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

PDA n°3

# COMMUNE DE BIARRITZ

## PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES

## Domaine de Françon

PDA n°3 - 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 des 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 présent document porte sur les abords du Domaine de Françon**

# TABLE DES MATIERES

**I- 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- II – LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

1. le monument
2. la perception des abords et le concept justifiant leur délimitation
3. le périmètre

III- LA PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

IV- LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

# 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 Cilla 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 Monuments historiques de Biarritz concernés par le PDA sont :

| PDA n°1 : | PDA n°2 : | PDA n°3 : |
|---|---|---|
| - Le Château Boulart (9) | - Le Casino Municipal (4) | - Le Domaine de Françon (12) |
| - L'église Saint-Martin (10) | - La Pâtisserie Miremont (5) | |
| - La Villa Natacha (11) | - L'Hôtel Plaza (7) | |
| | - La Chapelle Impériale (3) | |

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 Boulard — 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

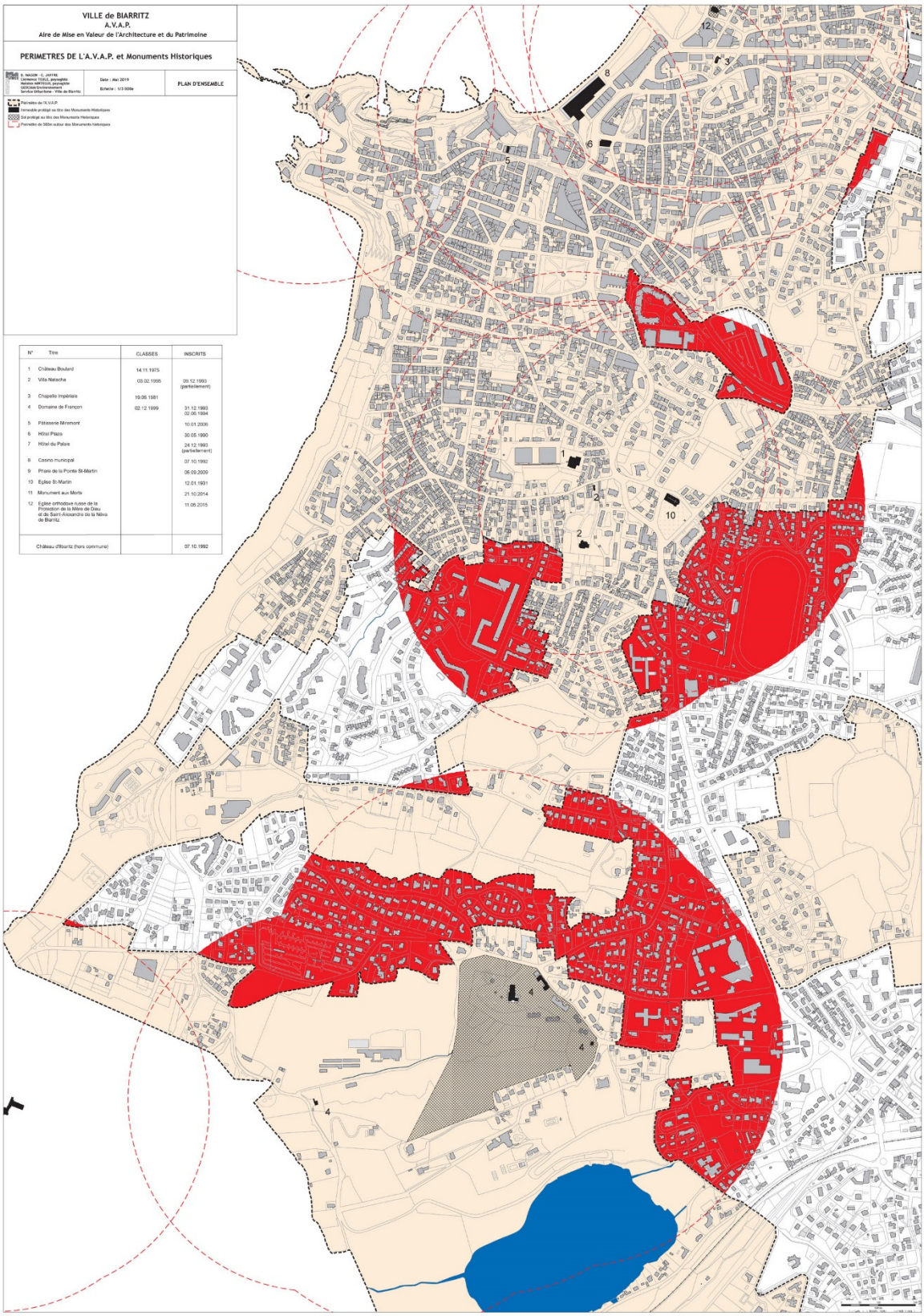
En dehors de la commune :
- le Château d'Ilbarritz, sur Bidart

*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.**

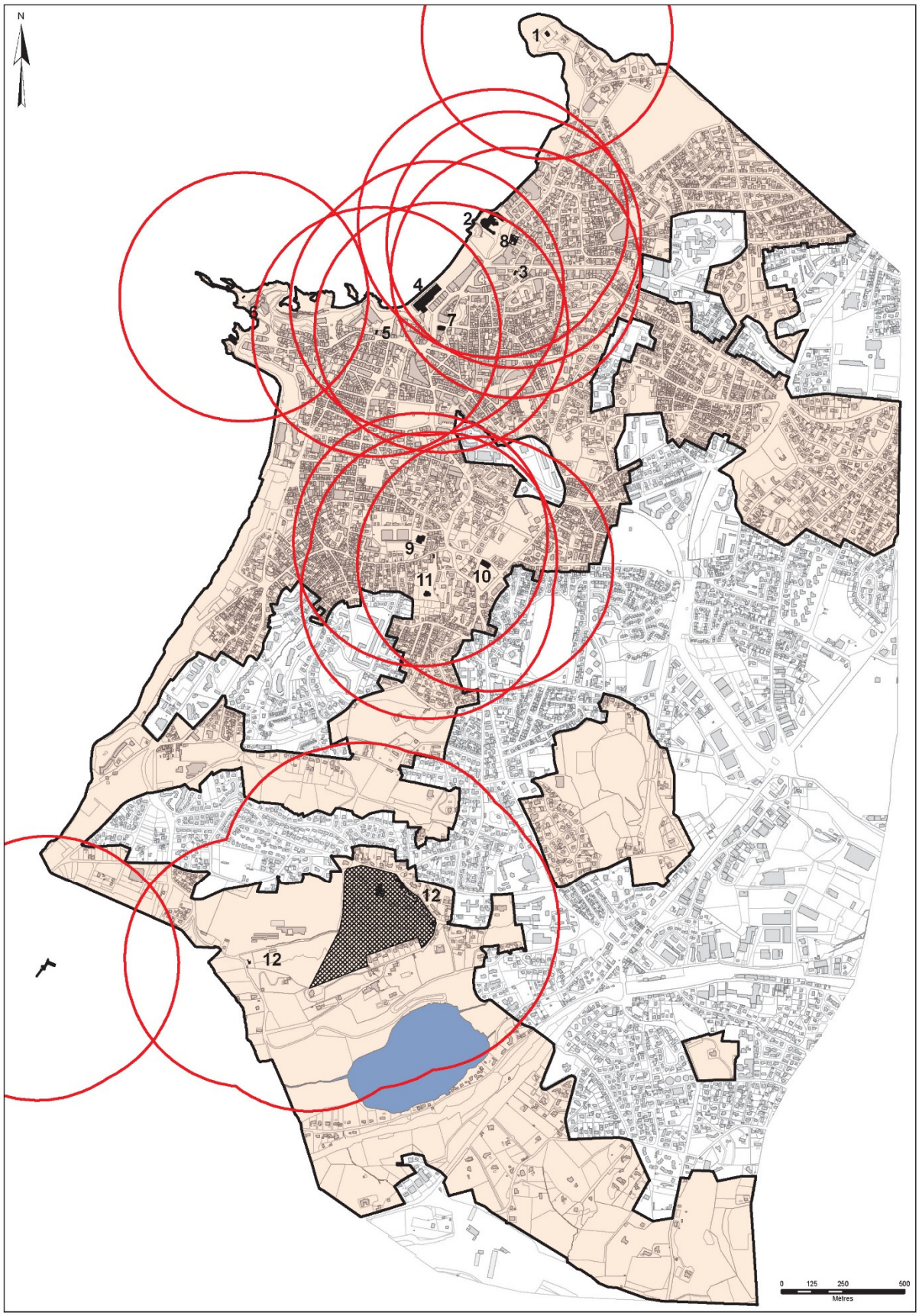
Le présent dossier a donc pour objet de définir le périmètre comprenant ***«*** *Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ».*

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 les périmètres de l'AVAP*
- *En rouge les périmètres de 500 mètres qui auraient leur effet en dehors de l'AVAP*

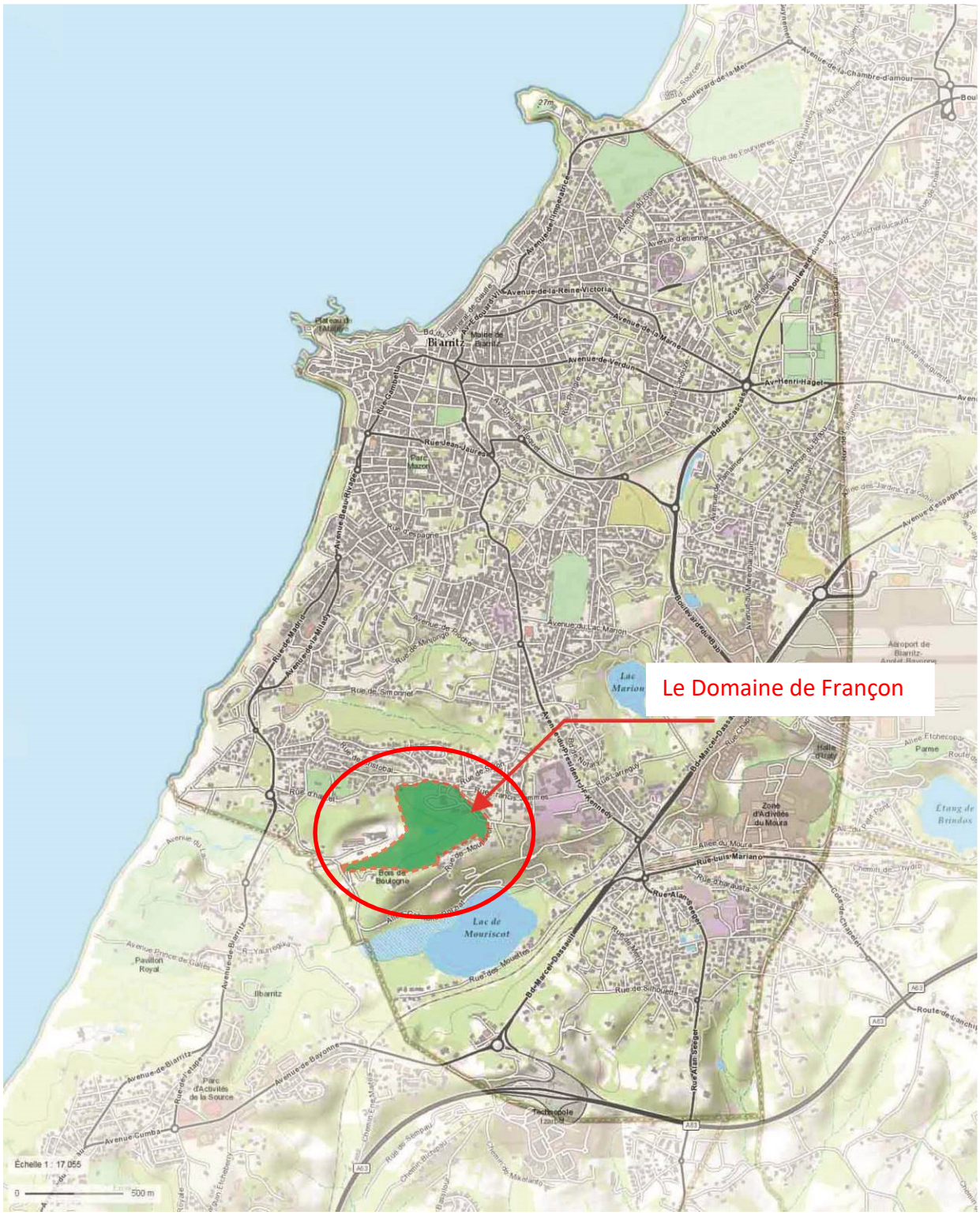
L'objectif des PDA est de modifier les périmètres des monuments dont les abords n'ont pas d'incidence pour les monuments concernés et supprimer une « double gestion » du patrimoine en tirant parti du fait que l'effet des abords est suspendu pour la partie couverte par un SPR (une ZPPAUP ou une AVAP).




- 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
## DOMAINE DE FRANCON

### SITUATION DU DOMAINE DE FRANCON



1. **le monument**
2. **la perception des abords et le concept justifiant leur délimitation**
3. **le périmètre**

# 1 - LE MONUMENT

## Le Domaine de Françon

Un peu plus tardif que le château d'Antoine d'Abbadie (Domaine d'Abbadia - Hendaye), le Domaine de Françon, à Biarritz, offre également la matérialisation d'un rêve septentrional : l'immersion d'un coin d'Albion en terre basque.

Le promoteur de ce projet est un riche importateur anglais, John Pennington Mellor, qui, après avoir pratiqué avec succès le négoce sur toutes les mers du monde, devient dès le début des années 1870 un fidèle de Biarritz.

Il loge au Grand Hôtel et fonde avec le vice consul d'Angleterre, le banquier Edmund Bellairs, le premier British Club de la station.
En 1879, au cours d'une de ses promenades, il acquiert un vaste terrain sis à la périphérie immédiate de la ville, non loin du lac Mouriscot et décide d'y faire construire « une somptueuse demeure », la Villa Françon.

Il en confie la réalisation à un tandem d'architectes anglais réputés, Ralph Selden Wornum et Edward Salomons, qui s'étaient distingués par la construction d'élégantes résidences de maître à travers toute l'Europe.

Le domaine est inauguré le 12 septembre 1882 : il comprend alors le château proprement dit, deux conciergeries et des écuries, le tout réparti sur une propriété de vingt hectares s'étageant en pente douce vers l'Océan.

Son choix se porte sur le style « *Old English* », très prisé à l'époque au Royaume-Uni.
Ce prototype développe les caractéristiques d'une mouvance puisant dans le pittoresque de l'architecture rurale anglaise : on y découvre les pans de bois et les hautes cheminées de briques cannelées au couronnement bulbé que l'on retrouvera à Françon.

Le vaste hall « *à l'anglaise* » joue un rôle essentiel. Tout comme l'ezkaratza des maisons basques, il permet d'articuler astucieusement le plan en L, distribuant les vastes pièces de réception situées dans l'aile sud (salle de bal, salon, bibliothèque, salle de billard), et la salle à manger, proche de la cuisine et des pièces de service reléguées dans l'aile nord (office, dépôt, laverie, bureau de la gouvernante, réserve de vin).

A l'étage, se répartissent les appartements privés, toujours en suivant le même plan : ceux de John et Anne-Catherine Pennington Mellor au sud-est.
Tout proche, au sud-ouest, le domaine des enfants, comprenant chambre de jour, chambre de nuit, chambre de bonne et salle de bains. L'aile nord, elle, abrite les chambres d'amis et une lingerie.

La maison du gardien, située à l'entrée sud du domaine est une petite maison en pan de bois couverte d'une toiture débordante en tuiles plates.

Le bâtiment des écuries est implanté en limite de propriété à l'est du domaine, il est conçu autour d'une cour : un corps central bas surmonté d'une étroite galerie de circulation encadré par deux ailes à un étage, en pan de bois en retour d'équerre. Le corps central comporte une tourelle carrée surmontée d'un lanternon octogonal.

# La protection :

*Source « Mérimée », Ministère de la Culture, extrait*

**Domaine de Françon**

Localisation Aquitaine ; Pyrénées-Atlantiques ; Biarritz

Date protection 1993/12/31 : inscrit MH ; 1994/06/20 : inscrit MH ; 1999/12/02 : classé MH

Préc. Protection Tous les éléments bâtis du domaine initial, y compris du pavillon suisse et du parc du domaine, à l'exception des parties classées (cad. AS 18, 21 à 25, 28, 30, 31) : inscription par arrêté du 31 décembre 1993, modifié par arrêté du 20 juin 1994 - Façades et toitures de la villa (cad. CA 39), du chalet suisse (cad. CA 43) , de la maison de garde à l'entrée sud (cad. BZ 26) et des écuries (cad. CA 41) ; entrées est (cad. CA 38) et sud (cad. BZ 26) avec leur grille ; intérieurs suivants de la villa : au rez-de-chaussée : vestibule et hall ; cage d'escalier et ses paliers ; bibliothèque, salon oriental, salon d'apparat, salle à manger et salle de billard ; à l'étage : l'appartement de Madame, comprenant une chambre, un cabinet de toilette et un boudoir : classement par arrêté 2 décembre 1999

Dénomination demeure

Eléments MH parc ; pavillon ; écurie ; décor intérieur ; vestibule ; cage d'escalier ; bibliothèque ; salon ; salle à manger

Siècle 4e quart 19e siècle

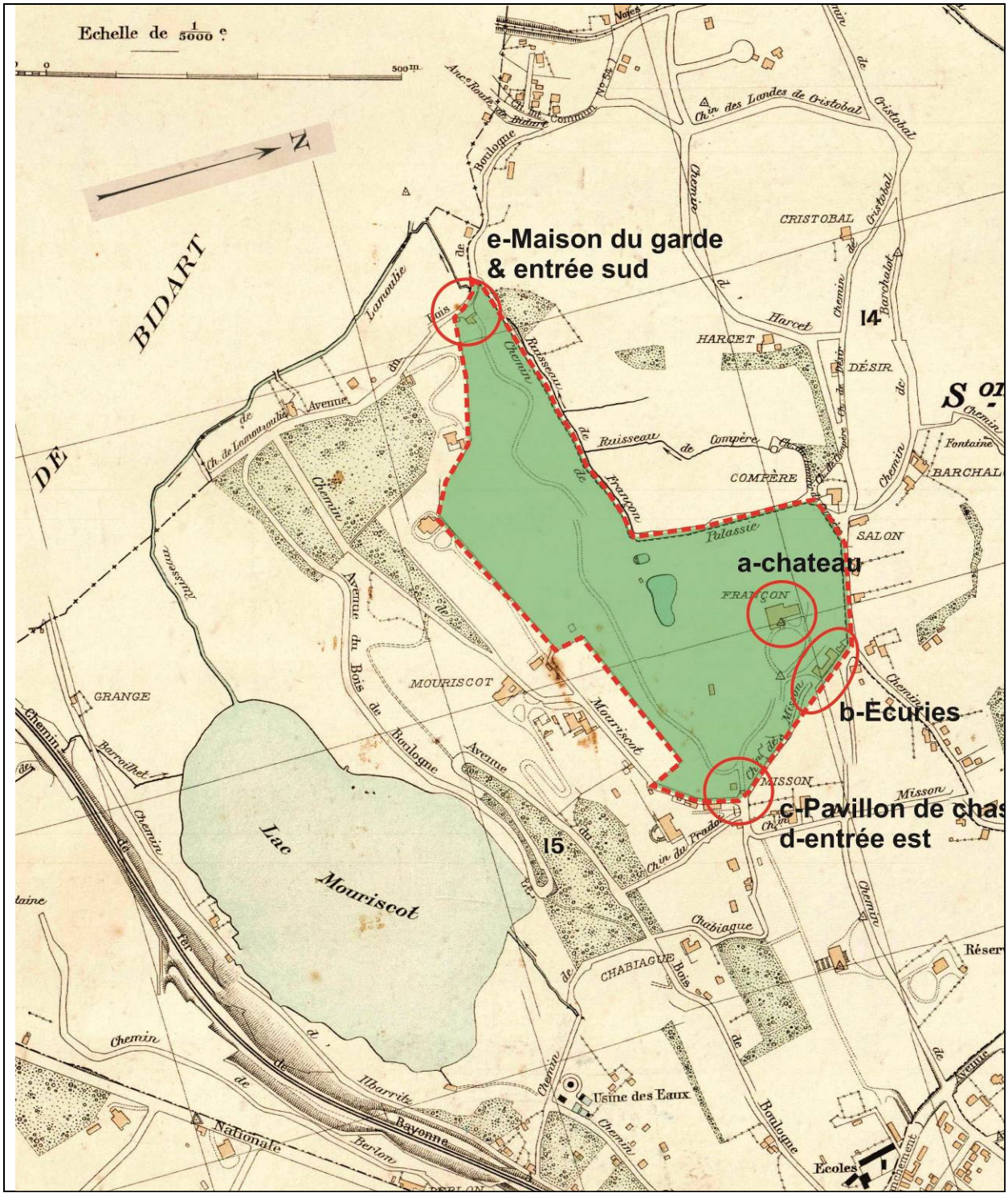
Date(s) 1880

Auteur(s) Wornum Ralph-Selden (architecte) ; Salomon Edward (architecte)

Historique John Pennington Mellor (1833-1908) , enrichi par le commerce du coton entre le Brésil et Liverpool, fit construire en 1880 par les architectes Ralph Selden Wornum et Edward Salomon, dans un grand parc, une vaste demeure de style anglo-normand ou Old English, au luxueux décor intérieur très éclectique et très raffiné. La construction, liée à l'engouement des Britanniques pour la côte basque au 19e siècle, fut achevée en 1884. Les meilleures fabriques d'Angleterre, de France et d'Allemagne (pour les vitraux) ont fourni leurs produits. Dépouillée de la majeure partie de son mobilier, l'édifice fut vendu en 1948 à la Caisse d'allocations familiales qui en fit en 1985 un centre d'accueil.

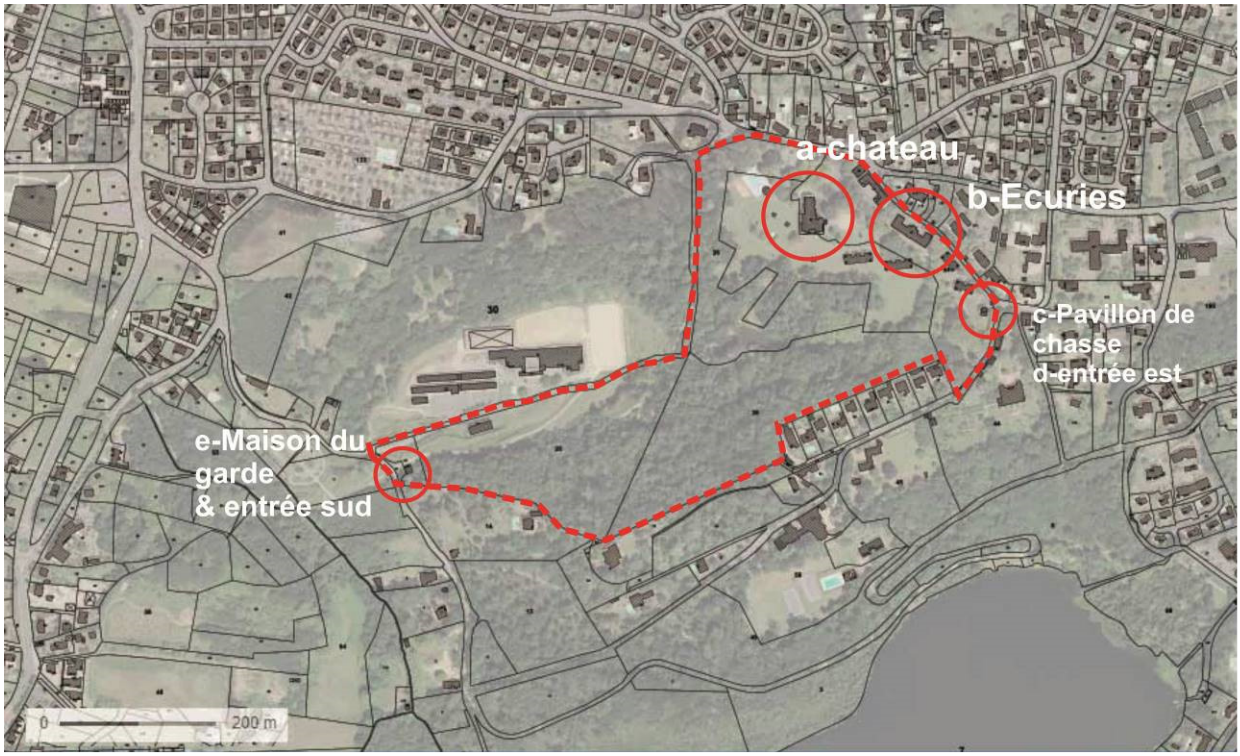
Technique décor vitrail ; peinture ; menuiserie

Statut propriété propriété d'un établissement public




*Plan de 1937 – archives municipales Biarritz*

Le plan de 1937 est très précis et permet d'apprécier l'occupation des lieux à l'époque.

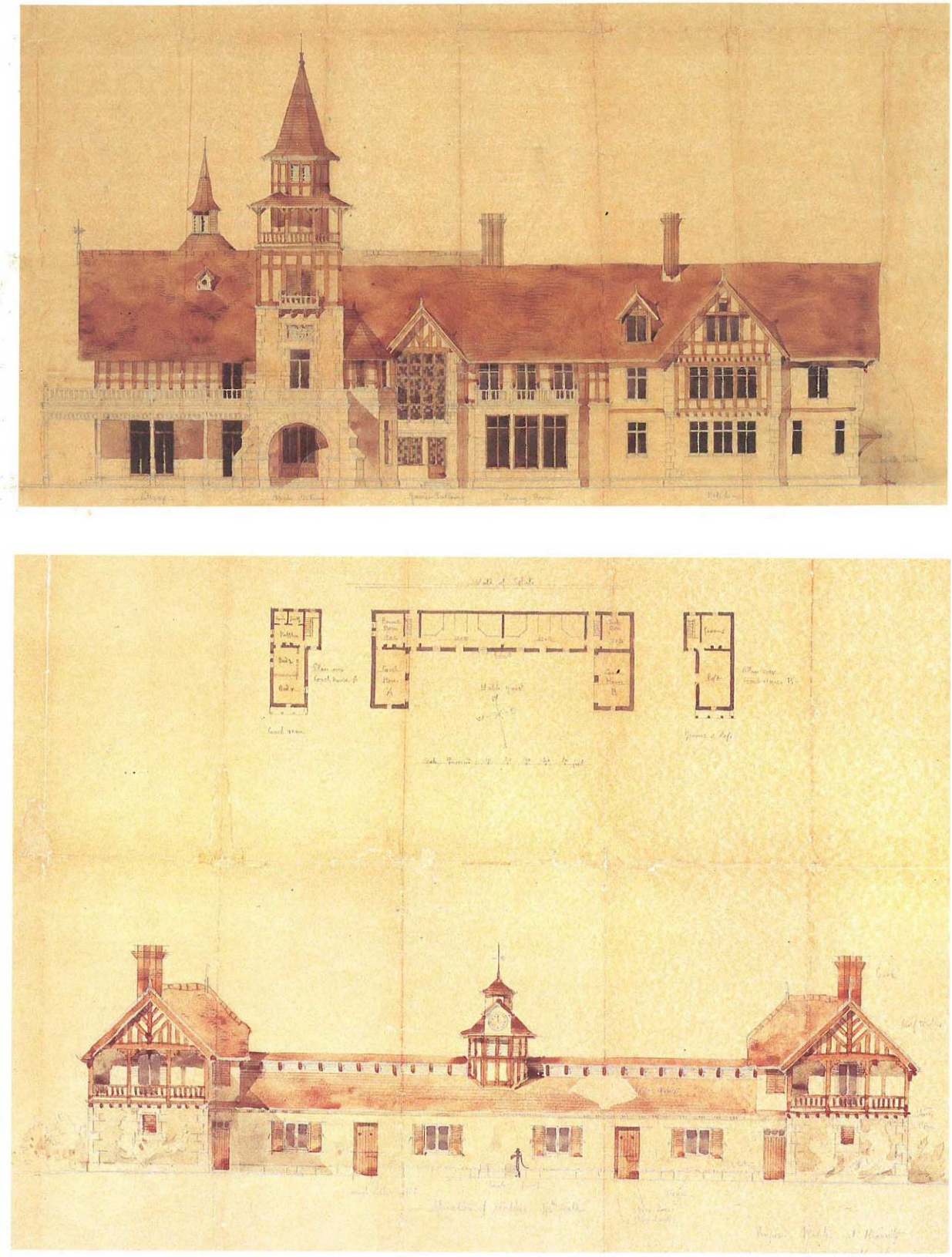



Tous les éléments bâtis du domaine initial, y compris du pavillon suisse et du parc du domaine, à l'exception des parties classées (cad. AS 18, 21 à 25, 28, 30, 31)

Inscription par arrêté du 31 décembre 1993, modifié par arrêté du 20 juin 1994

- Façades et toitures de la villa (cad. CA 39), : a- le château
- du chalet suisse (cad. CA 43) , c- pavillon de chasse
- de la maison de garde à l'entrée sud (cad. BZ 26) e- maison de garde
- des écuries (cad. CA 41) : b- écuries
- entrées est (cad. CA 38) -c et sud (cad. BZ 26) -e  avec leur grille

## Les édifices :

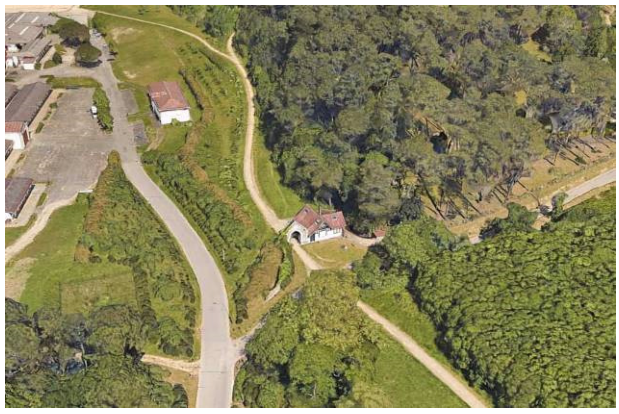


*Les écuries, dessin de R. S. Wornum*

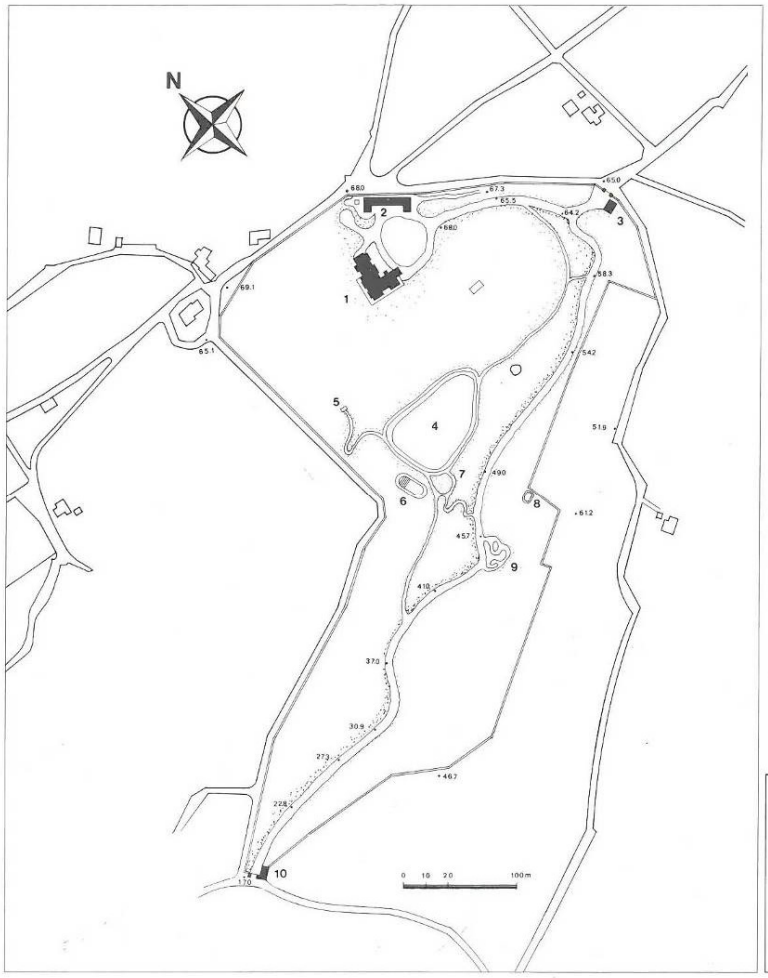
*La villa*

*Les écuries*

*Pavillon de chasse, entrée est*



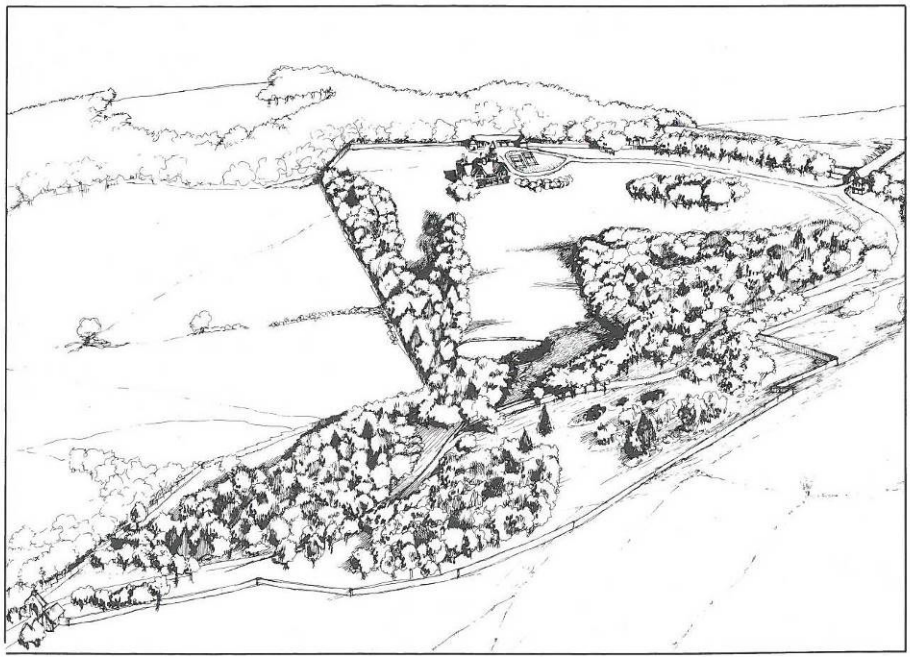
*Maison du garde, entrée sud*




*Plan du parc*

*1 château*
*2 écuries*
*3 pavillon de chasse, entrée est*
*4 lac*
*5 source*
*6 piscine*
*7 pompe*
*8 réservoir, côteau sud*
*9 jardin de rocaille*
*10 maison du garde, entrée sud*

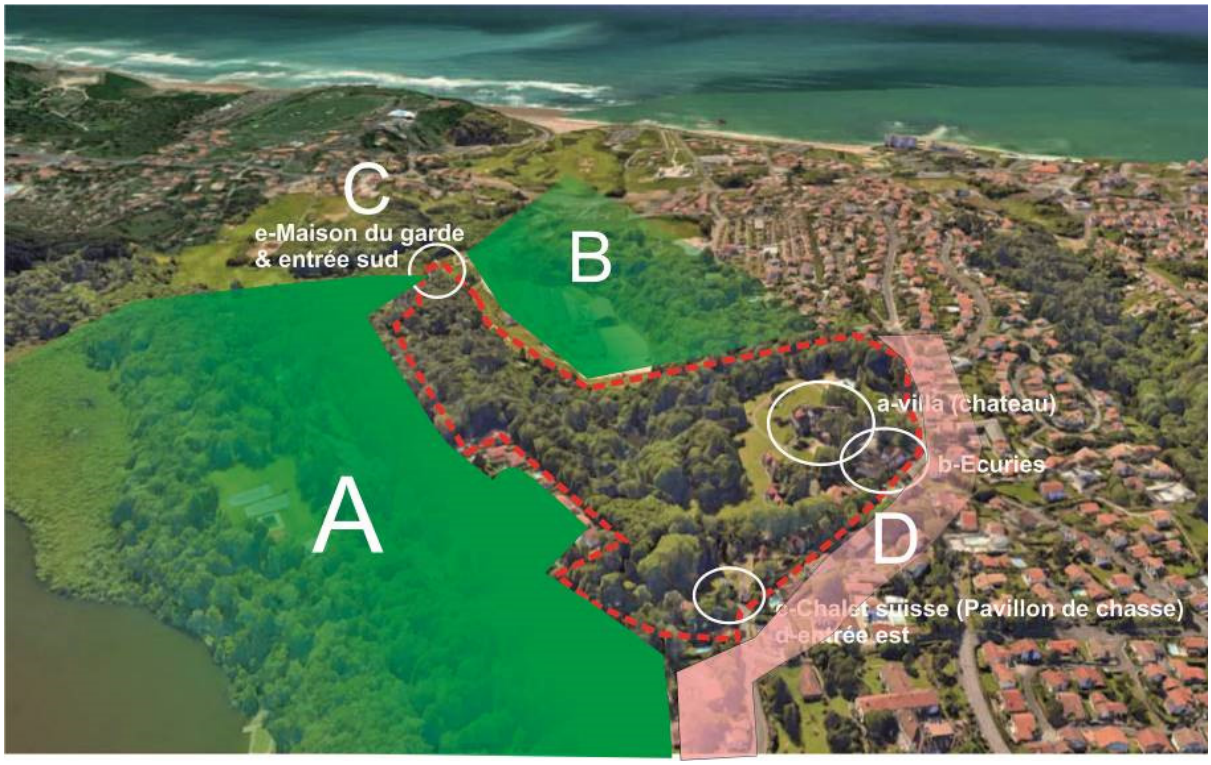
*Plan du parc, Hubert Cahuzac, Domaine de Françon – Biarritz – Itinéraires pour l'Architecture Contemporaine en Aquitaine, William Blake and Co*



*Vue axonométrique du parc - Domaine de Françon – Biarritz – Itinéraires pour l'Architecture Contemporaine en Aquitaine, William Blake and Co*

# 2 – LA PERCEPTION DES ABORDS

# LA PERCEPTION DES ABORDS ET LE CONCEPT JUSTIFIANT LEUR DELIMITATION



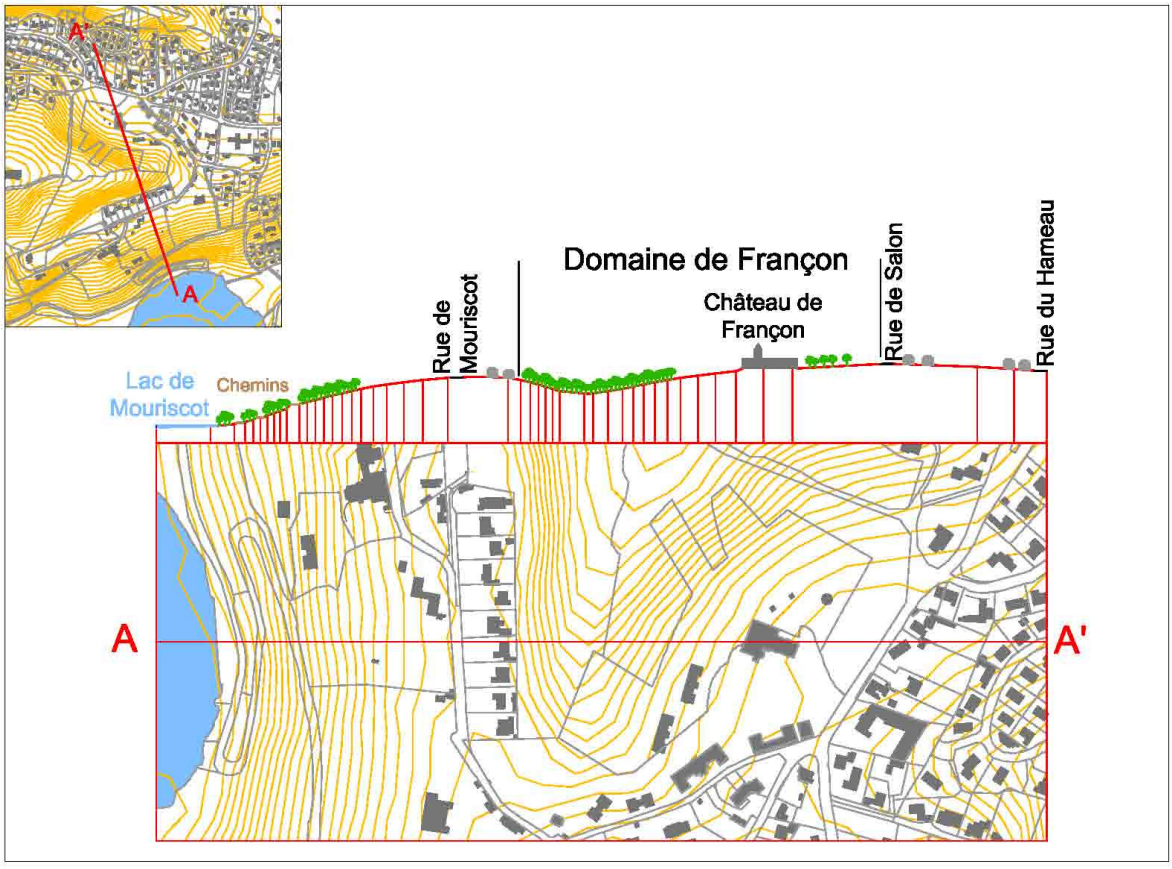

Les monuments du Domaine Françon sont caractérisés par le périmètre du domaine lui-même et le grand paysage qui l'entoure :

- **A** - Le glacis vers le lac
- **B** – Le pôle équestre
- **C et D** - Côté urbain, les premiers rangs bâtis face au domaine

## Le Domaine de Françon, au sommet d'un grand site

Vue depuis la RD 810, boulevard Marcel Dassault.

Depuis le versant sud-est du lac Mouriscot (depuis la rue des Mouettes), les vues sur le domaine sont tamisées par la végétation mais correspondent à la silhouette du parc de Françon ; ce large site, fait partie des caractéristiques du monument, qui justifie un abord élargi aux rives du lac.



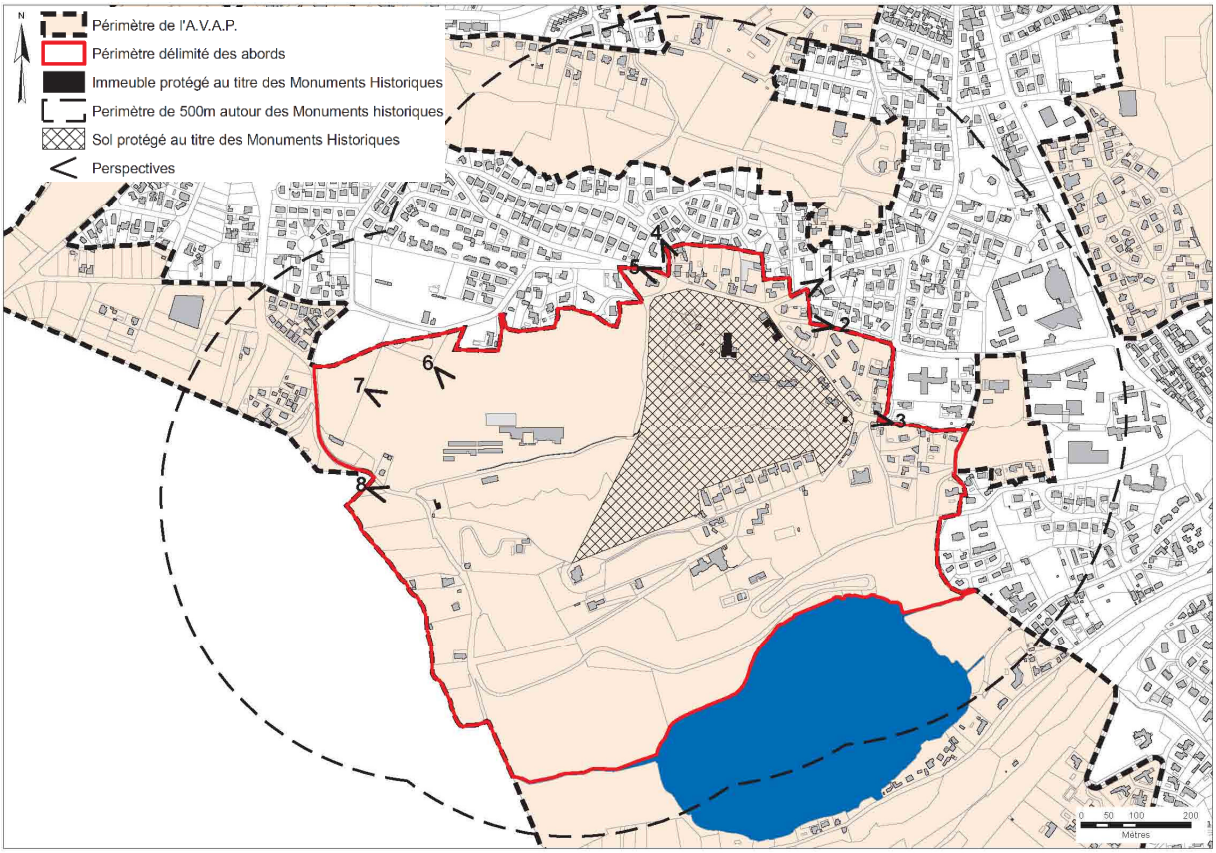

Coupe nord-ouest / Sud-est sur le site

Perspectives sur le domaine et ses éléments :

- Les vues depuis les quartiers résidentiels au nord et nord est du domaine,
  Les vues depuis les quartiers résidentiels au nord et nord est du domaine (vues 1 à 5 sur la carte ci-dessous) sont limitées du fait de la densité du bâti, l'étroitesse et la sinuosité des rues, de la végétation des jardins qui accompagnent les habitations.

- Les vues périphériques (est-sud et sud-ouest),
  Le boisement du massif occulte toutes vues sur le bâti du domaine depuis l'est, le sud et le sud-est. Les vues sont limitées aux séquences de rues bordant le domaine (clos en mur) aux amorces des rues adjacentes. Ces vues portent sur le massif, très visible depuis la RD 810, entre le Rond-Point de Barroilhet et le viaduc sur la voie sncf.

- Les vues ouest ou nord-ouest, portent sur le massif du parc et sur la porte sud et la maison du garde.
  Les vues ouest ou nord-ouest depuis les espaces naturels (séquence 6,/7) sont filtrées par du boisement de bordure et une large vue ouverte (vue 8) se présente sur l'entrée ouest (dite « sud »), allée Gabrielle Dorziat.



Perspectives sur le domaine et ses éléments, vues relatives à la carte précédente :

*Photo n°1, depuis la rue de Salon*

*Photo n°2, depuis la rue Francis Jammes*

*Photo n°3, depuis la rue de Mouriscot, le chalet suisse*

*Photo n°3, depuis la rue de Mouriscot, l'entrée est*

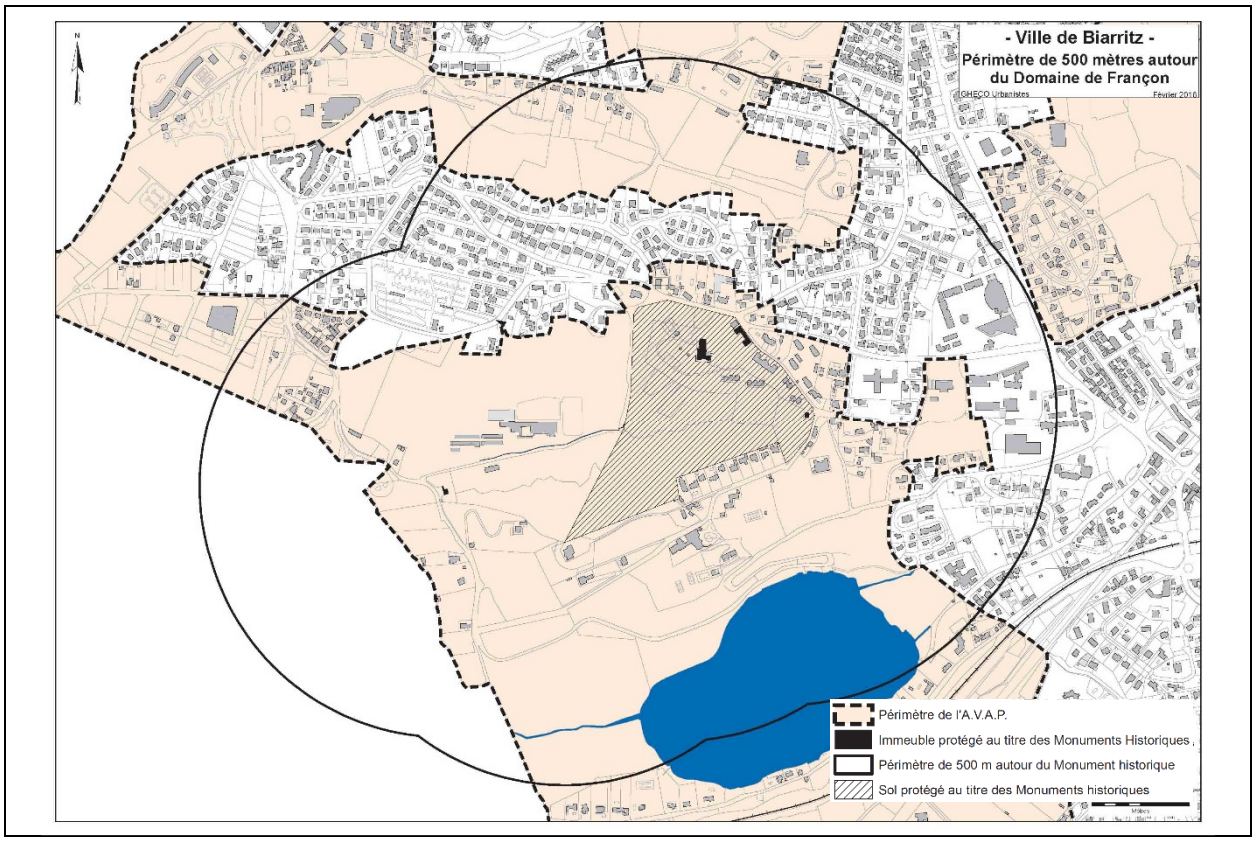
*Photo n°4, rue de Barchalot*

*Photo n°5, rue d'Harcet, l'enclos du domaine*

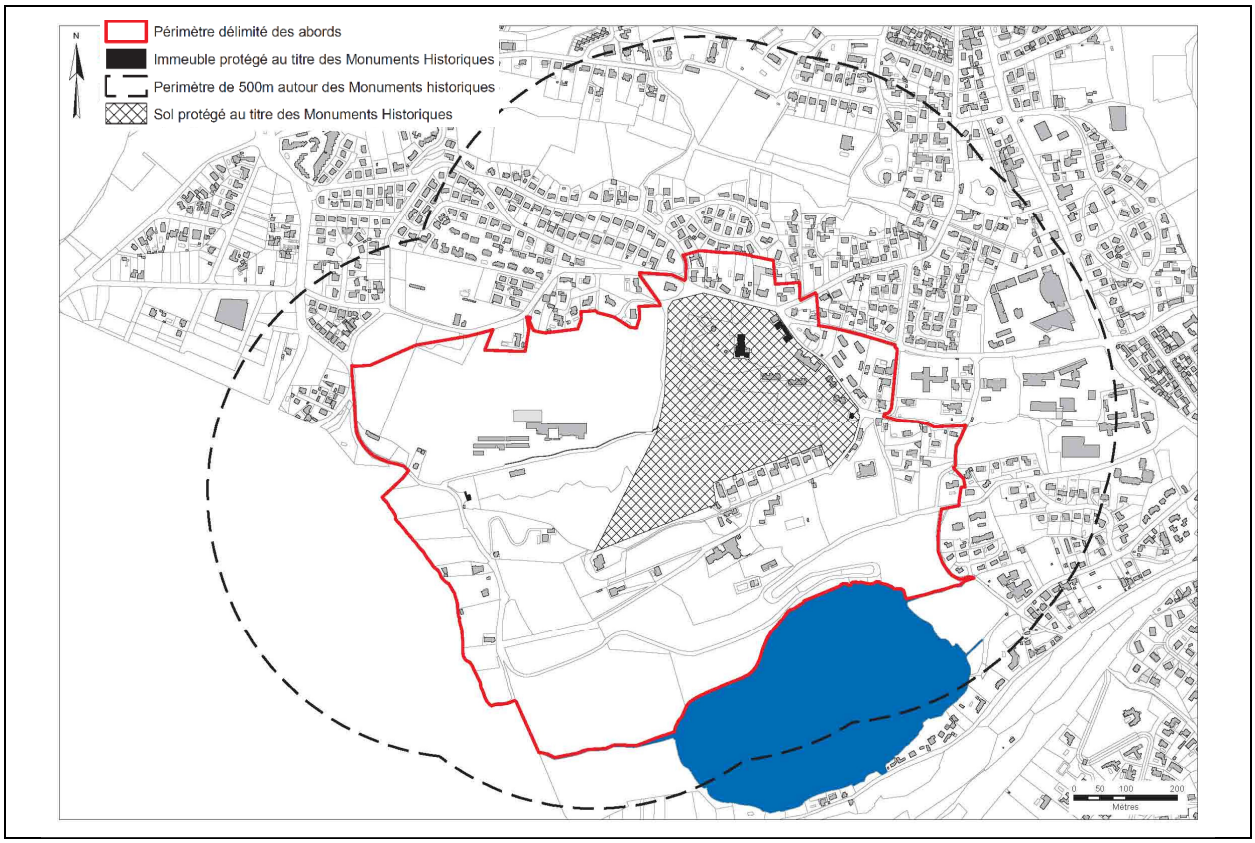
*Séquence n°6/7, le parc vu par-dessus le centre équestre*

*Photo n°8 – La porte sud et la maison du garde*

# 3 – LE PERIMETRE PROPRE AU DOMAINE DE FRANCON

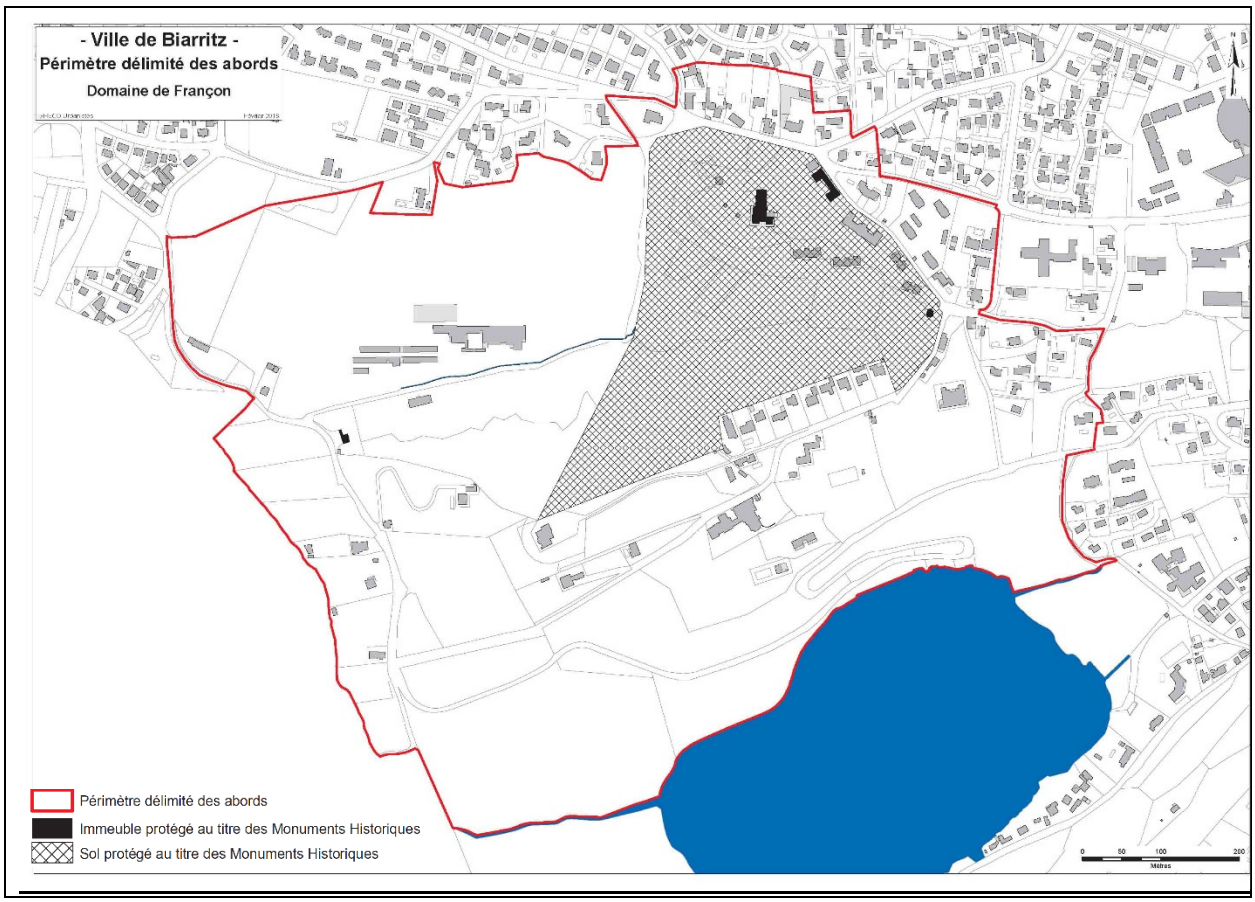



**Le périmètre de 500m actuel,** en « cercles » noir et le projet de périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine en jaune entouré de tireté noir.




**Le périmètre** délimité des abords du Domaine de Françon.

# IV - LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS




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