelle, monument historique classé et Patrimoine mondial de l'UNESCO. Il nous semble que, eu égard à leurs caractéristiques, la destruction de ces bâtiments entrerait en contradiction avec plusieurs stipulations du règlement de l'AVAP.

- S'agissant tout d'abord du bâtiment des 3 et 5 place de la citadelle, ancien *Bar du Centre*, il a certes subi un incendie et son intérieur se trouve donc délabré, mais ses façades, datant du XIX^e siècle, sont encore en place et pourraient être préservées. Nous notons que la demande de permis de démolition reprend la catégorie dans laquelle ce bâtiment a été classé au titre de l'AVAP, à savoir "bâtiment d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine" et qu'elle indique même : « *Seule sa façade côté place de la citadelle présente un intérêt architectural dans le sens où elle s'inscrit en continuité du patrimoine existant et des ordonnancements classiques des façades avoisinantes.* »

Or, l'art A2.2. du règlement de l'AVAP prévoit expressément que la démolition n'est possible que si "*le bâtiment à démolir ne présente pas de qualité architecturale ou urbaine manifeste (par exemple, les bâtiments les plus récents datés du XX^e siècle, bâtiments utilitaires ou entrepôts ne présentant pas de valeur patrimoniale...)*" Plus loin, le même article

prévoit que la démolition devrait être refusée ou n'être autorisée que ponctuellement « *si une partie de cet immeuble ou ensemble bâti est de qualité architecturale manifeste* ». Ces prescriptions devraient à nos yeux conduire à considérer que la façade au moins des 3 et 5 place de la citadelle ne devrait pas être démolie.

- S'agissant du bâtiment situé au 1, place de la citadelle, il est clair que celui-ci a moins d'atouts à faire valoir, puisqu'il relève bien de la catégorie du « bâti ancien transformé » et qu'il ne présente a priori pas d'intérêt architectural manifeste. On doit cependant considérer que, par son gabarit et son implantation ne respectant pas l'alignement du XIX^e siècle, ce bâtiment est une trace d'urbanisation prémoderne ou médiévale du centre ancien de Blaye et que sa conservation contribuerait au respect des objectifs affichés de l'AVAP. On lit ainsi en particulier, dans l'art A2.1 du règlement : « *Le secteur A2 [centre ancien] apparaît également comme remarquable [...] par la coexistence des époques, des gabarits, des modes d'implantation [formant] un tissu urbain de qualité témoin de l'histoire de la ville.* » et, plus loin : « *Le cadre patrimonial de la ville ancienne tire ses qualités et sa richesse de la stratification historique.* »

2. Plus largement, c'est avec l'objectif général de l'AVAP que la perspective de démolition des bâtiments nous semble entrer en contradiction.

On lit ainsi, à la fin de l'art A2.1. du règlement de l'AVAP : « *Dans un objectif de préservation et mise en valeur du cadre de vie architectural, urbain et paysager, le patrimoine a pour vocation d'être conservé, réhabilité et mis en valeur en respectant sa structure et son caractère.* » Le respect de cet objectif aurait dû conduire à ce que l'hypothèse du maintien des façades et des volumes soit au moins étudiée techniquement de près.

- Or, d'une part, on ne trouve nulle part, dans l'étude de programmation conduite pour le compte de la Communauté de communes entre mai et novembre 2016 par l'agence A2M, d'éléments permettant de connaître les avantages et inconvénients de cette hypothèse et d'expliquer pourquoi elle n'a pas été retenue.

- D'autre part, les arguments présentés dans la demande de permis de démolir qui visent à justifier le choix de la démolition ne sont guère convaincants. On ne voit pas en quoi ni les « *besoins programmatiques nouveaux liés à la mutation des offices de tourisme et ses nouvelles pratiques d'accueil du public* » ni le « *Plan de Prévention des Risques d'Inondation très contraignant par rapport à la rehausse du niveau de rez-de-chaussée au-dessus du niveau de la crue centennale* » ne rendent inéluctable la démolition complète des bâtiments existant et empêchent la conservation au moins de leur enveloppe.

De même, le simple fait que le projet d'Office du Tourisme soit complété par des travaux d'aménagement de la place de la citadelle ne fait pas pour autant de cette opération un « *projet urbain global* », cas effectivement prévu par le règlement de l'AVAP comme rendant possible une démolition.

3. Au-delà des éléments liés à la démolition des bâtiments existants, nos observations portent également sur le respect par le projet de construction neuve des prescriptions de l'AVAP.

- C'est tout d'abord un point de forme et de procédure qui nous semble avoir été singulièrement négligé. Il est en effet expressément prévu par l'art A2.6 du règlement de l'AVAP que : « *Les projets en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle seront soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).* [...] Une

étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement. »

Nous sommes extrêmement étonnés que l'on ait pu aller aussi loin dans la définition et la présentation du projet (et même dans la signature d'un marché de maîtrise d'œuvre) sans que cette procédure préalable essentielle, que constitue la consultation de la CLAVAP, n'ait été mise en œuvre. Nous notons que, à ce jour, à notre connaissance, aucune réunion de la CLAVAP n'a été programmée. De même, nous notons que, dans le marché de maîtrise d'œuvre signé avec le cabinet d'architecte Gayet Roger, il n'est nulle part prévu la production de l'étude spécifique architecturale, paysagère et historique, pourtant indispensable.

Nous ne voyons en tout état de cause pas comment le permis de démolir des bâtiments existants pourrait être valablement délivré sans que, d'une part, cette étude soit effectivement produite et que, d'autre part, sur cette base, la CLAVAP soit réunie pour formuler un avis sur le bâtiment censé être construit en lieu et place des bâtiments appelés à être démolis. Nous veillerons très attentivement à ce qu'il en soit bien ainsi.

- Enfin, nous considérons que sur un élément au moins, le projet architectural est en contradiction nette avec les prescriptions de l'AVAP. L'article A2.3.2 (Parcellaire – Rythme et composition) prévoit en effet : « *Le rythme parcellaire de la ville ancienne sera conservé. Il se lit sur les façades des bâtiments. Dans le cas d'une construction neuve, d'opérations d'aménagement ayant pour effet un regroupement de parcelles, les façades exprimeront le rythme du parcellaire traditionnel. Le rythme parcellaire sera par exemple reconstitué en fractionnant les volumes (façades, toitures).* »

Nous sommes bien, dans le cas précis, dans une situation de regroupement de parcelles. Or, pour ce que nous avons pu voir et comprendre du projet architectural, il ne nous semble pas qu'il permette de conserver et de rendre visible l'actuelle distinction entre la parcelle du 1 et la parcelle du 3 et 5, place de la citadelle.

Nous lisons bien que le même article prévoit ensuite : « *La règle concernant le respect du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics d'intérêt général qui par leur échelle, leur gabarit ou leur implantation ne s'intègrent pas dans le parcellaire urbain banal (exemple du bâtiment de la Poste de Blaye ou des établissements scolaires présents de la Ville)* ». Mais il ne nous semble pas que ce paragraphe puisse s'appliquer au cas du futur bâtiment, si l'on considère d'une part que son volume n'est en rien comparable ni à celui de la Poste, ni à celui des édifices scolaires et que, d'autre part, ces bâtiments ne se trouvent pas dans une situation de contact immédiat avec la citadelle.

*
* *

Au total, il nous apparaît que :

- le projet étant situé dans l'un des espaces les plus sensibles du centre ancien en termes d'enjeux patrimoniaux,
- la possibilité de maintenir au moins les enveloppes extérieures des bâtiments existant ne semblant pas avoir été réellement étudiée,
- le projet pouvant se trouver sur plusieurs points en contradiction avec le règlement de l'AVAP,

la sagesse serait de surseoir à la délivrance du permis de démolir et de prendre le temps de retravailler de fond en comble le projet. C'est en tout cas ce à quoi nous vous invitons, tant comme Maire de Blaye que comme Président de la Communauté de communes.

Nous souhaitons et espérons que vous nous répondrez sur chacun des points évoqués dans le présent courrier.

Nous vous indiquons que nous en transmettons copie à l'Architecte des Bâtiments de France et que nous le rendrons par ailleurs public au travers du blog et de la page Facebook de Blaye passionnément.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Marie-Ange Landais
Conseillère municipale



Luc Trias
Président de l'association
Blaye passionnément

