

Association GARDENA  
3, rue du Maréchal Harispe  
64500 SAINT JEAN DE LUZ

SAINT-JEAN-DE-LUZ, le 27 août 2018,

***Lettre en recommandé avec accusé de réception***

Monsieur Jean-François IRIGOYEN  
Maire de Saint-Jean-de-Luz  
Hôtel de ville  
Place Louis XIV  
B.P. 229  
64502 SAINT-JEAN-DE-LUZ

**Objet : Demande d'abrogation de la délibération du Conseil municipal du 10 juillet 2015 adoptant la modification de l'AVAP ayant autorisé le déclassement des bâtiments situés au 4, 8 et 8 bis boulevard Victor HUGO dans le secteur dit de l'îlot FOCH".**

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal du 10 Juillet 2015 a adopté la première modification de l'Aire de valorisation du patrimoine (AVAP) de SAINT-JEAN-DE-LUZ.

Cette modification a eu, entre autre, pour incidence d'abaisser les niveaux de protection de certains bâtiments situés dans des secteurs identifiés comme étant des "secteurs de projets", parmi lesquels figuraient le secteur FOCH, situé au cœur de la ville historique, et rebaptisé pour l'occasion « l'îlot FOCH ».

Dans ce secteur, deux bâtiments ont été concernés par ces déclassements d'opportunité:

- le bâtiment situé au 8 et 8 bis boulevard Victor Hugo abritant, aujourd'hui encore, un fleuriste;
- le bâtiment situé au 4 boulevard Victor Hugo, ancien garage Lamerain, reconverti en bar et lieu de vie intergénérationnel, connu sous le nom de "chez Renauld" et devenu en peu de temps, une institution incontournable des soirées sur la côte basque;

Or, dans le règlement de l'AVAP, il était très clairement indiqué s'agissant des déclassements dans les secteurs de projet :

*« Au sein de la ville existante, certains quartiers constituent des espaces en devenir, dans lequel un renouvellement urbain est à favoriser en cohérence avec les typologies architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic.*

*Sur ces secteurs, l'enjeu de redynamisation urbaine se traduit par un tracé porté sur le plan, dans lequel **la valeur de certains édifices pourra être réévaluée par la***

**Commission Locale de l'AVAP au regard d'un projet urbain cohérent et valorisant. – page 57 - »**

(page 53 du rapport de présentation du cabinet LAVIGNE)

Ces déclassements devaient donc être justifiés, à la date de leur adoption et en tout état de cause, par un projet urbain cohérent et valorisant.

Or force avait été de constater qu'à la date de l'adoption de la modification de l'AVAP, l'association GARDENA n'avait eu connaissance d'aucun projet urbain cohérent et valorisant, les déclassements étant finalement justifiés par le seul impératif incantatoire, totalement flou, de « potentiel de densification » ou « potentiel urbain » :

- S'agissant des 8 et 8 bis boulevard Victor Hugo, la motivation était laconique : « *bâtiment intéressant mais déclassé au regard du potentiel de densification urbaine* » ;
- ... de même qu'en ce qui concerne le 4 boulevard Victor Hugo : *bâtiment intéressant mais dont la fonction et le gabarit sont en rupture avec le potentiel urbain du site* » ; (page 70 du rapport de présentation du cabinet Etienne Lavigne).

En dépit des rumeurs qui courraient dans la ville provenant de personnes qui avaient déjà été sollicitées pour acheter dans ce secteur à haut potentiel, images du programme immobilier à l'appui, et du principe même de ces déclassements, votre prédécesseur n'avait lui-même qu'une réponse à nous apporter lorsque nous demandions à avoir connaissance des éléments du projet urbain pensé pour l'îlot FOCH : tout était encore à l'étude et il n'était pas possible de communiquer de façon précise sur le projet.

Tirant les conséquences de cette opacité troublante, le 7 août 2015, l'association GARDENA avait contesté par la voie d'un recours gracieux cette délibération autorisant les déclassements prématurés et opportunistes avant même que le projet d'aménagement d'ensemble, censé les justifier, ne puisse être détaillé, connu et débattu, en contravention avec les règles fixées par l'AVAP (cf. annexe 1).

Par courrier en date du 19 octobre 2015, votre prédécesseur, avait rejeté notre recours, se défendant d'avoir à communiquer toute étude urbaine préalable. Il s'était contenté par ailleurs de répéter ce que sous-entendait la notion de "secteur de projet" et de confirmer qu'en l'absence de projet urbain d'ensemble la règle de protection prévalait, sans pour autant admettre, qu'en l'espèce, le dit projet faisait défaut (cf. annexe 2).

**S'agissant d'une décision de nature réglementaire, dont l'abrogation peut être demandée à tout moment, nous avons décidé d'attendre la présentation du tant attendu projet urbain pour reprendre les démarches en vue de contester ces déclassements.**

Le 15 juin 2018, le Conseil municipal a adopté le principe d'une concertation concernant le projet urbain de rénovation de l'îlot FOCH. La présentation dudit projet s'est faite dans le cadre d'une réunion publique, le 27 juin 2018, suivie d'une exposition des éléments du projet (images, maquette...) dans une salle dédiée à la mairie.

**En premier lieu, cette concertation lancée dans le courant de l'été 2018 confirme que le projet d'ensemble faisait défaut en 2015 à la date de l'adoption des déclassements, en contradiction avec les règles fixées par l'AVAP.**

**En deuxième lieu, la présentation révèle que les dits déclassements ne concernent en rien le projet d'aménagement urbain tel qu'il est actuellement présenté, à savoir principalement la piétonisation**

**d'un parking aérien transformé en esplanade, la déviation de la circulation vers la rue Marion Garay, la création d'un parking souterrain en vue de compenser la perte de stationnements, la modification des voies de circulation à proximité du port et le réaménagement du rond-point de la gare, mais apparaissent uniquement destinés à servir l'intérêt des promoteurs privés, aspirant à construire d'énormes commerces, une énorme structure hôtelière et quelques rares logements.**

Il apparaît donc clairement que les déclassements adoptés en 2015 n'avaient d'autre objectif que de permettre, à terme, l'édification d'un bâtiment par des opérateurs privés. Lors de l'enquête publique concernant la modification de l'AVAP, l'un des promoteurs avait d'ailleurs, en personne et pour son propre compte, sollicité le déclassement du bâtiment situé 8 et 8bis boulevard Victor Hugo. (cf annexe 3)

Or, il convient de préciser de surcroît que le projet privé, tel qu'il est pensé, est loin de supplanter l'existant. L'immeuble actuel situé au 8 et 8 bis boulevard Victor HUGO est d'ores et déjà un immeuble de logements qui abrite des commerces en son rez-de-chaussée (ils ont été fermés petit à petit mais un fleuriste est encore en activité). Le garage LAMERAIN, devenu le bar "chez Renault", est un lieu festif très prisé de la Côte basque, sans parler de la superbe frise qui désormais l'habille et qui, en cas de démolition, aurait vocation à disparaître avec tous les richesses architecturales qui font que ces deux bâtiments doivent rester dans le bâti à protéger. Vous ne sauriez donc arguer que les quelques commerces prévus au rez-de-chaussée du bâtiment à construire, (pour lesquels vous seriez, vous-même, actif, en quête de preneurs parmi les commerces existants...), s'inscrivent dans le cadre d'un renouvellement urbain. Ni même le lieu de restauration/vie à construire, l'actuel bar "chez Renault" réunissant déjà tous les suffrages et ne pouvant manifestement pas être reconstruit à l'identique dans l'hypothétique projet privé.

La meilleure preuve de la déconnexion entre ces déclassements et le projet d'aménagement urbain est que lorsque les membres de notre association ont voulu prendre connaissance auprès de vos services des éléments précis concernant l'immeuble à bâtir en lieu et place de l'existant, les agents de votre municipalité n'ont eu de cesse de répondre qu'ils n'étaient pas concernés par ce volet et que la mairie n'avait en charge que le volet urbain (esplanade et parking) le reste relevant de la procédure du permis de construire et appartenant aux promoteurs, dans le respect du PLU!

Ayant enfin obtenu la confirmation de l'absence de projet urbain défini à la date à laquelle il a été décidé de déclasser les bâtiments en question dans le secteur de l'îlot FOCH et désormais avisée de la teneur du projet urbain envisagé et consciente de la déconnexion totale entre ces déclassements et l'intérêt général, **l'association GARDENA vous demande de vous conformer aux règles impératives fixées par l'AVAP et aux exigences du Label "Ville ou Pays d'Art et d'Histoire" obtenu par notre municipalité en procédant à l'abrogation de la délibération du Conseil municipal modifiant l'AVAP en ce qu'elle autorise le déclassement des bâtiments situés au 4, 8 et 8 bis boulevard Victor HUGO et de rétablir les niveaux de protection dont jouissent ces bâtiments remarquables, dont l'intérêt architectural ne saurait être sacrifié à l'appétit économique des promoteurs.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président de l'Association GARDENA  
François-Xavier LETAMENDIA