

# Chapitre 5 Les éléments du patrimoine local repérés au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme

## 5-1 Les éléments repérés hors quartiers historiques du centre-ville

La politique communale de protection des paysages urbains se traduit non seulement dans le périmètre du secteur sauvegardé mais également dans les quartiers plus récents de la commune.

En effet, la présence d'éléments bâtis de qualité et représentatifs doit être prise en compte sur l'ensemble de la commune. Ils participent du devoir de mémoire et expriment l'identité communale.

Depuis le POS/PLU de 2001, 111 bâtiments d'intérêt reconnu sont repérés au titre de l'article L.123-1.7

*Art. L.123-1 du Code de l'Urbanisme*

*(...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*A ce titre, ils peuvent :*

*(...) 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; (...)*

Ce choix d'éléments représentatifs a été effectué à partir d'un inventaire (commandé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles) et d'une présélection établis par les Archives d'Architectures en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces bâtis "remarquables" étaient classés selon 8 catégories :

- 1-Maisons fortes du XIX<sup>ème</sup> siècle entourées de jardins à la Française avec dépendances souvent plus anciennes
- 2-Châteaux du XIX<sup>ème</sup> siècle avec jardins et reste de dépendances
- 3-Bel ensemble inscrit dans un volet paysager de très grande qualité. Maisons de villégiatures inscrites dans des parcs paysagers appartenant au 1<sup>er</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle
- 4-Grosses maisons particulières du 1<sup>er</sup> quart du XX<sup>ème</sup> siècle
- 5-Patrimoine d'intérêt national de grande qualité architecturale et esthétique caractéristique de la période Art Déco et du style Néo-basque
- 6-Éléments de grande qualité patrimoniale à identité culturelle
- 7-Éléments monumentaux à destination administrative ou d'habitation, appartenant au XIX<sup>ème</sup> siècle et début XX<sup>ème</sup> siècle
- 8-Éléments de grande qualité patrimoniale inscrits dans un ensemble urbain cohérent.

Ainsi, dans le PLU, ces premiers éléments recensés conservent leur protection afin d'assurer leur pérennité ainsi que l'enrichissement de ce patrimoine et son adaptation aux besoins actuels. Toutefois, il s'est avéré essentiel d'approfondir cette réflexion.

Pour cela, le bureau d'étude ALAP a été chargé d'étudier le tissu urbain des quartiers du XIX<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup> siècle des Arènes, de Saint Léon et de Polo Beyris en considérant tant l'architecture même des bâtiments que leur insertion dans leur environnement et leur cohérence avec le tissu urbain.

Ces quartiers, jouxtant le centre ancien, abritent des bâtiments et une composition urbaine marquant le paysage bayonnais. Urbanisés à partir d'un foncier de grande dimension partagé entre grands domaines et terrains de petite agriculture vivrière, ils ont connu une évolution que l'on retrouve partout en France :

- jusqu'en 1850, habitat et commerces le long des routes
- avant 1914 : grandes maisons avec parcs, institutions

- entre les 2 guerres : amorces d'urbanisation de masse (pavillonnaire libre, petits collectifs)
- 30 glorieuses (années 50/60/70) : collectifs, pavillons, lotissements, HLM

Le bâti individuel est important dans ces quartiers et explique la prééminence des jardins et des espaces végétalisés et plantés.

Le bâti individuel dense est, quand à lui, un témoignage d'une époque de la vie bayonnaise et peut parfois posséder des caractéristiques pittoresques (styles, matériaux, éléments).

La pression foncière croissante et l'attractivité résidentielle n'ayant pas encore modifié en profondeur le visage de ces sites, la commune a souhaité maintenir leur particularisme et leur qualité urbaine.

En conséquence, le bureau d'étude a proposé, en complément du repérage antérieur, le classement au titre de l'article L.123-1.7 de nouveaux éléments bâtis. Aussi la commune a souhaité revoir les catégories pré-existantes.

Dès lors,

- le classement précédent a été clarifié en collaboration avec les Archives d'Architectures.
- le classement antérieur est complété par deux nouvelles catégories.

- Les deux premières catégories sont confondues en une seule afin de faciliter leur compréhension et d'éviter notamment l'emploi du terme inapproprié de "maisons fortes".

- La catégorie 3 devient la catégorie 2. Elle couvre aujourd'hui la première moitié du XXème siècle; la période défini précédemment étant trop restrictive.

- La catégorie 4 devient la catégorie 3. Elle est également élargie à la seconde moitié du XIXème siècle et à la première moitié du XXème.

- La catégorie 5 devient la catégorie 4. Elle est délimitée temporellement (première moitié du XXème siècle) et explicitée. En effet, la définition des types de constructions concernées (maisons et immeubles) vient préciser le terme patrimoine.

- Dans le même cadre, le terme "éléments monumentaux" de la catégorie 7, qui devient la catégorie 6, est remplacé par "immeubles d'importance".

**Dans le PLU, les éléments repérés se classent donc en 9 catégories distinctes :**

#### **1- Maisons de maître ou château du XIX<sup>ème</sup> siècle dans un parc ou jardin composé avec dépendances souvent plus anciennes.**

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, "la bourgeoisie bayonnaise fait édifier des maisons de maîtres sur des terres agricoles qu'elle possédait souvent depuis longtemps. Construites à proximité des fermes et des métairies qui nourrissaient la ville, certaines de ces maisons prennent le nom de "châteaux".

Pourtant, à quelques exceptions près, ces demeures ne comportent aucun des attributs des châteaux. Mais elles tranchent par leur volume, leur forme et leur aspect cossu avec l'habitat vernaculaire traditionnel. Grosses maisons carrées à un étage, avec parfois un étage de combles éclairés par des ouvertures en chien-assis, bien dans le goût du XIX<sup>ème</sup> siècle, elles sont orientées vers l'Adour et les Pyrénées. Les plus riches sont ceintes de magnifiques parcs (...). Grilles et portails ouvragés protègent les parcs qui comportent de superbes spécimens d'essences rares à l'époque."

Certains de ces ensembles ont fait l'objet d'opérations d'aménagement et ont vu leur unité foncière morcelée. Toutefois, les bâtiments encore existants méritent d'être préservés comme témoignage d'une époque et d'une architecture.



Château de Ségur  
Chemin du moulin de Pey