U.D.A.P. des PYRENEES-ATLANTIQUES

PDA n°1

COMMUNE DE BIARRITZ

PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

- de l'église paroissiale Saint-Martin
- du Château Boulart
- de la Villa Natacha

PDA n°1 - Dossier d'enquête publique

Notice explicative

Gheco
17 juillet 2019

Le présent dossier a pour objectif de requalifier les périmètres de 500 mètres des abords de trois édifices inscrits et classés au titre des Monuments Historiques par la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

L'élaboration du projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (en révision de la ZPPAUP en vigueur) a intégré la perception des abords dans son périmètre. L'objectif est d'assurer une gestion unique du patrimoine et des abords des Monuments Historiques classés ou inscrits dans le cadre de l'AVAP ; dans ce sens les abords des monuments protégés situés sur le territoire de Biarritz seront inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Le Code du Patrimoine permet de créer un périmètre commun à plusieurs monuments historiques (article L.621-30 du Code du Patrimoine) ; ainsi les abords de huit sur une totalité des douze monuments protégés situés sur le territoire de la commune de Biarritz sont regroupés en trois entités qui répondent aux critères du Code du Patrimoine, à savoir : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ».

Le présent document porte sur les abords des édifices suivants :

- **l'église paroissiale Saint-Martin**
- **le Château Boulart**
- **la Villa Natacha**

TABLE DES MATIERES

I - INTRODUCTION

a. La commune de Biarritz
b. Le contexte juridique
c. Le contexte juridique propre à la Loi LCAP
d. L'application à Biarritz en relation au SPR
e. Le projet d'AVAP et les monuments historiques classés ou inscrits

II – LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS PAR MONUMENT

A. EGLISE PAROISSIALE SAINT-MARTIN
   1. le monument
   2. la perception des abords
   3. le périmètre propre à l'église Saint-Martin

B. CHATEAU BOULART
   1. le monument
   2. la perception des abords
   3. le périmètre propre au château Boulart

C. VILLA NATACHA
   1. le monument
   2. la perception des abords
   3. le périmètre propre à la Villa Natacha

III – LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS COMMUN AUX TROIS MONUMENTS

I - INTRODUCTION

a. La commune de Biarritz

Biarritz, dont l'existence urbaine a plus de six siècles, s'est développée sur un site accidenté, à partir d'un village d'agriculteurs et de pêcheurs en bord de falaise.

Le village a conservé son caractère rural et une activité de port de pêche jusqu'au premier tiers du XIXème siècle. La vocation balnéaire se dessine déjà au 18ème siècle. A partir de 1830, de nombreuses maisons bourgeoises sont édifiées ainsi que les premiers hôtels, casinos et salles de spectacles. A cette époque, se consolide le destin balnéaire de Biarritz. Les premières « villas » apparaissent, puis des lotissements ; des immeubles conforteront progressivement le noyau urbain pour créer la ville d'aujourd'hui.

La commune de Biarritz est une des plus prestigieuses stations balnéaires de la côte Atlantique, réputée depuis plus de 150 ans.
La population biarrote est estimée à 25518 habitants (source INSEE décembre 2018).

L'activité touristique s'élargit de plus en plus tout le long de l'année. La mise en valeur de la ville par des aménagements et la restauration de bâtiments à forte valeur symbolique (gare du midi, Casino, immeubles publics et privés) l'a rendue plus attractive. La ville attire toute l'année.

Malgré cela l'attachement des Biarrots à leur site et leur patrimoine justifient la préservation accrue du patrimoine et des sites.

Douze monuments historiques, classés ou inscrits, se situent dans la commune, et un monument situé à Bidart étend une partie de son périmètre de protection de 500 sur le sud de Biarritz :

1 -Le phare
2 - L'Hôtel du Palais
3 - La Chapelle Impériale
4 - Le Casino Municipal
5 - La Pâtisserie Miremont
6 - Le monument aux morts
7 - L'Hôtel Plaza
8 - L'Eglise Orthodoxe
9 - Le Château Boulart
10 - L'église Saint-Martin
11 - La Villa Natacha
12 - Le Domaine de Françon

- Le Château d'Ilbarritz (situé à Bidart).

b. Le contexte juridique

La loi du 31 décembre 1913 institue (ou consolide) le statut des monuments historiques.

La loi du 25 février 1943 institue le régime juridique dit « des abords » (le périmètre de 500 mètres) : *« Aucune construction nouvelle, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être effectuée sans une autorisation préalable [de l'Etat] si la construction nouvelle ou si l'immeuble transformé ou modifié se trouve situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit […] ».*

La Loi de décentralisation du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions a institué les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), dont l'un des objectifs était de remplacer les périmètres de 500 par le (ou les) périmètre(s) de ZPPAUP afin de gérer, de manière règlementaire, les ensembles urbains et paysagers patrimoniaux : lorsque les monuments étaient situés dans le périmètre des ZPPAUP, leurs abords étaient suspendus.

La loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, a introduit la possibilité de requalifier les périmètres de 500 m des abords par la création de Périmètre de Protection Modifié (PPM) ; elle vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. A l'initiative de l'architecte des bâtiments de France, la création du PPM peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

La loi du 12 juillet 2010, dite du Grenelle II de l'Environnement, loi portant engagement national pour l'environnement, a été à l'origine des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), en remplacement des ZPPAUP. A cette occasion, il a été décidé que la présence d'un monument dans le périmètre de l'AVAP ne supprimait pas le rayon de 500 m des abords, pour la partie qui, éventuellement se situait hors du périmètre de l'AVAP.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP) a remplacé les Périmètre de Protection Modifié (PPM) par les Périmètres Délimités des Abords (PDA). Le nouveau critère d'élaboration du PDA est : **« les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ».**

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables précise les modalités d'institution des PDA et modifie les articles R.621-92 à R.621-95 du Code du Patrimoine.

La Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a modifié certaines dispositions procédurales relatives aux PDA (art. L.621-31 et L.621-32 du Code du Patrimoine).

c. Le contexte juridique du Code du Patrimoine

Rappel du CODE DU PATRIMOINE, relatif aux Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (extrait).

« Art. L. 621-30. – I. – ***Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords****.*
La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.
*II. - La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31****. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.***
En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.
La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.
La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.
Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

*« **Article L.621-31** - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 56*

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

d. L’application à Biarritz en relation au SPR (Site Patrimonial Remarquable)

La commune a élaboré son Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) destinée à remplacer la ZPPAUP, en application de La loi du 12 juillet 2010, dite du Grenelle II de l’Environnement.

La Loi LCAP, pour ce qui relève **des abords des monuments historiques, précise que** La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2. Un certain nombre de périmètres présente une partie de leur rayon de protection en dehors de l’AVAP. L’AVAP a évalué la valeur patrimoniale de l’ensemble urbain et paysager ; il convient donc d’accompagner la création de l’AVAP par la délimitation des abords conforme à l’environnement des monuments évaluée dans le cadre général de l’AVAP.

Le rayon de 500 m des abords des monuments historiques, pour les monuments dont une partie des 500 m se situe hors du périmètre de l’AVAP, doit donc être l’objet d’un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

e. Le projet d'AVAP et les monuments historiques classés ou inscrits

L'élaboration de l'AVAP s'est faite en tenant compte des abords des monuments classés et inscrits relativement au paysage, au tissu urbain et à l'aura des monuments.

Il en ressort que les Monuments historiques de Biarritz concernés par des PDA sont :

PDA n°1 :
- Le Château Boulart (9)
- L'église Saint-Martin (10)
- La Villa Natacha (11)

PDA n°2 :
- Le Casino Municipal (4)
- La Pâtisserie Miremont (5)
- L'Hôtel Plaza (7)
- La Chapelle Impériale (3)

PDA n°3 :
- Le Domaine de Françon (12)

1. Le phare
2. l'Hôtel du Palais
3. la Chapelle Impériale — PDA n°2
4. le Casino Municipal — PDA n°2
5. la Pâtisserie Miremont — PDA n°2
6. le monument aux morts
7. l'Hôtel Plaza — PDA n°2
8. l'Eglise Orthodoxe
9. le château Boulart — PDA n°1
10. l'église Saint-Martin — PDA n°1
11. la Villa Natacha — PDA n°1
12. Domaine de Françon (villa, pavillons, écuries, entrée sud) — PDA n°3

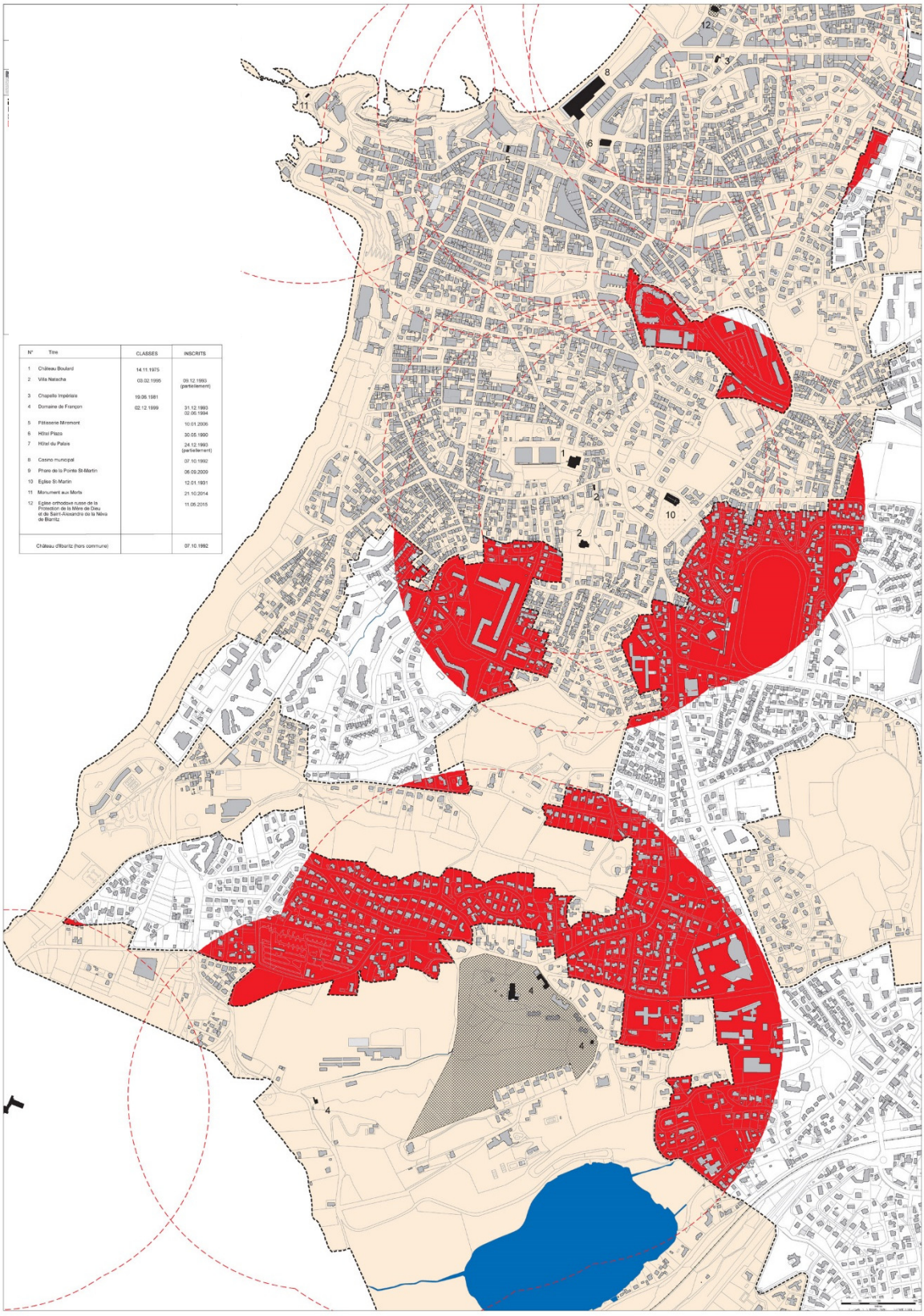
En dehors de la commune :
- le Château d'Ilbarritz, sur Bidart

Voir plan détaillé page 10

La création de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) tient compte des monuments inscrits ou classés MH et intègre l'espace qui caractérise leurs abords, ce qui permet de suspendre la fonction spécifique des abords au profit du seul dispositif de l'AVAP. Toutefois quelques parties des périmètres de 500m « sortent » de l'AVAP et ne justifient pas leur maintien. Le PDA a donc pour objet de réduire ces périmètres pour leurs parties hors AVAP.

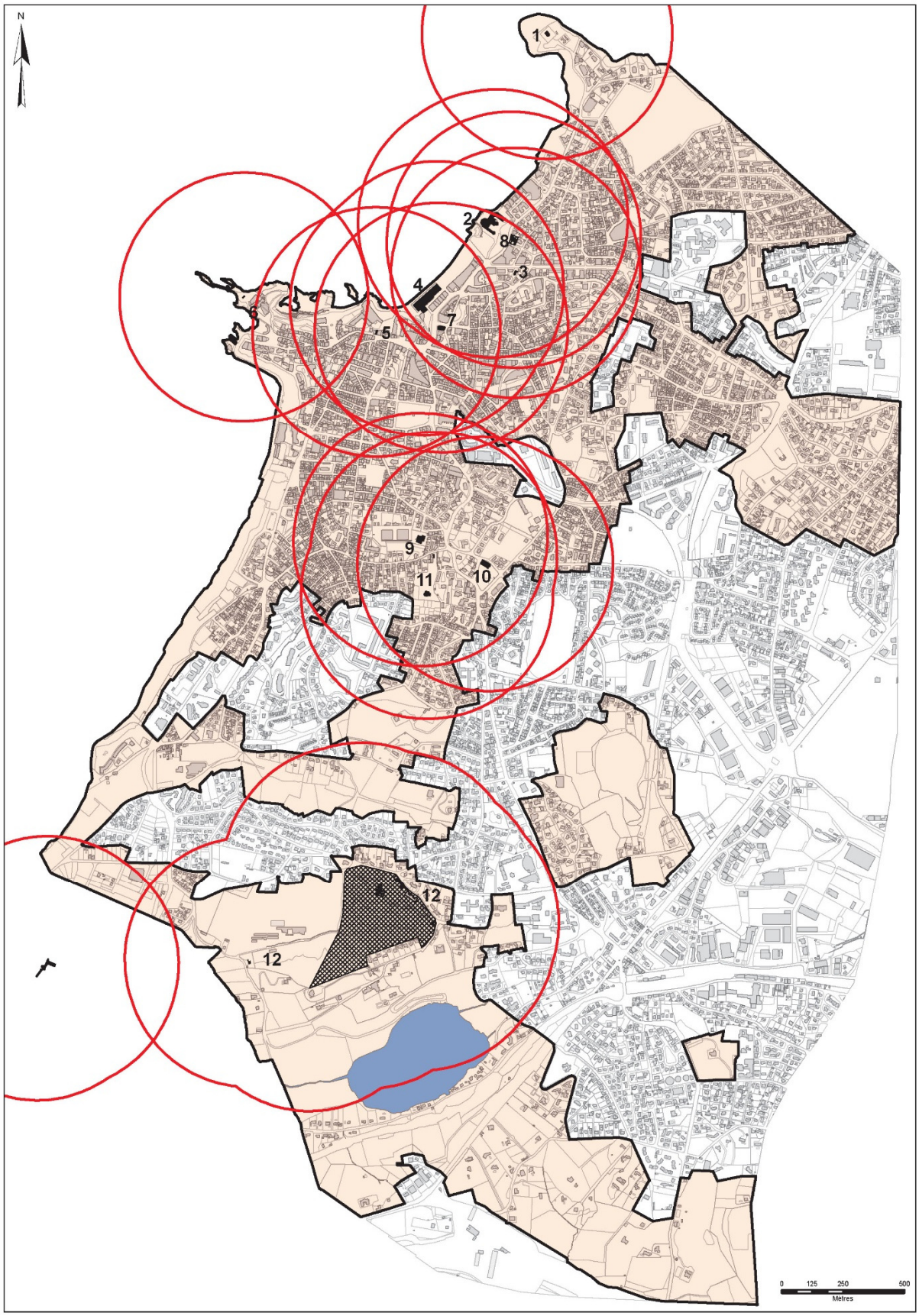
Le présent dossier a donc pour objet de définir le périmètre comprenant ***«*** *Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ».*

Ce document est établi par monument concerné, puis les monuments dont les périmètres se recouvrent sont intégrés dans un seul périmètre qui englobe les périmètres définis.



- *En noir et en grisé les monuments*
- *En jaune clair les périmètres de l'AVAP*
- *En rouge les périmètres de 500 mètres qui auraient leur effet en dehors de l'AVAP*

L'objectif des PDA est de modifier les périmètres des monuments dont les abords n'ont pas d'incidence pour les monuments concernés et supprimer une « double gestion » du patrimoine en tirant parti du fait que l'effet des abords est suspendu pour la partie couverte par un SPR (une ZPPAUP ou une AVAP).



- Le château Boulart (9)
- L'église Saint-Martin (10)
- La Villa Natacha (11)
- Le Casino Municipal (4)
- La Pâtisserie Miremont (5)
- L'Hôtel Plaza (7)
- La Chapelle Impériale (3)
- Le Domaine de Françon (12)

II-LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS PAR MONUMENT

L'EGLISE SAINT-MARTIN/ LE CHATEAU-BOULART ET LA VILLA NATACHA

Le document est établi par monument concerné, puis les monuments dont les périmètres se recouvrent sont intégrés dans un seul périmètre qui englobe les périmètres définis.

SITUATION DES MONUMENTS

A. EGLISE PAROISSIALE SAINT-MARTIN

1. **le monument**
2. **la perception des abords**
3. **le périmètre propre à l'église Saint Martin**

1 - LE MONUMENT

L’église paroissiale Saint-Martin

L’édifice :

L'histoire de Biarritz est associée dès le XIIe siècle à celle de l'église Saint-Martin.
En 1160, un seigneur Gassiat ou Gassion ou Galin de « Beiarrids » ou de « Bearitz », abandonne à l’évêque Fortaner de Bayonne ses droits levés par sa famille sur les revenus de Saint-Martin (revenus pris sur les dîmes, les offrandes, les oblats et autres taxes comme il était traditionnel de le faire chez les propriétaires domaniaux), dont à l’origine les ancêtres avaient contribué à fonder les lieux de culte.
C’est ainsi que sont mentionnés, dans un document d’archives, Biarritz et Saint-Martin.

Pendant des siècles, Biarritz est systématiquement mentionné avec l’église paroissiale de Saint-Martin.
La « Communauté de Biarritz » est dite aussi bien « communauté de Saint-Martin », son conseil siège dans la salle capitulaire au-dessus du porche de l’église, et le sceau de Biarritz du XIIe siècle, représente saint Martin partageant son manteau, le contresceau figurant la fameuse chasse à la baleine (dont on parle dès le XIe siècle dans les archives de Bayonne).

Biarritz au Moyen-Age (*Bearis,* selon un texte de Biscaye du XVe siècle), était un gros village (un millier d’habitants environ), constitué de deux entités : le « quartier haut », celui des laboureurs et des activités rurales, autour de Saint-Martin, qui dominait le « quartier du bas », habité par les marins pêcheurs, autour du port du Boucalot (le Port-Vieux).

La communauté de Biarritz était dirigée par un Maire-Abbé (un notable, laïque, portant un titre répandu en Béarn et en Labourd) renouvelable tous les ans, aidé de quatre jurats siégeant dans la salle commune qui se trouve au-dessus du porche de Saint-Martin.
C'est également dans cette salle que s’est tenue la première école de la ville et que sont conservés (dans un coffre), tous les documents officiels de la communauté.

L'église a été édifiée au XIIe siècle dans le style gothique ogival aquitain, elle a été restaurée en 1541 (un cartouche sur un pilier de la nef le rappelle).
Un blason fleurdelysé a été ajouté en 1630, et puis l’église a suivi les ornementations des époques successives.
Saint-Martin est très attachée à la mémoire impériale, car l’empereur Napoléon III et l’impératrice Eugénie séjournaient chez les Gramont de Castera dans le parc mitoyen, avant la construction de la Villa Eugénie de 1855.

Avant celle de la chapelle Impériale Notre-Dame de la Guadalupe, c’était à Saint-Martin que la cour allait à la messe et que se destinaient la plupart des dons. Le couple impérial fit en particulier peindre les voûtes.
Toutes les peintures ont été restaurées finement par des spécialistes en 1995.
Saint-Martin demeure donc la seule église paroissiale sous le Second Empire.

Cette église gothique (qui a des vitraux du XIXe siècle dans le chœur, du XXe siècle dans la nef) comporte toutefois une tribune pour les hommes au-dessus du narthex, rappel de la tradition basque.
Sa façade, rectiligne a toujours été blanche ou de crépi clair, car elle servait de repaire aux marins du large, qui la voyait de loin alors que rien n'était construit entre ce haut quartier et les falaises et les plages.
La façade de l’église devait être badigeonnée en permanence de chaux blanche.
Sa cloche devait avertir son monde des tempêtes et des naufrages.

Dans les « Champs communs », qui dépendaient de la paroisse, et qui s’étendaient de Saint-Martin à la falaise, de grandes croix, hautes, blanches, formaient des repères visibles depuis l’océan.

Saint-Martin abrite plusieurs sièges et chapelles de confréries (gérées par des responsables, les marguilliers), toutes fondées au XVIIe siècle, celles de Saint-Martin, du Saint-Sacrement, de Saint-Blaise, et de Saint-Pierre qui est la confrérie des marins pêcheurs.

Du Moyen-Age aux Temps Modernes, l'église de Saint-Martin est un bâtiment civil autant que religieux, comme la plupart des localités du Labourd.

Ph BW 17/08/2016

Le cimetière de Saint-Martin est un livre d'histoire du XIXe siècle fixé dans la pierre.
A l'origine on enterrait dans l'église, dans les nefs, si la famille avait ce « droit de siège », mais bientôt l'essor de la paroisse ne le permit plus. En 1847, le maire de Biarritz Joseph-Denis Jaulerry obtint pour la paroisse Saint-Martin encore seule église, un terrain du champ Castera, cédé par Eugène Labat propriétaire du château Gramont, qui était alors en remaniement.
Jusqu'en 1891 (l'ouverture du vaste cimetière du Sabaou), des tombes plus anciennes y sont transférées et les gens de Biarritz y reposent en paix
Comme cela est licite selon des décrets républicains, les Protestants et les Anglicans peuvent s'y trouver, groupés en carrés rassemblés, si bien qu'un large espace du cœur du cimetière est réservé aux sépultures des Anglais, Ecossais, Australiens, qui avaient animé la vie biarrote de ce XIXe siècle.

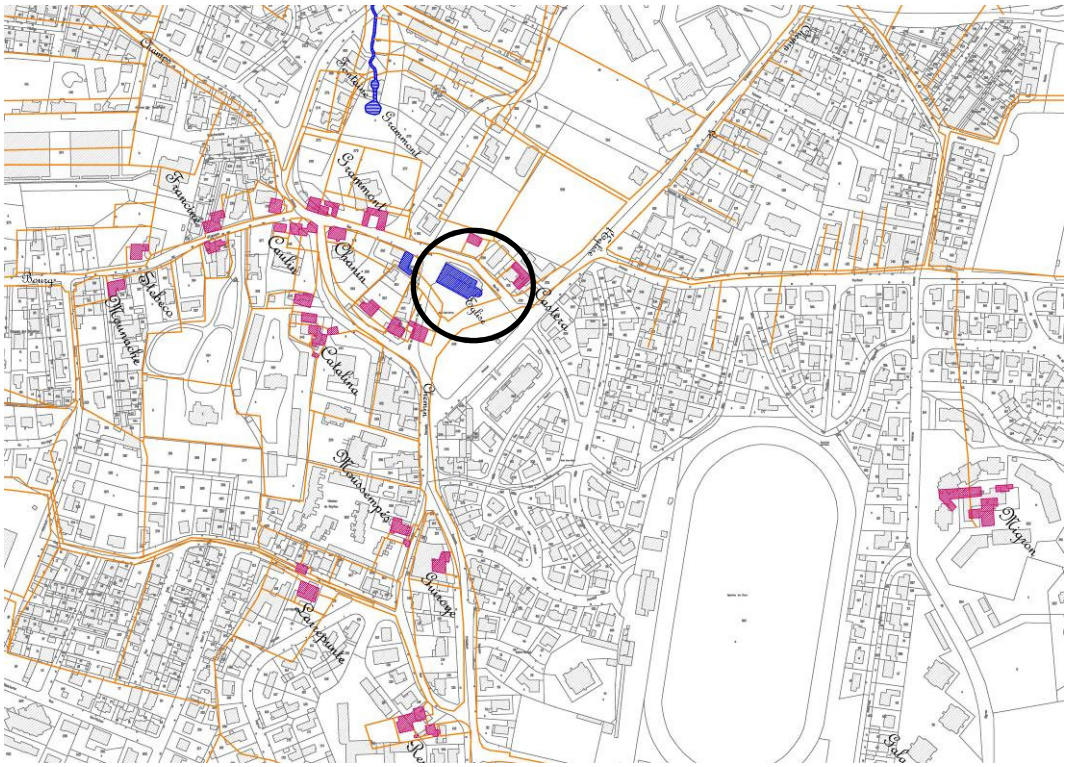
La protection :

Eglise Saint-Martin
(Source Mérimée, Ministère de la Culture, extrait)

Localisation	Aquitaine ; Pyrénées-Atlantiques ; Biarritz
Date protection	1931/01/12 : inscrit MH
Préc. Protection	Eglise Saint-Martin : inscription par arrêté du 12 janvier 1931
Dénomination	église
Statut propriété	propriété de la commune
Observations	Objets mobiliers protégés OMH.
Visite	utilisation cultuelle

2 – LA PERCEPTION DES ABORDS

Plans historiques :



Report du cadastre napoléonien de 1831 sur le cadastre actuel

Plan de 1937 – archives municipales Biarritz

Le cadastre de 1831 et le plan de 1937 sont très précis ; ils permettent d'apprécier l'occupation des lieux depuis le 19ème siècle. L'église est accompagnée d'un habitat qui fut un temps très dispersé. On ne trouve pas de caractéristiques médiévales spécifiques. Les abords sont caractérisés par l'ilot du cimetière, les perspectives paysagères et l'ambiance de ses abords.

Parcours sud-nord en approche du monument

1-

Depuis l'arrivée par le sud, par l'avenue Kennedy, l'approche du village de Saint-Martin offre des perspectives intermittentes sur le clocher de l'église.

Ancien village, le quartier est dense par sa morphologie ; il comporte une vie locale active par la présence de commerces. Une grande partie du bâti est en ordre continu et semi-continu.

2-

La densité du bâti, au sud de l'église, crée l'effet de « village » : le bâti est implanté à l'alignement et présente un front bâti semi-continu de deux à trois niveaux d'étages, voire quatre niveaux pour l'un d'eux.
Bien que l'église soit peu visible, cette séquence accompagne l'église, en la situant au cœur d'un quartier urbain.

3-

Depuis le sud, au débouché de la partie dense du quartier, on découvre l'église en plein ; c'est une des seules perspectives ouvertes qui permet d'embrasser le site.

Le flanc nord-est de l'église fait face à un large site ouvert dont les immeubles collectifs de 6 à 8 niveaux du Clos Saint-Martin qui, en fond, ferment le paysage.

4-

Ph BW 1993

En remontant vers l'église par l'avenue de Ségure

5-

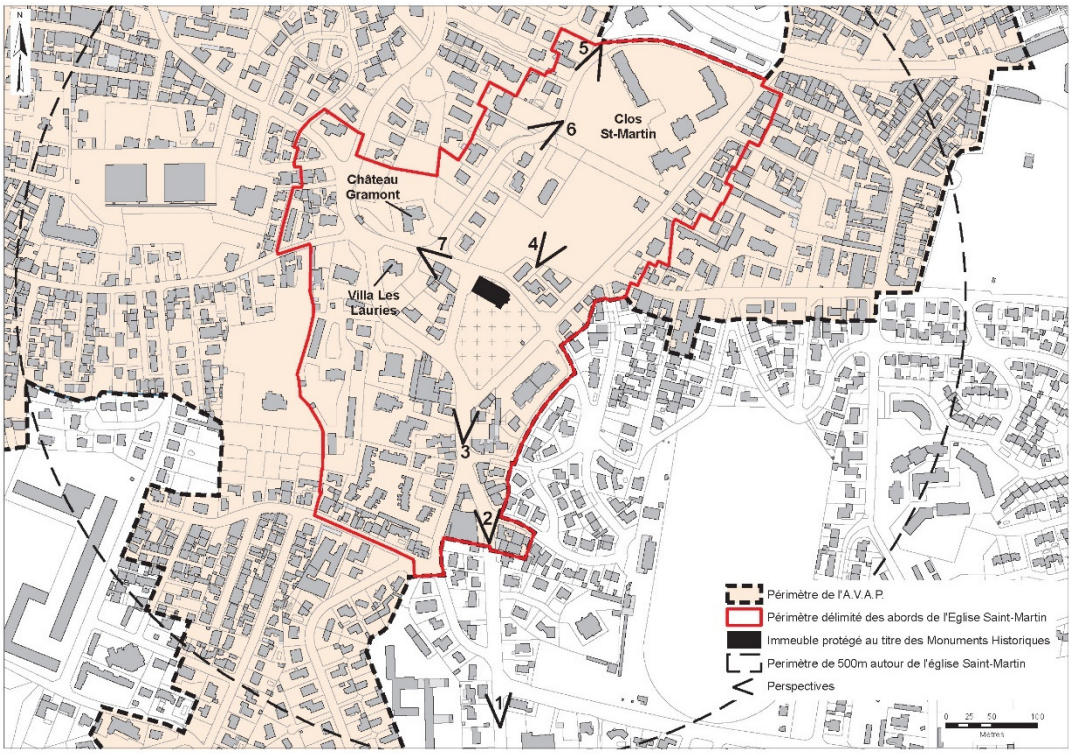
Dans sa partie nord, l'avenue de Ségure n'offre pas de vues sur l'église. Mais sa relation est pour partie cinétique, et prépare la découverte de la façade ouest en sa partie haute.

6-

A l'approche de l'église, le paysage de la partie nord, se caractérise par les grandes villas, disposées en ordre discontinu au profit d'une importante épaisseur végétale.

7-

Au débouché de l'avenue de Ségure et de la rue Saint-Martin, la façade ouest de l'église se présente en totalité.



LES ABORDS DE L'EGLISE PAROISSIALE SAINT-MARTIN

3 – LE PERIMETRE PROPRE A L'EGLISE SAINT MARTIN

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

S'agissant d'une église paroissiale au cœur d'un village, l'objectif du périmètre est de protéger le contexte urbain bien que ce dernier ait beaucoup évolué,

1°) Le périmètre prend en compte **l'ensemble cohérent qui accompagne le monument** ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur, le périmètre est donc réduit par rapport au périmètre de 500m.
On trouve

- **A-** au sud un quartier dense qui par sa morphologie, sa vie locale crée l'effet de village.
- **B-** au nord un ensemble de villa d'architecture prestigieuse, dont le Château-Grammont.
- **C-** au nord-est le plateau sportif.
- **D-** au sud-est un ensemble dominé par quelques immeubles collectifs de plus grande hauteur que le bâti traditionnel (résidence Espace Saint-Martin).

La particularité de l'église et d'être positionnée sur l'extrémité ouest d'un long plateau qui s'étire depuis la gare jusque-là. Le paysage « bascule » ensuite vers l'ouest, avec l'avenue de Segure et la rue de la République comme voies en « corniche », englobées dans l'urbain.
Cette topographie positionne l'église en point haut, ce qui justifie d'introduire une partie ouest moins visible depuis celle-ci, mais forte du rapport au monument.

2°) Les vues directes sont signifiantes en raison du rôle de l'église dans l'histoire du village de Saint-Martin ; le volume et le clocher de l'église constitue le principal point d'appel et repère du site. Toutefois sa faible hauteur et son caractère modeste ne justifient pas d'un plus large champ de protection.

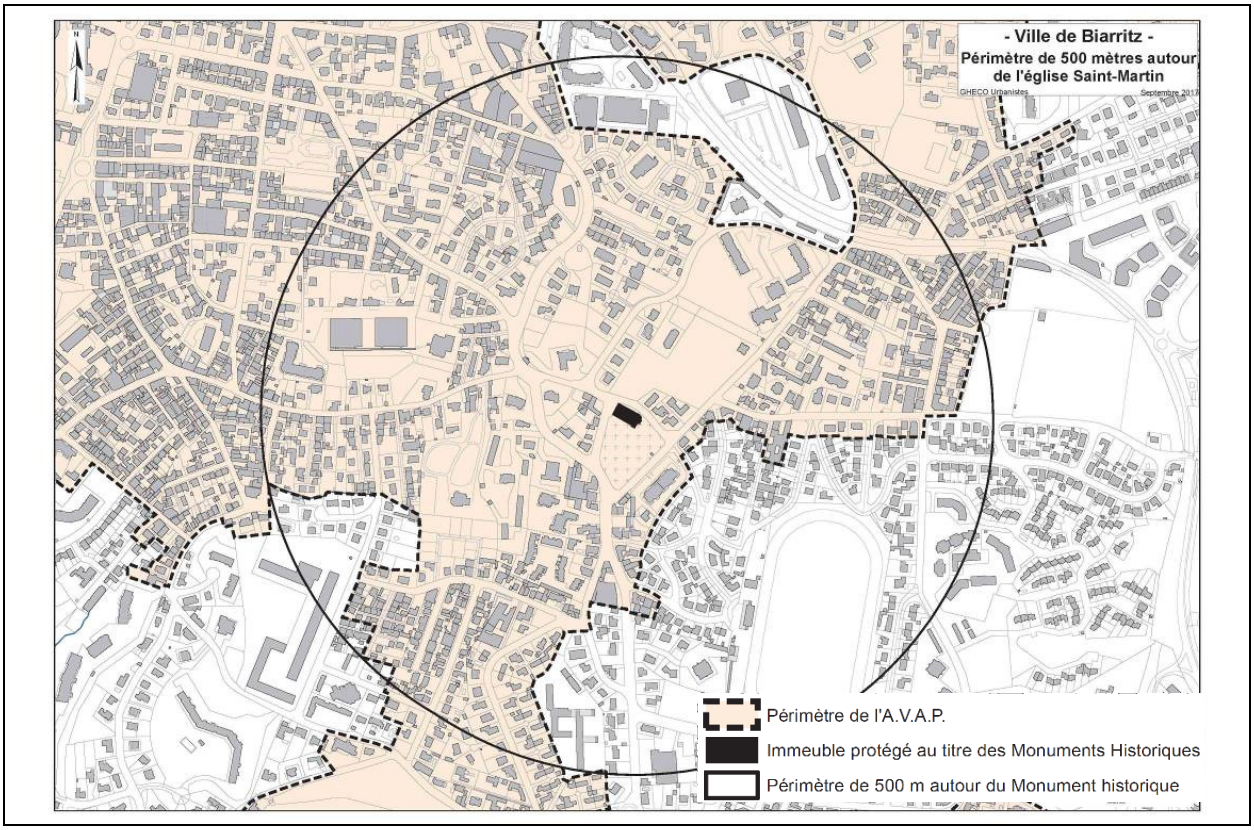
3°) Le cœur de l'ancien village de Saint-Martin, est très « ténu » ; le quartier moderne s'est organisé sur le carrefour de voies qui contournent le cimetière. L'église et le cœur historique urbain ancien forment ainsi un ensemble urbain cohérent dont l'urbanité s'est renforcée au cours du 20ème siècle.

4°) Les perspectives sur l'église sont assez limitées sauf sur l'espace ouvert du terrain de sport au nord-est, dont les vues se prolongent jusqu'aux immeubles collectifs (résidence Clos Saint-Martin).
On note les approches

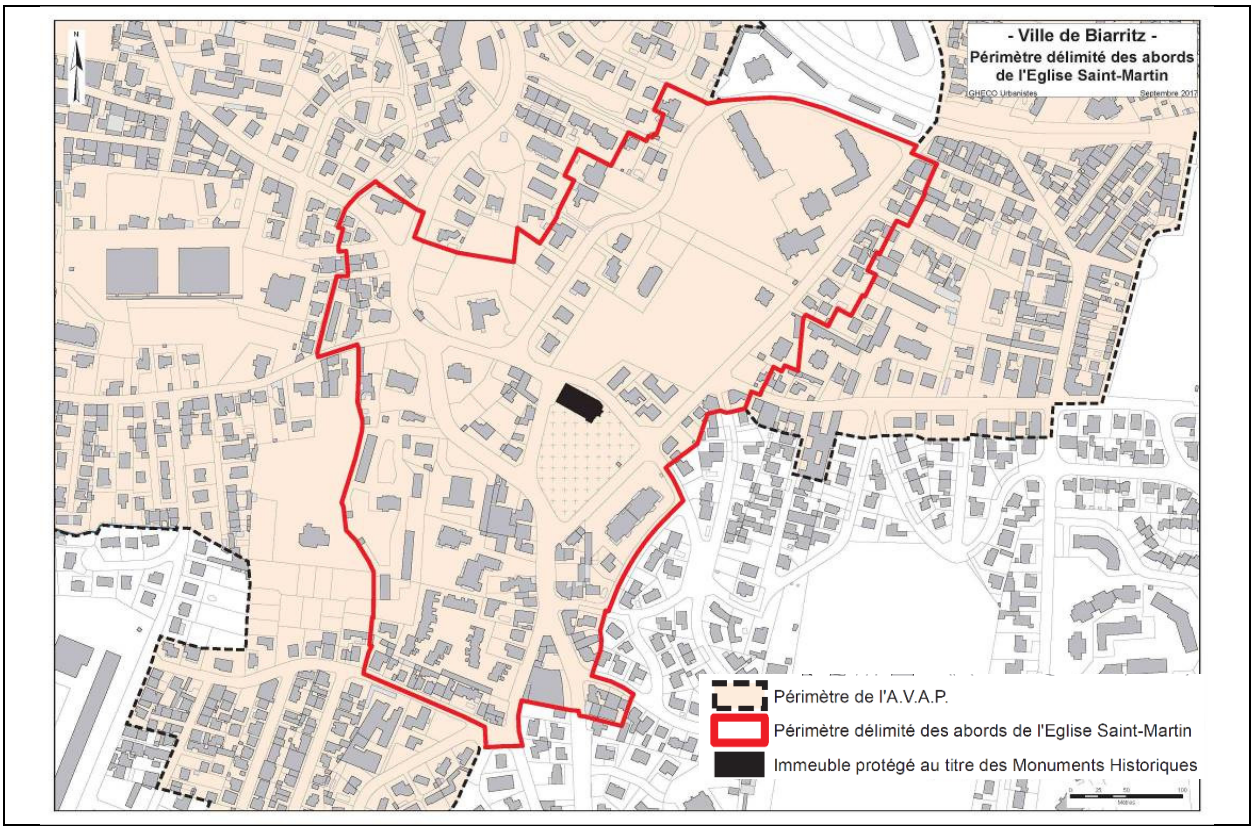
- par le sud, en arrivant par l'avenue Kennedy, depuis la gare,
- par le nord, en remontant l'avenue Kennedy, l'extrémité de la rue de la République et de la rue d'Espagne,
- par l'avenue de Grammont et l'avenue de Ségure.

Vues sur le monument et depuis celui-ci et sa « présence » dans le quartier

Le volume de l'église Saint-Martin constitue le principal point d'appel et repère dans l'ancien village. Il est visible depuis les rues qui convergent vers l'église, depuis quelques espaces dégagés et depuis le lointain ; il convient donc de relativiser les distances pour inscrire dans le périmètre ce qui le caractérise, à savoir son rapport aux ilots proches dont il constitue un pôle.



Le périmètre de 500m actuel et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Le périmètre délimité des abords **propre à l'église Saint-Martin** et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

B. CHATEAU BOULART

1. **le monument**
2. **la perception des abords**
3. **le périmètre propre au château Boulart**

1 - LE MONUMENT

Le château Boulart

(Source : « La Folie Boulart », Anne de Bergh, 2017)

Le château néo-renaissance a été construit à partir de 1877 pour une riche famille, originaire des Landes (Linxe) : Charles (homme politique et industriel) et Marthe Boulart.
Propriétaire du château familial de Linxe, passionné de forêt et de chasse, Charles Boulart y crée un immense parc caractérisé par une collection remarquable de végétaux.
Proche du couple impérial Napoléon III et Eugénie et de la haute société cosmopolite qui fréquente Biarritz, la famille Boulart décide de faire construire une belle demeure près de l'Océan.
Ce projet établi par les architectes prestigieux Joseph Louis Duc et Louis –François Roux, ne verra le jour qu'après la chute de l'Empire.
Les plans de la Villa Belle Fontaine sont achevés fin 1874.
Le château est alors implanté sur un vaste terrain de 5 hectares qui domine le site de Biarritz, sur le point le plus haut de la ville. Il offre : une vue panoramique sur l'Atlantique et la chaine des Pyrénées, les bois, un lac et des espaces boisés.
Le périmètre du site est encadré par les actuelles rues d'Espagne, avenue Foch, avenue Kennedy, avenue de la République.

L'utilisation des motifs Renaissance est maniée avec une grande virtuosité.
La complexité du programme transparait à travers tout l'édifice depuis la mise en scène de la séquence de l'entrée qui s'ouvre dans l'espace de l'atrium sur trois niveaux jusqu'aux façades où la symétrie est rompue par des accidents et saillies, balcon, tour, colonnades de marbre rose, perron, loggia, bow-windows, animant le « cube » principal du volume.
L'édifice est caractérisé par une grande richesse et diversité des matériaux : marbres divers, toitures « animées » par des lucarnes et œils-de-bœuf, épis, poinçons en plomberies, mosaïques, vitraux, peintures sur les plafonds, sculptures, sous-sol voûté…
Du parc où se trouve à présent une résidence (Château d'Arcadie), du lac (au nord-est, à l'emplacement de l'actuel lotissement du « Fer à cheval ») il ne reste plus aucune trace et les dépendances (conciergerie, écuries, salles d'escrime) sont insérées dans le tissu urbain qui s'est développé au fil des années.
A proximité, la villa Sion, issue du démembrement du domaine de Belle-Fontaine, comporte encore aujourd'hui, un double alignement de platanes, vestige du parc, ce qui génère une composition axée sur le château Boulart et la villa Sion.

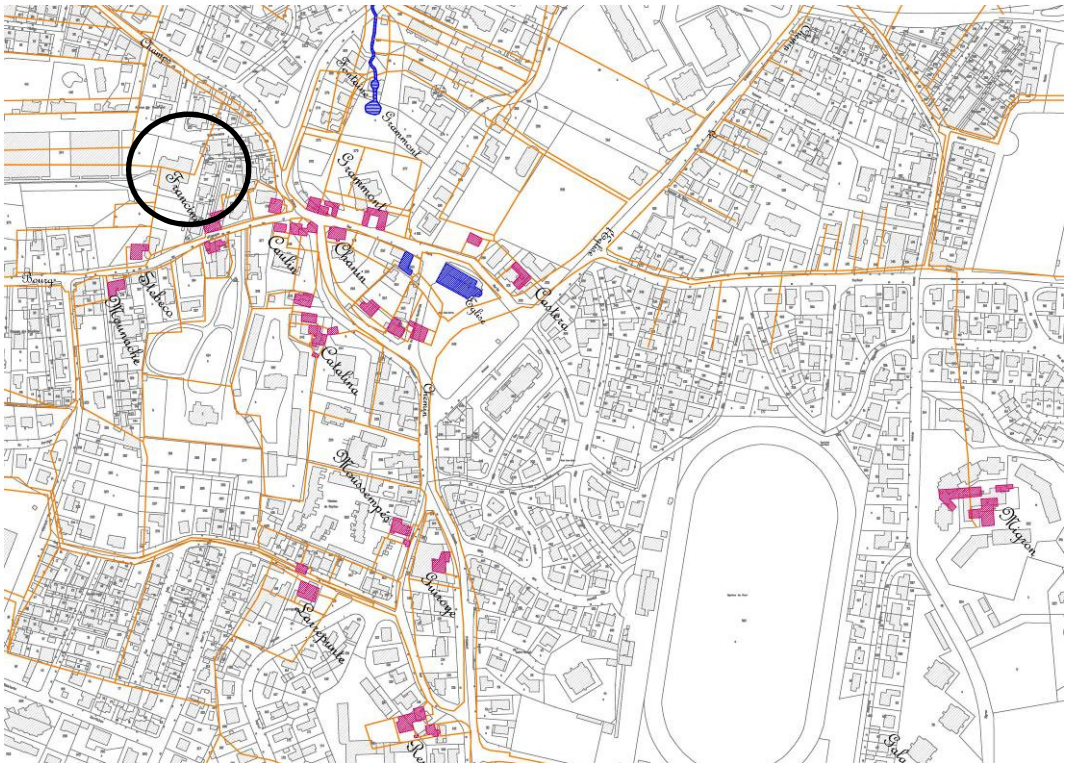
La protection :

Château Boulart
(Source Mérimée, Ministère de la Culture, extrait)

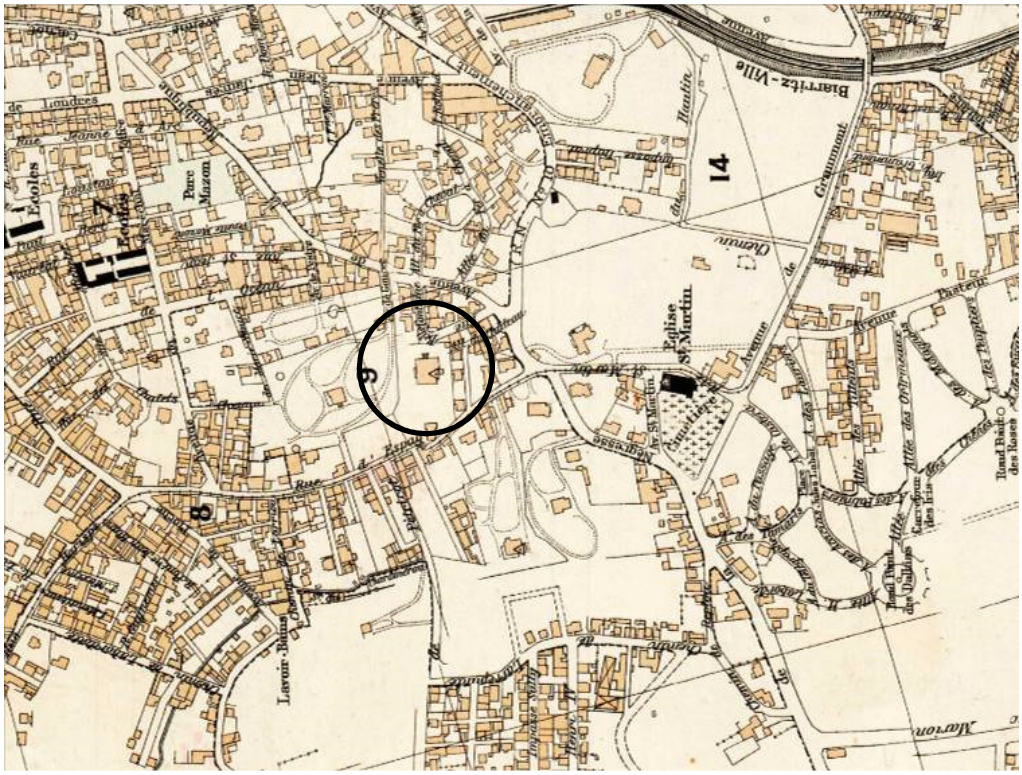
Localisation	Aquitaine ; Pyrénées-Atlantiques ; Biarritz
Adresse	Château (avenue du)
Date protection	1975/10/29 : inscrit MH
Préc. Protection	Façades et toitures : inscription par arrêté du 29 octobre 1975
Dénomination	château
Eléments MH	élévation ; décor extérieur ; toiture
Siècle	4e quart 19e siècle
Date(s)	1880
Auteur(s)	Duc (maître de l'œuvre) ; Roux (maître de l'œuvre)
Historique	Dans cette villa, l'architecte Duc joua de l'éclectisme en mêlant motifs de la Renaissance et ceux des maisons méditerranéennes. La construction fut achevée par son collaborateur, Roux. L'habitation s'ordonne autour d'un patio central où huit colonnes entourent une vasque. Une tour ronde coiffée d'un dôme est logée dans un angle de la façade nord tandis qu'une tour carrée puis octogonale s'élève sur la façade est. Une terrasse à colonnes jumelées s'ouvre sur la façade sud. Des mascarons sous des frontons triangulaires ornent les fenêtres du premier étage. Une corniche à modillons court tout autour de la construction et donne naissance à un toit d'ardoises percé de lucarnes à coquilles.
Statut propriété	propriété d'une personne privée
Visite	fermé au public

2 – LA PERCEPTION DES ABORDS

Plans historiques :



Report du cadastre napoléonien de 1831 sur le cadastre actuel



Plan de 1937 – archives municipales Biarritz

Vues sur le monument et depuis celui-ci et sa « présence » dans le quartier

Le château est inscrit au cœur d'un ilot entouré d'un tissu pavillonnaire en bordure, qui n'offre pas de vues directes, sauf depuis l'avenue Belle-Fontaine et quelques échappées ponctuelles.

Château Boulart en vue sud-nord. En bas de la photo, la rue d'Espagne.

1-

L'entrée au château par l'allée du Château, en l'empruntant par l'avenue du Maréchal Foch.

2-

Vue sur la façade principale, depuis l'avenue Belle-Fontaine ; l'avenue a été créée par le détachement des jardins du château au profit de lotissements.

3-

Vue du sud au nord, depuis la rue de Pétricot, par-dessus l'ilot de la villa Natacha.
Cet ilot est aussi compris dans les abords de la villa Natacha.

Le bâtiment visible (photo 3) est celui de la villa Sion, composante d'origine du domaine du château, ancien gymnase situé dans le parc du château avant sa vente. Il masque le château visible à l'arrière.

4-

Vue d'est vers l'ouest depuis la rue Saint-Martin, en quittant l'église Saint-Martin.

5-

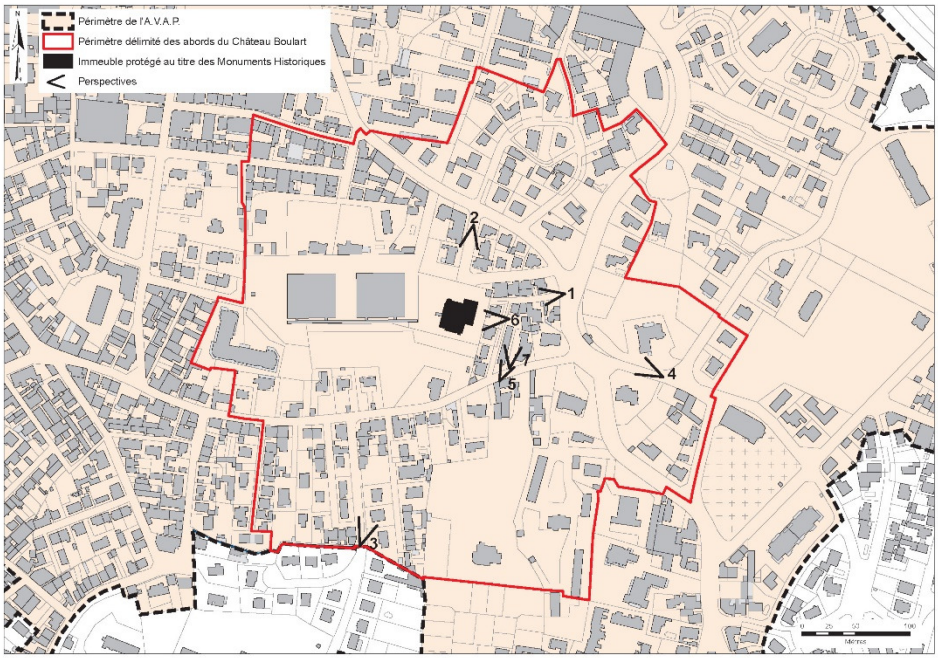
L'allée du Château, vue du sud au nord, en quittant la rue d'Espagne.

6-

Vue depuis l'allée du Château, entre le rang de pavillons qui se sont développés sur l'ancien parc.

7-

Les écuries du château, insérées dans le périmètre, en raison de leur appartenance à l'entité initiale.



LES ABORDS DE CHATEAU BOULART

3 – LE PERIMETRE PROPRE AU CHATEAU BOULART

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

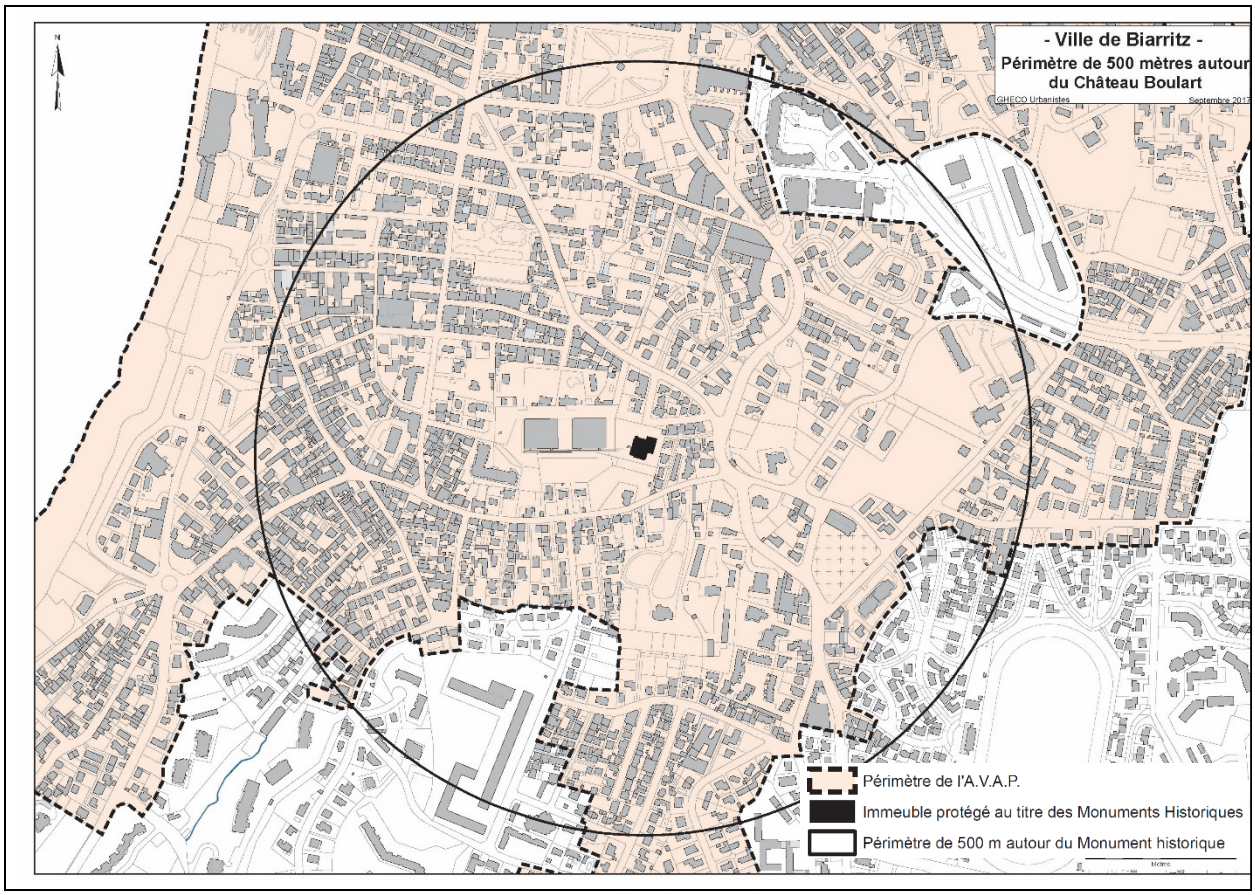
S'agissant d'une demeure, l'objectif du périmètre est de protéger le contexte territorial initial bien que ce dernier ait beaucoup évolué, par le détachement de parcelles destinées à des lotissements en périphérie de l'ancien parc.

1°) Le périmètre intègre toute la partie située à l'ouest de l'îlot entre la rue d'Espagne et l'avenue de la République, dans laquelle s'est implanté le domaine initial (voir carte de 1937).

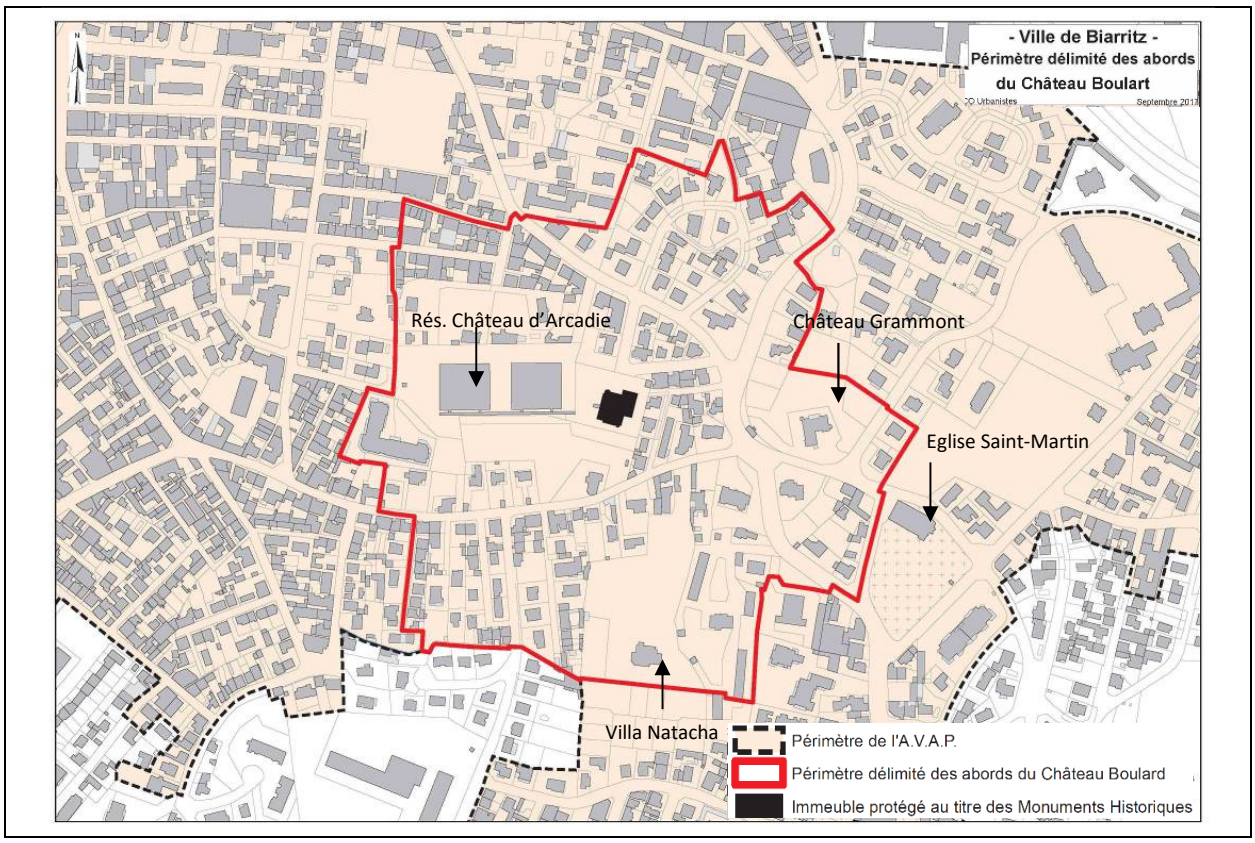
2°) Le périmètre prend en compte l'épaisseur du bâti pavillonnaire qui entoure le château, dans la mesure où celui-ci émerge de ce paysage,
A savoir :

- au sud l'îlot au cœur duquel est implanté la villa Natacha et son parc accompagné d'un tissu pavillonnaire,
- à l'est le secteur de villas de grand intérêt architectural, situé entre l'église Saint-Martin et l'avenue du maréchal Foch ; parmi ces villas, le château Grammont est un « répondant » important au château Boulart par sa position, son volume, et son aspect architectural exceptionnel,
- au nord, l'extrémité de l'ilot situé entre l'avenue du maréchal Foch et la rue de la République, fait office d'espace tampon et par la qualité du bâti, des clôtures et des jardins constitue une étoffe visuelle aux abords du château, avec quelques échappées visuelles sur le château,
- A l'ouest, l'ilot situé entre l'avenue de la République et la rue d'Espagne est très bâti, les opérations immobilières développées depuis la dernière guerre -notamment les immeubles en gradins des architectes Andrault et Parat, avenue de Temerland (résidence château d'Arcadie), forment une limite aux perspectives.

3°) Outre des vues lointaines ou des « échappées » ponctuelles, le château Boulart est peu visible directement. Situé en point haut, en bordure nord du plateau de Saint-Martin et au cœur de quartiers bordé de villas implantées le long des voies, il échappe aux vues proches.



Le périmètre de 500m actuel et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Le périmètre constitutif des abords **propre à Château-Boulart** et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

C. - LA VILLA NATACHA

1. **le monument**
2. **la perception des abords**
3. **le périmètre propre à la Villa Natacha**

1 - LE MONUMENT

La villa Natacha

110 rue d'Espagne

Située dans un quartier des hauteurs de Biarritz, le quartier Saint-Martin, la villa Natacha a été édifiée rue d'Espagne pour Albert-Guillaume Leuba en 1905-1907, sur un projet des architectes Henri Sauvage et Charles Sarrazin. Les architectes signent l'intégralité du décor intérieur (cheminées, vitraux, poignées de porte, ...)

Albert Guillaume Leuba, agent de change d'origine suisse acquiert en 1903 une vaste parcelle de plus de 12000 m² issue du lotissement de l'ancien domaine de Pioche et Souvenir où s'élevait la villa Louis, qui est rasée pour accueillir le nouveau projet.

L'aménagement de la propriété débute avec la construction de la maison du gardien et des écuries, la villa est réalisée à partir de 1907.

La villa constitue une œuvre composite alliant Art Nouveau et une modénature néo-basque. Les façades offrent des proportions et une composition suivant une esthétique qui combine les traditions de la Soule, du Labourd et de la Basse-Navarre. Elles comportent de nombreux détails structurels rationalistes.
Les espaces intérieurs sont aménagés dans une originale vision de l'Art Nouveau.

La villa n'a pas subi d'altération notable depuis sa construction ; hormis la suppression ou déplacement de cheminées, disparition du mobilier, sa conciergerie et son jardin ont été maintenus.
Plusieurs raisons expliquent son état de conservation exceptionnel : la grande qualité de sa mise en œuvre, sa situation excentrée à l'abri des bouleversements qui ont transformé Biarritz. Surtout la villa souscrit à l'esthétique courante de l'immobilier balnéaire biarrot et a toujours été fortement cotée. Ses propriétaires successifs et particulièrement Natacha Bralowski qui donna son nom à la villa en 1924 ont su l'entretenir et la mettre en valeur. La villa a été acquise en 1978 par la ville qui, depuis 2016, a engagé une importante opération de restauration.

La maison du gardien :

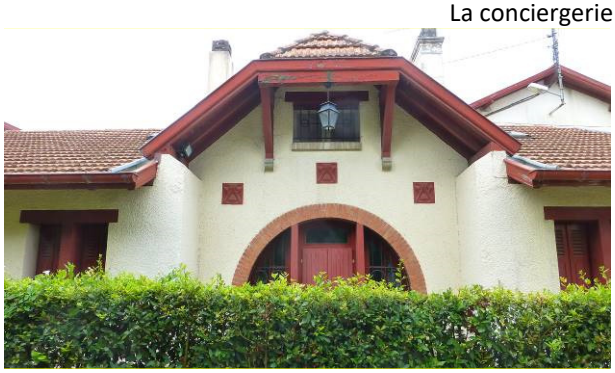
La villa Natacha est classée en totalité au titre des monuments historiques. Seule, la maison de gardien a été conservée parmi les annexes de la villa, et ses façades et sa toiture sont inscrites au titre des monuments historiques.
Placée contre l'entrée étroite de la parcelle, la maison du gardien, mitoyenne avec la propriété voisine depuis l'origine, est un petit pavillon en monopente en tuiles plates, agrémenté d'un porche sous une lucarne de toit. Son architecture reprend dans une version plus sobre le style architectural de la villa principale avec des encadrements de briques, des appuis de pierre, et un soubassement en maçonnerie apparente. Trois carreaux en grès flammé décorent le mur qui surmonte le porche d'entrée (le Musée d'Orsay présente un exemplaire de ces carreaux dans une des salles affectées aux mobiliers et objets Art Nouveau).

Façade nord, entrée de la villa par le jardin.

Façade sud.

Vues des intérieurs de la villa

La conciergerie



La protection

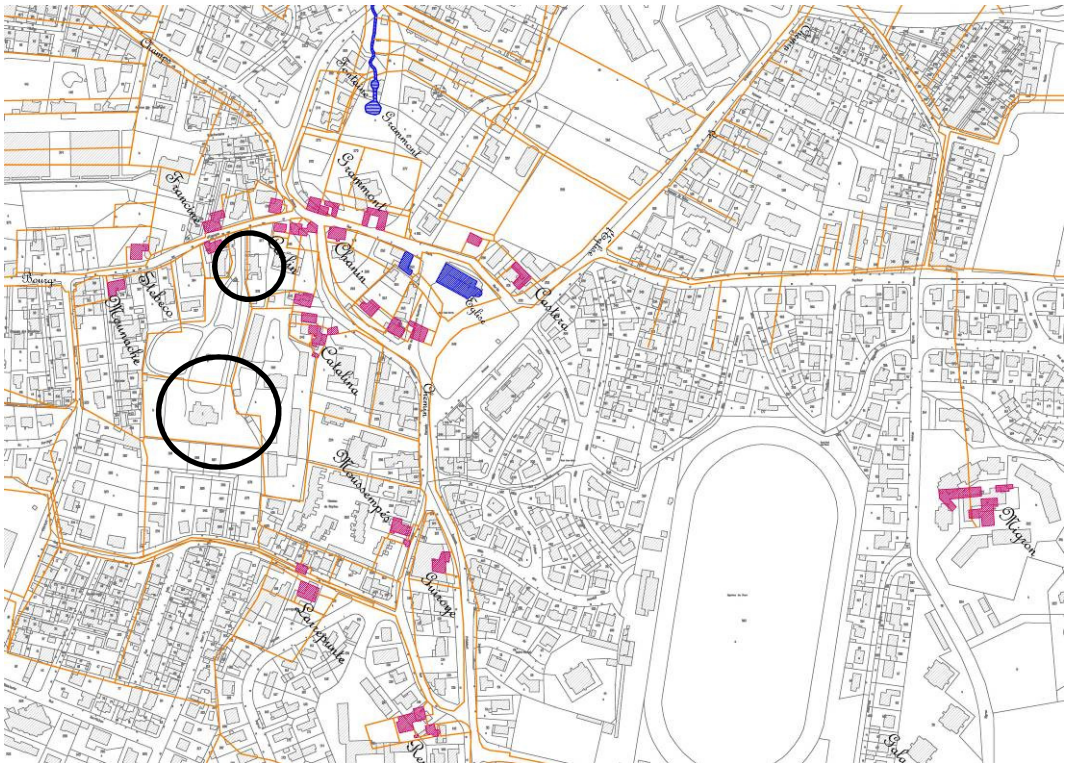
Villa Natacha
(Source Mérimée, Ministère de la Culture, extrait)

Localisation	Aquitaine ; Pyrénées-Atlantiques ; Biarritz
Adresse	Espagne (rue d') 110
Date protection	1993/12/09 : inscrit MH partiellement ; 1995/02/03 : classé MH
Préc. Protection	Façades et toitures de la maison du gardien (cad. BK 301) : inscription par arrêté du 9 décembre 1993. Villa (cad. BK 301) : classement par arrêté du 3 février 1995
Dénomination	maison
Eléments MH	décor intérieur
Siècle	1er quart 20e siècle
Date(s)	1907
Auteur(s)	Sauvage Henri (architecte) ; Sarazin Charles (architecte)
Historique	Maison édifiée par les architectes parisiens Sauvage et Sarazin pour un agent de change. En 1905 débute la construction de la maison du gardien et des écuries ; en 1907 celle de la villa. Détails structurels extérieurs rationalistes. Espaces intérieurs aménagés dans une vision Art Nouveau. Les architectes signent l'intégralité du décor intérieur (cheminées, vitraux, poignées de porte, ...). La maison a été acquise en 1978 par la ville qui y a installé les archives d'architecture de la côte basque.
Technique décor	vitrail
Statut propriété	propriété de la commune

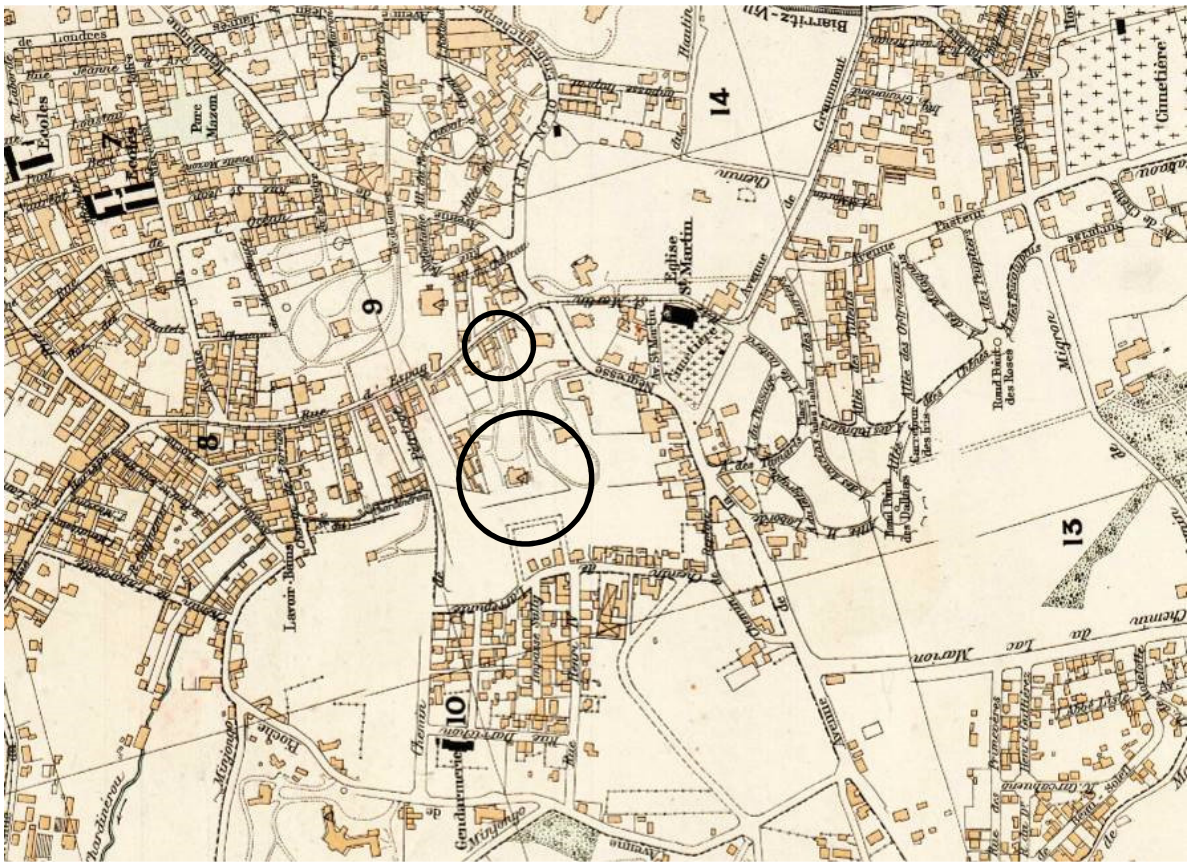
2 – LA PERCEPTION DES ABORDS

Plans historiques :

La villa et la maison du gardien



Report du cadastre napoléonien de 1831 sur le cadastre actuel



Plan de 1937 – archives municipales Biarritz

1- *L'entrée par la rue d'Espagne et la maison du gardien*

2- *La maison du gardien*

3- *Le parc par l'accès nord*

4- *Le parc par l'accès nord (suite)*

5- *Le parc et la villa*

6-

Le parc, façade latérale est de la villa

7-

Le parc en façade sud

8-

Le parc et son mail au sud de la villa

9-

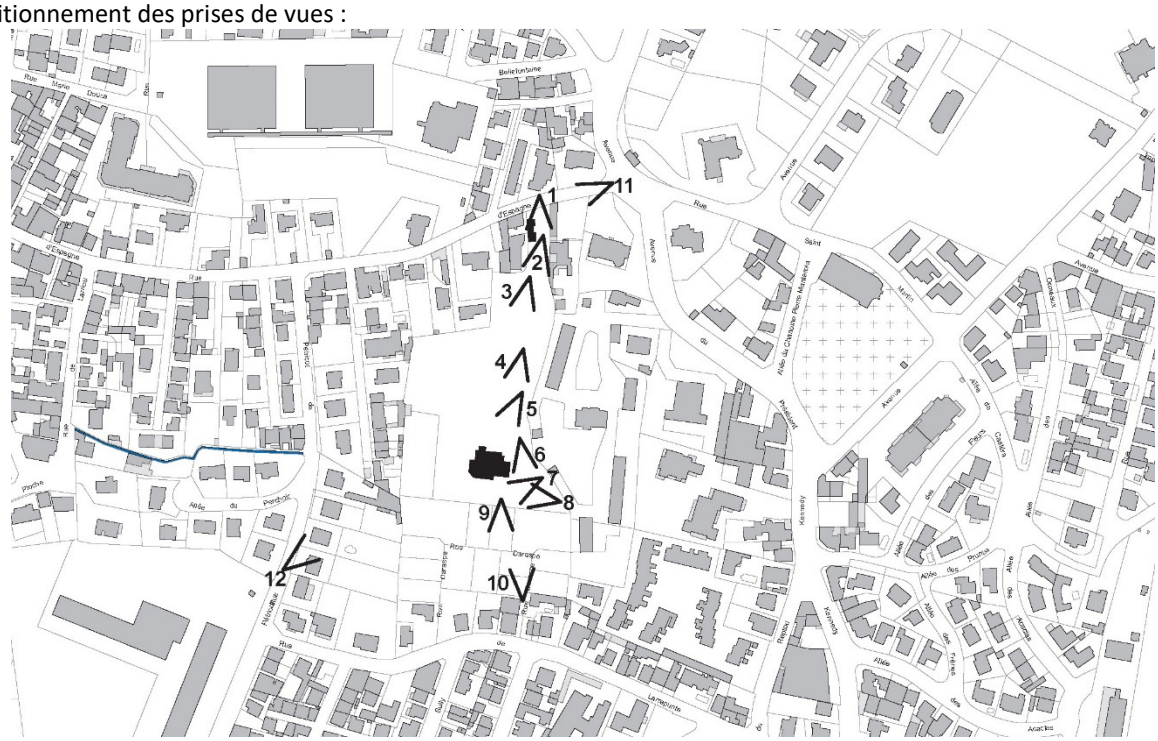
Depuis la limite sud du parc de la villa, vue sur les jardins partagés.
En fond l'ensemble des arrières des villas accessibles depuis la rue de Larrepunte et situées en vis-à-vis de la villa Natacha.

10- *La villa vue depuis les jardins partagés accessibles par la rue Daraspe.*
Le jardin sud de la villa se situe en promontoire. Le mail surmonte le mur de soutènement constitutif de la terrasse du parc.

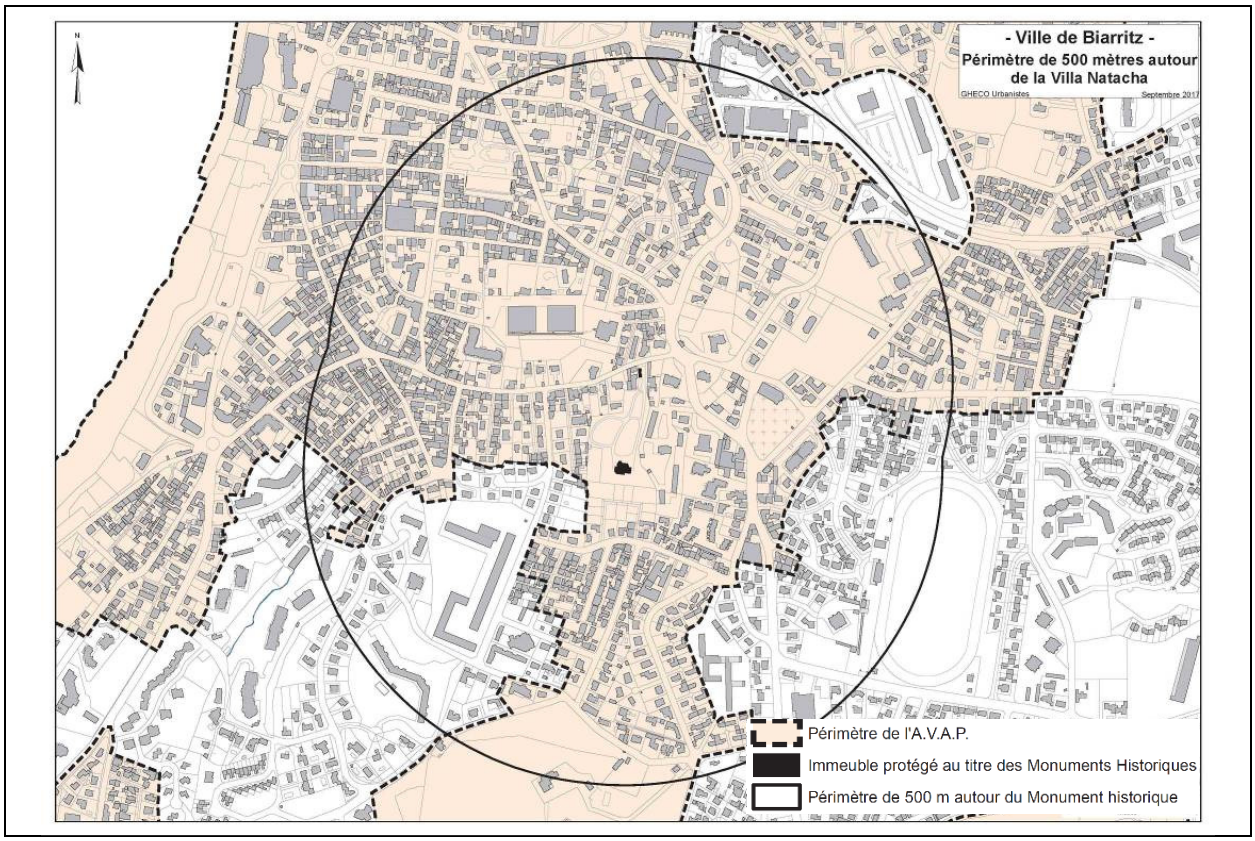
11- *Ambiance de la rue d'Espagne au droit de l'accès à la villa.*

12- *La villa sur les hauteurs du plateau Saint-Martin, vue depuis la rue Pétricot.*

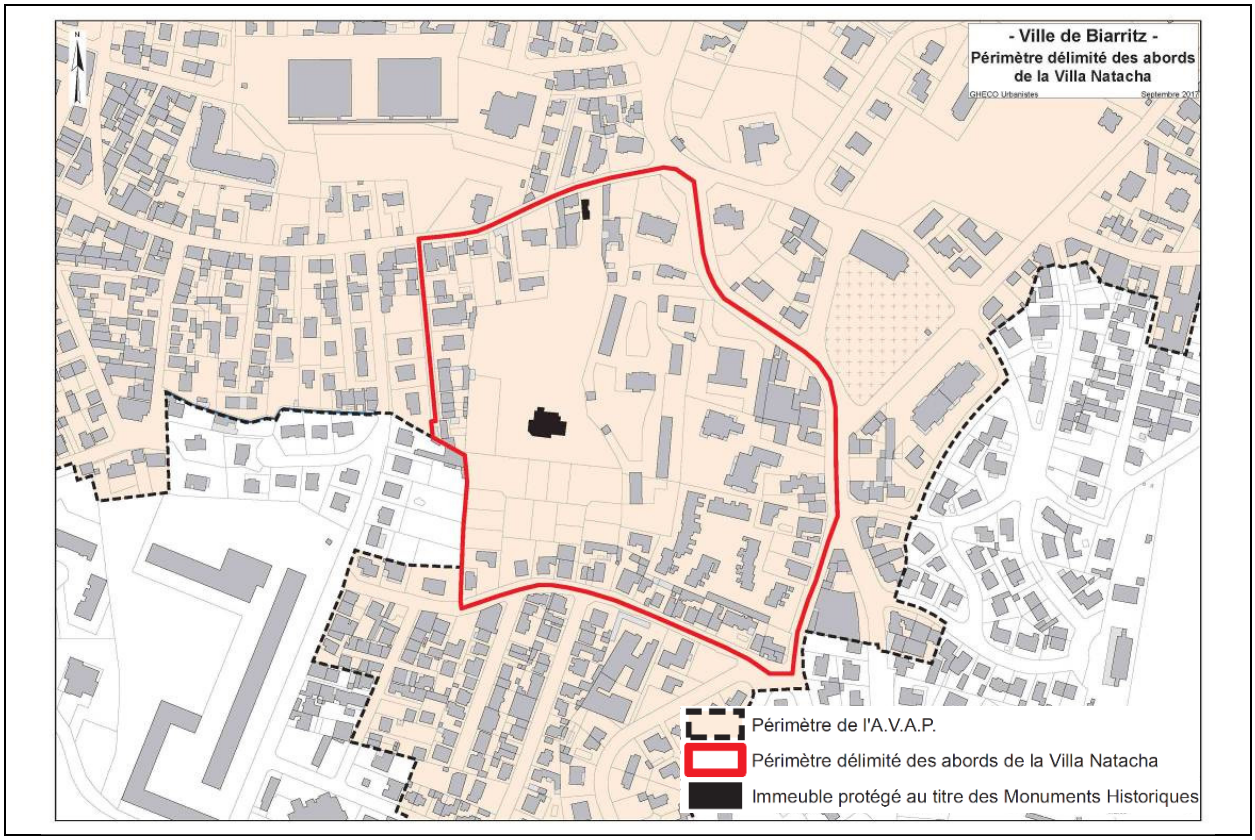
Positionnement des prises de vues :



3 – LE PERIMETRE PROPRE A LA VILLA NATACHA



Le périmètre de 500m actuel et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Le périmètre constitutif des abords **propre à la Villa Natacha** et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le périmètre constitutif des abords propre à la Villa Natacha

1°) La villa Natacha se situe en promontoire sur la bordure ouest du plateau Saint-Martin. Les perspectives directes sont très limitées ; rares sont les vues d'ensemble potentielles sur le monument.

2°) La rue de Larrepunte constitue la limite sud rapprochée ; les villas qui bordent le côté nord de la voie l'isolent de vues directes depuis le sud, au-delà du site. Celles-ci offrent leur silhouette et leur façade sud aux perspectives de puis la façade sud du monument. La rue Larrepunte descend en contrebas sur la rue Pétricot.

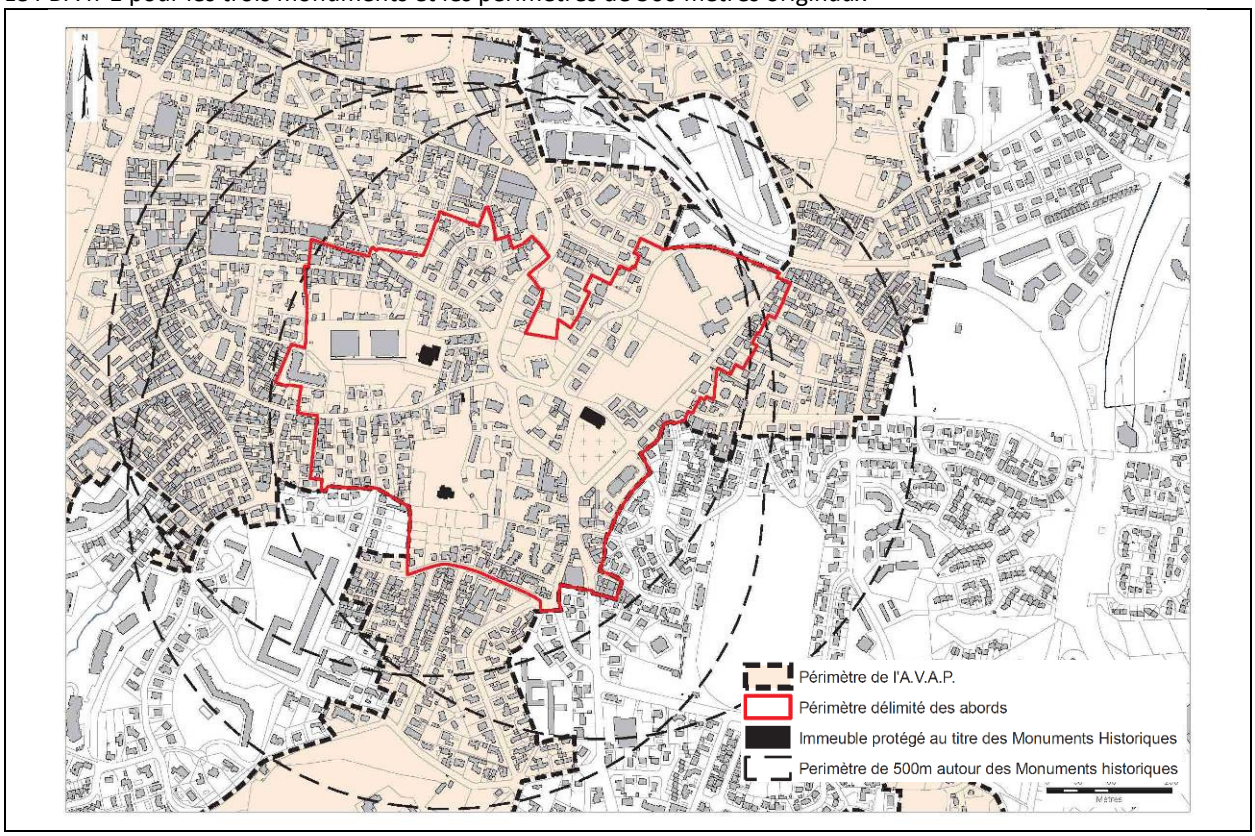
3°) La rue Pétricot est bordée de villas en contrebas des jardins ; la limite du périmètre est fixée en limites séparatives en fond de leurs jardins.

4°) La limite nord du PDA suit la rue d'Espagne pour prendre en compte l'entrée du parc et la maison du gardien (qui se perçoit au dernier moment depuis la rue d'Espagne).

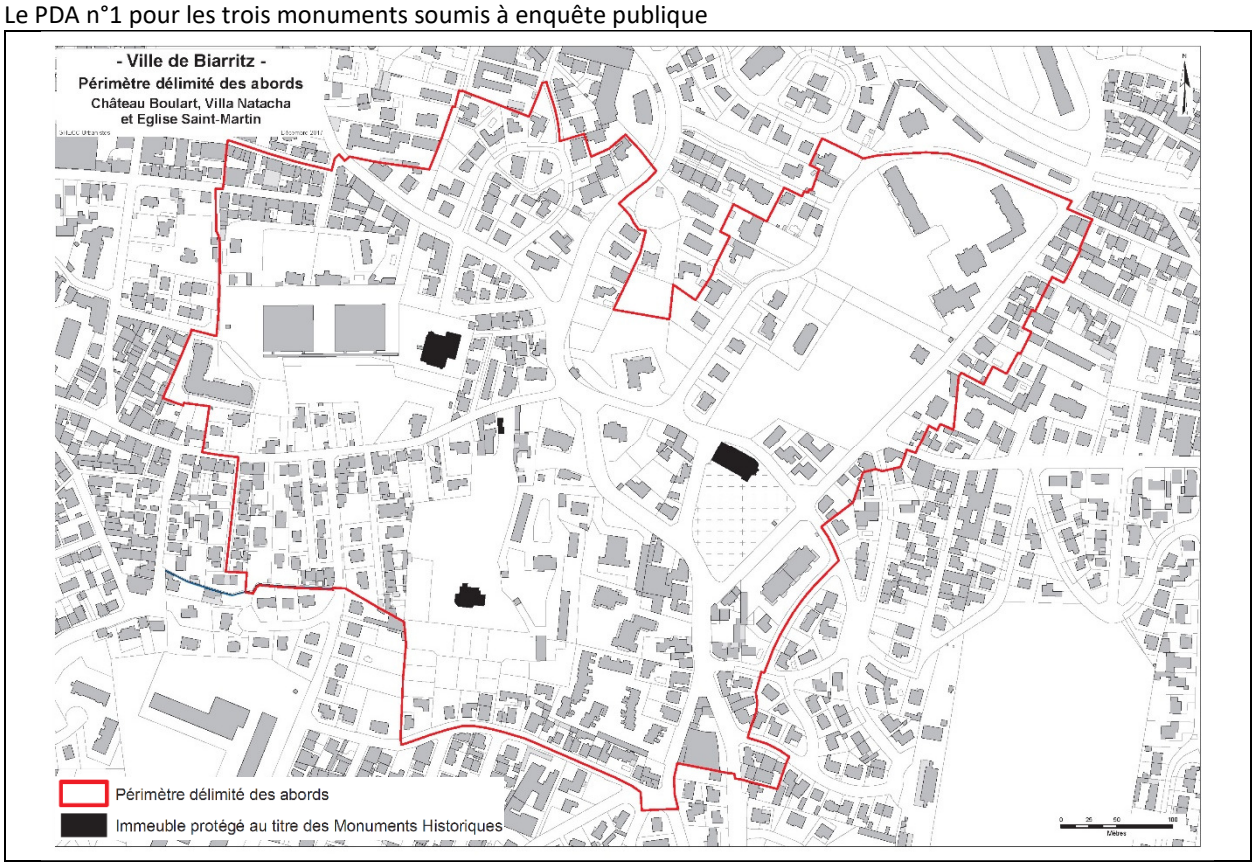
5°) La limite Est passe par l'avenue Kennedy afin de prendre en compte toute l'épaisseur de l'îlot occupé par une diversité d'immeubles de plus ou moins grande hauteur, dont nombre de collectifs d'architecture récente.

III - LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS COMMUN AUX TROIS MONUMENTS

Le PDA n°1 pour les trois monuments et les périmètres de 500 mètres originaux



Le PDA n°1 pour les trois monuments soumis à enquête publique



Document juridique de servitude des abords (PDA) : voir plan A3.