

b) Les grandes villas isolées et leur parc

Domaine de Plancousut

Situé sur le plateau de Plancousut dominant la zone dépressionnaire du Moura, le parc de Plancousut est occupé par une villa bâtie en 1926.

Le parc est composé d'une pelouse bordée d'une haie boisée de hêtres et tulipiers. Une conciergerie marque l'entrée du domaine. L'ensemble a été conçu par Larrebat-Tudor.

Villa Fal

Edifiée en 1911 par François Serge de Yturbe, un amoureux de Wagner. Il l'appela Fal en souvenir de Parsifal. Son allure hellénique est mise en valeur par un ensemble paysager à l'arrière et devant l'immeuble. Vendue à la ville, elle sert aujourd'hui à l'enseignement secondaire. Elle se situe en surplomb par rapport à la zone dépressionnaire du lac Mouriscot.

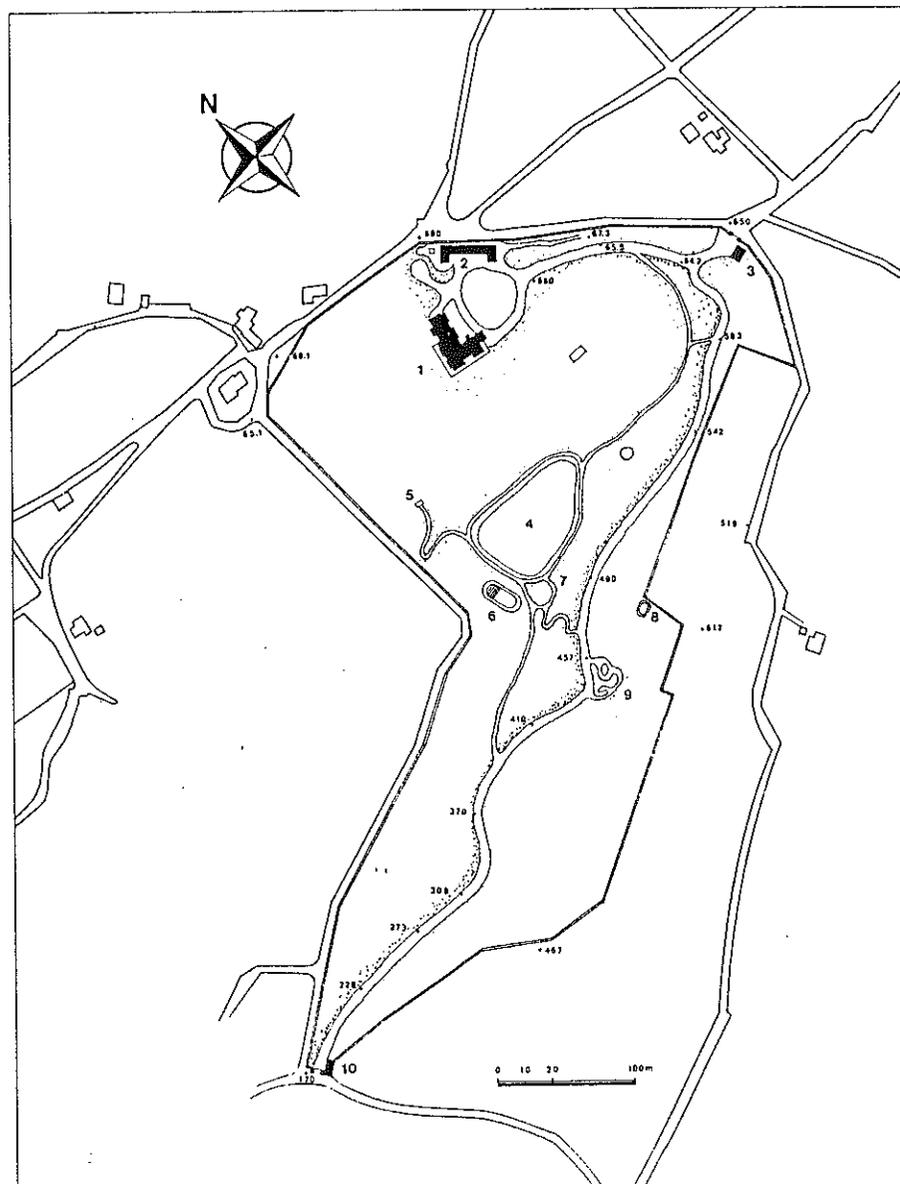
**Autour du Lac Mouriscot :**

Domaine de Françon

Situé en limite des versants du lac Mouriscot et s'étendant vers l'Ouest le long de la vallée de Lamoulie, le parc de Françon occupait à l'origine une surface de plus de 35 ha. John Pennington Mellor la fit construire en 1877 avec l'aide d'un architecte anglais.

Le site d'origine du domaine était occupé par des "métairies", petits domaines agricoles de 4 à 5 ha.

Le domaine occupe le fond d'une combe avec une partie dominante (où est construit le marais) d'où se dégage un large point de vue.



Plan du parc

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

Le choix du site ne doit nullement au hasard. John Pennington Mellor disposa le bâti sur la partie la plus en hauteur pour bénéficier de la vue magnifique. Dans la partie basse, il se réserva assez d'espace pour permettre l'aménagement d'un lac et d'une piscine alimentés par les eaux de ruissellement. L'accès principal se faisait initialement par le bas du domaine (actuelle Allée Gabriel Dorziat). Un portail et une maison de garde marquent l'entrée du parc.

Le bâtiment principal surprend par son caractère "old English", style emprunté à l'architecture médiévale anglaise. Le bâtiment est formé d'un L avec une façade développée au Sud et une vers l'Est. Une tour surmontée d'un belvédère de forme octogonale donne une pointe verticale à un ensemble bâti à caractère horizontal. Sur la façade Sud, le rez-de-chaussée est surmonté d'une galerie avec, à l'étage, une façade bâtie en pan de bois.

#### Villa Mouriscot

La demeure de Mouriscot date de 1570 (réaménagée par Mr Bellairs en 1868). De style basque, accompagnée d'un grand parc, la villa domine le lac du même nom.

#### Villa Magnan

Bâtie en 1925 par l'architecte Aragon.

#### Villa Udetchea

Bâtie en 1928 par l'architecte W. Marcel.

#### Villa The Woodshed

Bâtie en 1923 par l'architecte A. Duprat pour Gabrielle Dorziat.

Cet ensemble de parcs et villas se situe sur le versant Ouest du lac Mouriscot. Les grands espaces boisés de ces parcs (et notamment le Parc Françon) participent à la coulée verte Mouriscot-Ilbarritz qui s'étend du lac Mouriscot jusqu'à l'océan.

Des dispositions complémentaires pour la protection de ce grand espace ont été prises dans le Plan d'Occupation des Sols, notamment au titre de la loi littoral (zones naturelles protégées et espaces boisés à conserver ou classés).

En ce qui concerne la délimitation de la Z.P.P.A.U.P., celle-ci inclut l'ensemble de ces villas et de leur parc ainsi que les entrées de l'ancien domaine de Françon sur l'actuelle avenue Gabrielle Dorziat.

#### Villa Barbarénia

Réalisée pour le parfumeur Bienaimé par Henri Giraudel, la Villa Barbarénia est une maison située dans le Sud de la Commune. En bordure de la RN 10, dominant le Lac Mouriscot, l'emplacement de la villa est idéal car, bien que d'accès facile, la villa a une ouverture sur l'Ouest et l'ensemble naturel d'Ilbarritz Mouriscot.

La villa est de style renaissance espagnole. Le bâtiment est formé d'un corps central flanqué de deux ailes côté Est. L'ensemble bâti est exceptionnel dans sa démesure et son souci du détail architectural. L'entrée principale se fait côté Nord. La villa est entourée d'un somptueux jardin composé par le paysagiste Forestier en collaboration avec les frères Gélos. Côté Est, un jardin espagnol de petite taille met en valeur la façade arrière de la maison avec son patio central. Côté Ouest et Sud, le jardin se développe sur le versant du lac offrant de larges perspectives. Des parcours sinueux se dessinent à flanc de coteaux.

L'ensemble du domaine de Barbarénia est un élément exceptionnel du patrimoine biarrot.

### Villa Haitzura

Edifié en 1899-1901 par Gustave Huguenin, le domaine d'Haitzura se place dans un vallon boisé dont l'orientation Est-Ouest permet l'ouverture en direction de l'océan. A l'écart de la ville, la villa qui est bâtie au milieu d'un parc, est l'un des tout premiers exemples de l'architecture néo-basque.

Marie Canton, antiquaire de Biarritz, commande à Huguenin la construction d'une maison dans le quartier de Pioche Haitzura ("la pioche" en basque). Celle-ci sera de forme cubique sans aucun décrochement à l'origine. Cette masse simple est directement imitée des fermes labourdines. Le pan de bois à l'étage marque le début du vocabulaire néo-basque.

Quant au parc qui entoure la villa, il étend ses grandes allées ombragées sur la partie Est du domaine. A l'arrière de la villa, le boisement domine.

## IV TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

### Les genres architecturaux

Constituer une typologie de l'architecture biarrotte, c'est regrouper différentes séries de caractères dominants sur une structure (type) qui reste une création théorique mais dont l'utilité est pédagogique. L'objectif d'une telle analyse est surtout de pouvoir distinguer les édifices qui peuvent faire l'objet d'une classification regroupant, par genre constitué, des modes de faire, d'entretien ou d'interventions comparables. Par exemple, les villas en pierre de Bidache construites vers 1900 présentent une unité de matériau de maçonnerie, même si la pierre alterne parfois avec l'enduit en parement. Autre exemple, les villas néo-régionales et les premières villas modernes sont souvent bâties en ciment et sont enduites.

Un type regroupe donc plusieurs caractères architecturaux identifiés et répertoriés par des analyses qualitative et quantitative. Les facteurs de répétition, d'imitation ou de création architecturales rendent nécessaires la recherche et la définition de modèles ou modèles-types qui, sur une base de caractères stables, peuvent varier plus ou moins. Ce n'est qu'après une phase d'identification des formes que l'on peut faire entrer dans la typologie la notion de dominante ou de référence stylistique. Mais, l'étude historique des modèles doit éviter l'écueil d'une classification chronologique des styles.

Deux autres écueils sont à éviter :

1. Considérer l'architecture balnéaire (ou de bord de mer) monumentale (les quelques édifices ostentatoires et bien connus) comme type abouti et constituant une référence autant qu'un modèle. C'est l'excès du critère de qualité qui tendrait à faire croire que toute l'architecture biarrotte peut se résumer à quelques édifices. Dans le cadre d'une analyse du patrimoine architectural et urbain, ce critère serait réducteur, surtout pour le petit patrimoine et conduirait à l'élimination du genre chalet il est vrai sur-représenté quantitativement mais possédant des caractères de simplicité qui lui sont propres.

2. L'autre risque est, à l'inverse, de se perdre dans la quantité d'exemples architecturaux que l'on rencontre dans l'hyper-centre et dans les lotissements, et dont seule la définition de critères adaptés permettrait une hiérarchisation dans l'évaluation de l'intérêt patrimonial.

L'architecture biarrotte présente au moins trois niveaux d'échelle et de volume :

- les grands hôtels,
- les villas-châteaux,
- les villas et pavillons.

Elle présente aussi deux caractères urbains majeurs, au plan de l'implantation :

- en front urbain continu, à l'alignement,
- isolé sur parcelle, avec un retrait d'alignement.

La multiplicité des références aux styles fait de Biarritz un kaléidoscope architectural. On trouve notamment des références à (au) :

- néo-médiéval (roman, romano-byzantin, gothique, mauresque,...),
- néo-Renaissance (Henri II,...),
- néo-classique (et néo-antique, grec, romain),
- l'éclectisme (fusion des styles ?),
- Modern-style,
- néo-régional (basque, hispanisant, navarrais, asturien,...),
- moderne,
- autres.

La nature des matériaux et la coloration sont aussi des éléments de différenciation architecturales qui doivent être pris en compte dans la définition d'une typologie, notamment par :

- la nature des pierres (marbre des Pyrénées, pierre de Bidache,...),
- l'association brique et pierre (et faïences colorées),
- les matériaux de couverture (ardoise, terre-cuite, tuiles vernissées,...),
- l'usage de l'enduit associé aux autres matériaux (pierre, brique, brique et pierre),

- les pans de bois et leur imitation en béton
  - . le néo-basque (dominante verticale des éléments),
  - . autres (écharpes, croix de Saint-André).
- l'usage décoratif des moellons en parement
  - . moellons isodomes,
  - . moellons multipans
  - . surface rustique, smillée, béton imitation,
  - . joints en pointe, gras ou surlignés.
- les enduits peints ou teintés,
- autres.

Des effets de silhouette, de volumes sont créés par les modes de couverture et les matériaux employés (combles à surcroît, croupes, pénétrations, pignons; ardoise, terre cuite naturelle ou vernissée, zinc, plomb).

## V- SYNTHESE DE L'ANALYSE TYPOLOGIQUE DU BATI

origine :

L'architecture traditionnelle biarrote est celle du village de pêcheurs dont il ne subsiste aujourd'hui que quelques édifices. Un des plus anciens conservés est le *Bar du Haou* (daté de 1739), rue Gambetta. Le volume, simple et oblong est implanté dans la profondeur du parcellaire. Le faitage est disposé perpendiculairement à la rue. La façade sur rue est un pignon où domine le plein de la maçonnerie sur le vide des ouvertures.

Ce type de construction se maintient au début du XIXème siècle. La période suivante, celle du développement urbain de Biarritz dans les années 1880-1900, voit ce modèle se combiner avec les influences allogènes de la villa encore appelée *chalet*.

description :

La maison traditionnelle biarrote est souvent de petites dimensions, implantée perpendiculairement à la rue, le plus souvent à l'alignement. On la trouve rue Mazagran, rue Alcide Augey, avenue Carnot, parfois isolée parmi des constructions d'inspiration différente.

Le volume est simple et comprend une à deux travées de façade. La volumétrie de surface est réduite aux entourages de baies souvent traités par un bandeau légèrement saillant. Un balcon de bois agrémenté parfois la façade.

La hauteur est variable, de R+2 à R+3. La toiture est à double pente. Les murs sont enduits au tyrolien.

conséquences paysagères :

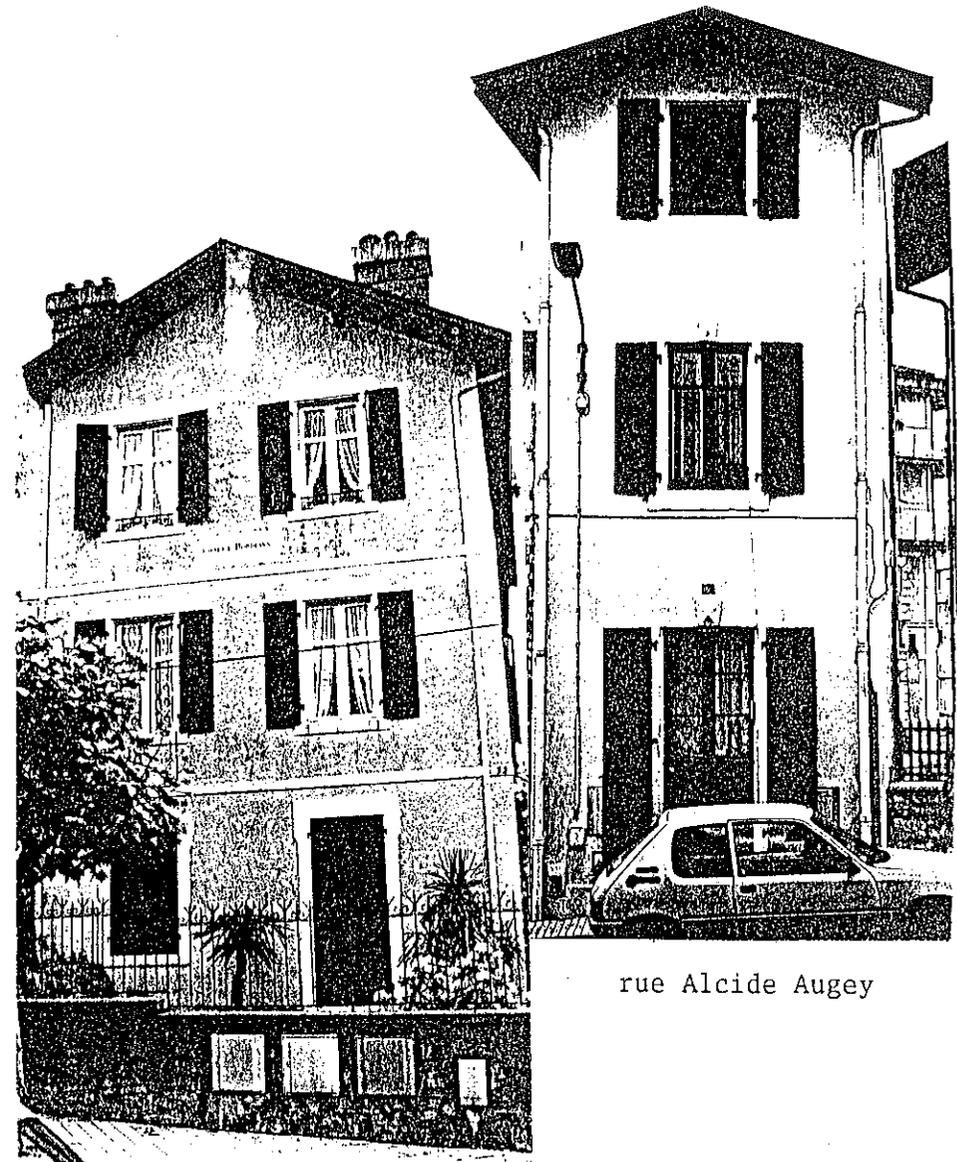
Les maisons de villes traditionnelles sont des petits volumes exprimant l'échelle ancienne de l'urbanité biarrote, celle qui transforma le petit village de pêcheurs en lieu de villégiature balnéaire. Leur présence dans la rue illustre autant la mémoire urbaine qu'une certaine forme de convivialité de quartier.

mode de vie et usage :

La maison biarrote est à vocation résidentielle exclusive.

dispositions conservatoires :

Les quartiers comportant des maisons traditionnelles sont des secteurs résidentiels. Les contraintes de conservation doivent être adaptées à la qualité du mode de vie voulue pour ces quartiers.



Avenue Carnot

rue Alcide Augey

origine :

Le chalet biarrot ainsi nommé à partir des années 1880, procède d'une évolution de la maison de ville traditionnelle combinée à des sources d'inspiration allogènes. L'architecture montagnarde et les emprunts hérités du Second Empire s'intègrent ici à des édifices de structure simple qui arborent désormais des éléments de décor de bois plus ou moins abondants. Le pignon subsiste, mais s'orne de consoles de bois chantourné. Les toitures se font débordantes. Au volume simple et unique s'ajoutent des ailes en retour, greffées sur le corps de bâtiment principal.

description :

Le chalet biarrot est le plus souvent implanté sur un parcellaire étroit et profond. Un jardinet ou cour peut être ménagé sur la rue (avec ou sans retrait d'alignement), ou bien laissé sur l'arrière. Le volume est parfois implanté parallèlement à la rue, le jardin étant reporté sur le côté d'un des pignons.

Le chalet est composé sur une, deux ou trois travées. Sur la façade tripartite, l'entrée est disposée au centre, ouvrant sur un étroit couloir qui dessert les pièces du rez-de-chaussée, et conduisant à la cage d'escalier qui se trouve appuyée sur le mur du fond.

La hauteur du chalet est variable : R+1 (il se rapproche de la villa, exemples rue d'Alger), R+2 et R+3 (la plupart des édifices), plus de R+3 (il devient un immeuble urbain, traité en angle de rue, exemples avenue Jaulerry).

La toiture est en bâtière, à double pente égale, couverte de tuiles mécaniques dites de Marseille (tuile plate, à emboîtement, nervure médiane et couvre joint vertical, plat et continu).

Le pignon est à toiture débordante, reposant sur des consoles de bois peint chantournées. Les encadrements de fenêtres sont marqués par un bandeau saillant ou des harpes. Les baies sont couvertes de linteaux clavés en pointe de diamant.

Les murs sont enduits au tyrolien. Les chaînes d'angles sont harpées en pierre de taille (parfois en moellons rustiques de Bidache). Les pleins des murs dominent sur les vides des baies.

La volumétrie de surface est souvent très simple et sobre, réduite aux clés des linteaux traitées en pointe de diamant. Les balcons (plateau pierre, garde-corps ferronnerie) peuvent être en bois. Quelques chalets, particulièrement travaillés présentent des avant-corps de charpenterie (exemples angle rue Broquedis/avenue Victor Hugo, 20 rue Champ Lacombe).

conséquences paysagères :

Ces édifices jalonnent l'espace urbain. Leur silhouette est identifiable d'une rue à l'autre, parfois de plus loin s'ils sont hauts. Le volume de la toiture, à double pente couverte de tuiles, est un trait caractéristique du paysage urbain biarrot. Ils sont parfois disposés en séries cohérentes dans de petites rues.

mode de vie et usage :

Le chalet biarrot est à vocation d'habitat, monofamiliale ou de rapport. L'absence de possibilité d'évolution fonctionnelle du rez-de-chaussée à usage de garage est une contrainte. La composition des façades ne se prête pas à cette fonction. Elle n'est donc pas souhaitable.

dispositions conservatoires :

Les quartiers de chalets sont des secteurs résidentiels. Les contraintes de conservation doivent être adaptées à la qualité du mode de vie voulue pour ces quartiers.

origine :

L'architecture domestique de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle a été codifiée notamment par César Daly dans son ouvrage *L'architecture privée au XIX<sup>e</sup> siècle sous Napoléon III*, publié en 1864. La villa d'habitation se développe en périphérie des grandes villes et dans les stations thermales et balnéaires, à l'occasion d'une organisation foncière par lotissement.

La villa isolée sur parcelle est l'illustration d'un mode de vie résidentiel, péri-urbain et campagnard, déjà pratiqué isolément au XVIII<sup>e</sup> siècle. L'organisation en lotissement et la définition d'un espace libre à usage de jardin ou de parc trouve une illustration spécifique en bord de mer.

description :

La villa utilise des matériaux traditionnels avec une grande liberté : pierre de taille, briques, enduit, bois (charpentes apparentes, balcons, auvents, porches), ferronnerie (marquises, clôtures), verre (vérandas, marquises, vitraux,...). Le développement de la fabrication de la tuile mécanique et des briques (parfois vernissées), de la terre cuite émaillée et des faïences colorées permet des utilisations renouvelées.

conséquences paysagères :

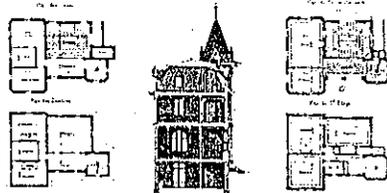
Les quartiers de lotissements occupés par des villas, restent des sites très urbains, malgré la présence de jardins. Les perspectives urbaines sont caractérisées par la rythmique dominée par le parcellaire régulier et accentué par l'unité architecturale exprimée par chaque villa.

mode de vie et usage :

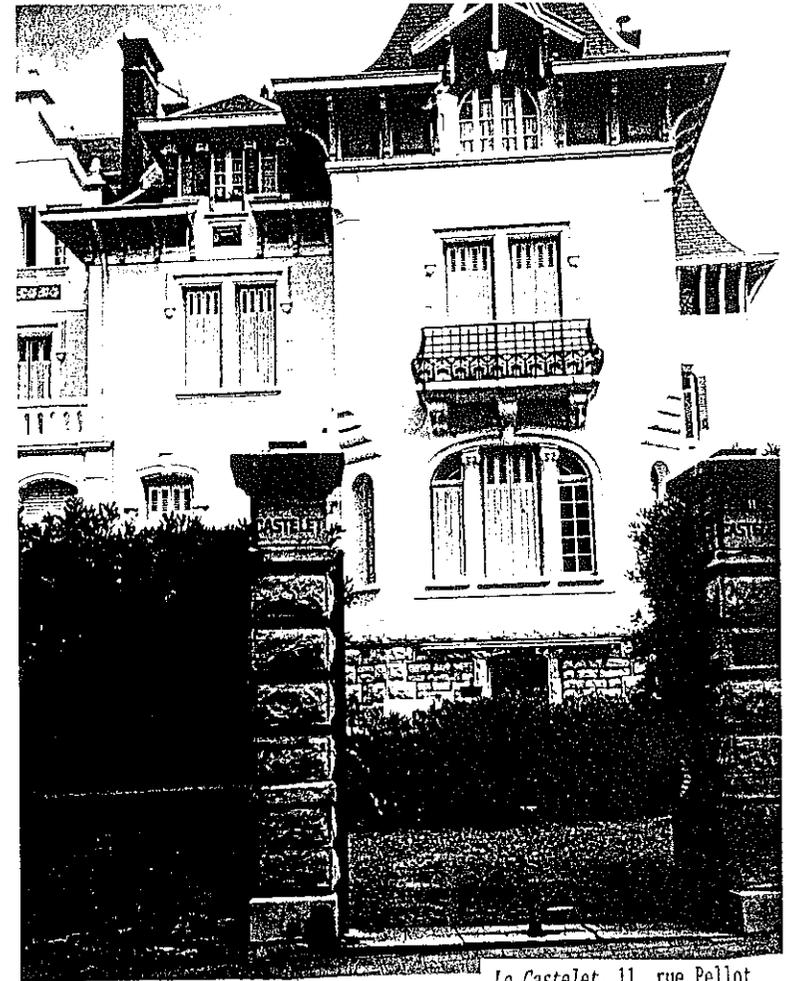
A l'origine, la villa est conçue comme lieu de séjour d'une personnalité, d'une famille ou à vocation de location saisonnière. Aujourd'hui, les grandes villas sont de plus en plus souvent partagées en appartements. Conçues comme un objet architectural souvent abouti, les villas connaissent à cette occasion des modifications de fonctions touchant à l'aspect général, qui apparaissent parfois comme des dégradations (modifications des toitures, des percements, création de garages ou de vérandas,...). Le décor intérieur, lorsqu'il est en accord avec la conception de la villa (escalier, cheminées, vitraux,...) reste une contrainte importante pour l'utilisateur.

genre architectural

Vocabulaire architectural des styles historiques, villas à pignons et découpes de toitures (effets de silhouette et de polychromie), pierre, brique et pierre et/ou enduit, éléments de bois ouvragés (charpentes, balcons).



Villa à Fontainebleau, Brunnarius arch. Chabat (P.), *La brique et la terre cuite*, Paris, 1881. La villa Encada, 2 rue Albert I<sup>er</sup> est l'adaptation de ce modèle.



Le Gastelet, 11, rue Pellot

dispositions conservatoires :

Les quartiers de villas constituent l'essence même de l'urbanisme balnéaire. La qualité architecturale des édifices sont l'illustration du développement et de la richesse de la ville. Ce sont des quartiers à majorité résidentiels. C'est le problème de la conservation et l'entretien d'un patrimoine dont l'expression architecturale est sophistiquée.

origine :

BIDACHE : Chef-lieu de canton des Pyrénées Atlantiques situé à 30 kms de Bayonne, 1033 hab. (Larousse 1985). Carrières de pierres, ruines de l'ancien château des ducs de Gramont qui portèrent le titre de *princes de Bidache*. Le château Gramont à Biarritz fut la première résidence de la princesse Eugénie.

intérêt :

Les maisons en pierre de Bidache exaltent le matériau. Ce choix architectural répond à une volonté de bâtir le territoire littoral dans une recherche de continuité avec le milieu naturel (rochers, falaises). La tentation rustique et le goût du vernaculaire, à la mode à la fin du siècle dernier, trouvent à Biarritz une légitimité dans une nouvelle esthétique du territoire.

description :

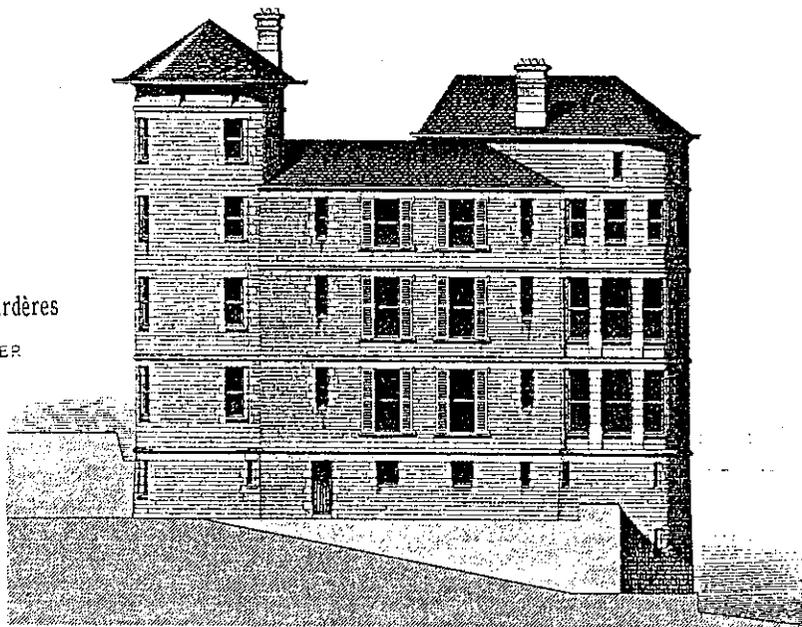
La première villa en pierre de Bidache construite à Biarritz est la villa Bellairs, située rue Gardères, publiée par Viollet-Le-Duc dans *Habitations modernes*, 1875, pl. 112.

Les formes arrondies (tours) et le plan triangulaire répondaient à un souci d'intégration au monde marin, en recherchant notamment la plus faible prise aux vents d'ouest. Elle constitue une exception.

Les autres édifices, construits postérieurement, présentent un plan et une élévation caractéristiques de la villa domestique et résidentielle.

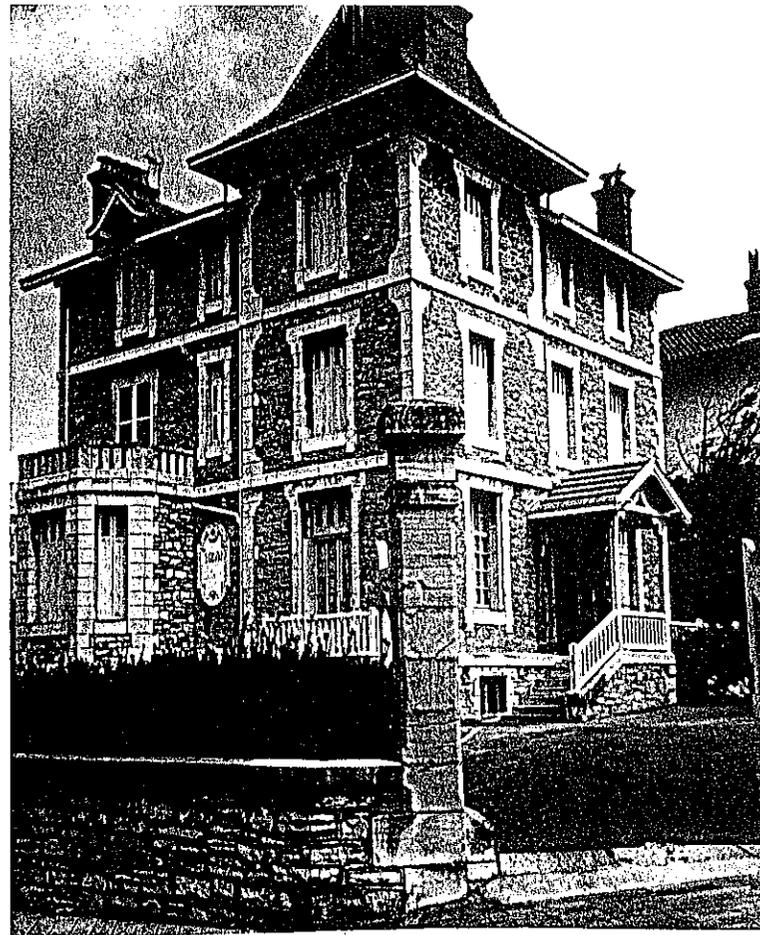
genre architectural :

La villa de Bidache présente un répertoire décoratif de style éclectique, parfois Modern style. Mais le vocabulaire est souvent réduit et sobre. Les murs sont en pierre de Bidache, présentant des qualités de parement variés (pierres de taille, moellons smillés, piqués ou bouchardés, moellons d'assises, imitations en ciment).



Villa Bellairs, rue Gardères

ELEVATION SUR LA MER



Villa Eguzki, 27 rue Lavigerie

dispositions conservatoires :

La maison en pierre de Bidache est une référence de l'architecture biarrote de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ces villas doivent être protégées pour leur qualités propres autant que pour leur référence rustique et vernaculaire qui renvoie à une certaine image de la côte rocheuse urbanisée.

origine :

Le style labourdin a connu un destin historique exceptionnel en servant de support au mouvement architectural néo-basque (1). Le parti architectural de la maison traditionnelle labourdine reposait sur un plan rectangulaire orienté dans la profondeur du parcellaire. La couverture à deux versants égaux présentait un faitage perpendiculaire à la façade constituée d'un pignon à l'élévation tramée d'éléments de bois (sablères saillantes au niveau des planchers portant les étages souvent décalés par des encorbellements).

A partir de la fin des années Vingt, les frères Gomez et William Marcel élaborent une mode néo-régionale globalement plus dépouillée mais comprenant de fines citations architecturales des provinces espagnoles (Aragon, Navarre, Asturies).

description :genre architectural néo-labourdin

L'asymétrie des toits, résultant dans l'habitat traditionnel d'aménagements successifs, sera retenue... De même pour le traitement de la façade, ... pans de bois, sablières, balcons seront fidèlement repris mais dévoyés en de nouvelles dispositions... multiplication des pans de bois factices, ... en ciment... Les architectes ne manqueront pas de déployer toutes les ressources de la composition en quadrillant la façade de refends régulateurs (2).

genre architectural hispanisant

Autour de 1930 fut définie la maison basque moderne par des architectes comme F.J. Cazalis, W. Marcel, L. et B. Gomez et surtout H. Godbarge, véritable théoricien de l'architecture (3). La maison reçoit alors des corps de bâtiments élevés en forme de tours imitées des casas-torres des provinces espagnoles... avec échaugettes tronquées aux angles et encorbellements plus ou moins moulurés; murs blancs ou ocrés de rouge, d'orange ou de jaune; larges débords des toits et jeu des auvents ou des balcons souvent arrondis, de bois ou de fer forgé; baies jumelées ou fenêtres à meneaux et croisillons; éléments décoratifs nombreux comme les écussons ou les grands cartouches de pierre sculptés disposés en façade ou aux angles à l'imitation de ceux ornant les casas salariegas espagnoles... (4).

Notes

1. Becmeur (A.), Bidart (P.), Soriano (H.), "Pays Basque, l'Habitat" dans *Monuments Historiques*, n° 147, novembre 1986.
2. Lasserre (J.-Cl.), "Le néo-basque, une autre face de la modernité (1920-1940)", *ibidem*.
3. Godbarge (H.), *Arts basques anciens et modernes; origines; évolutions*, 1931.
4. Lasserre (J.-Cl.), *op. cit.*

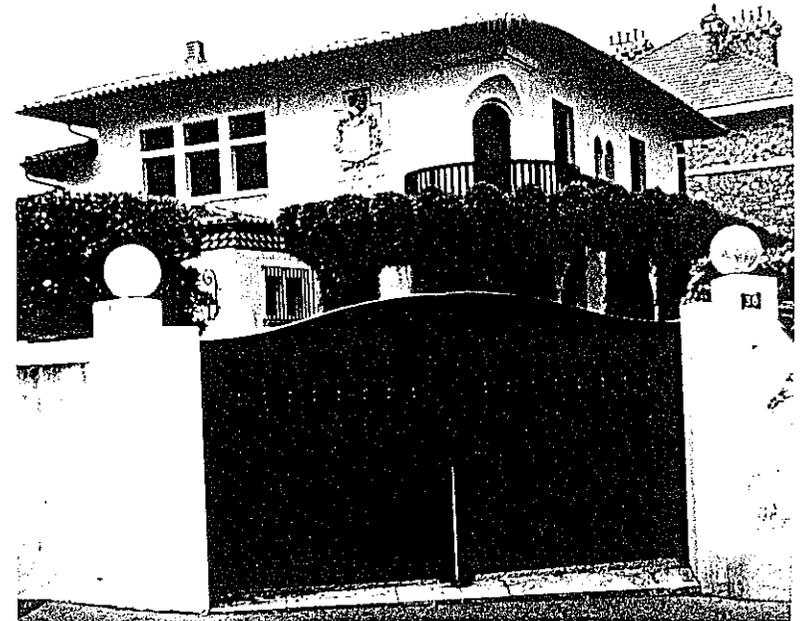
dispositions conservatoires :

L'influence de la maison traditionnelle labourdine et des références espagnoles transforme la maison basque du XX<sup>e</sup> siècle qui conserve de la tradition balnéaire l'exubérance et la sophistication décoratives. Références architecturales autant que réalisations exemplaires, ces édifices méritent d'être protégés parce qu'ils constituent une facette particulière de l'architecture moderne. La conservation doit être absolue pour les plus représentatifs d'entre eux de cette tendance.



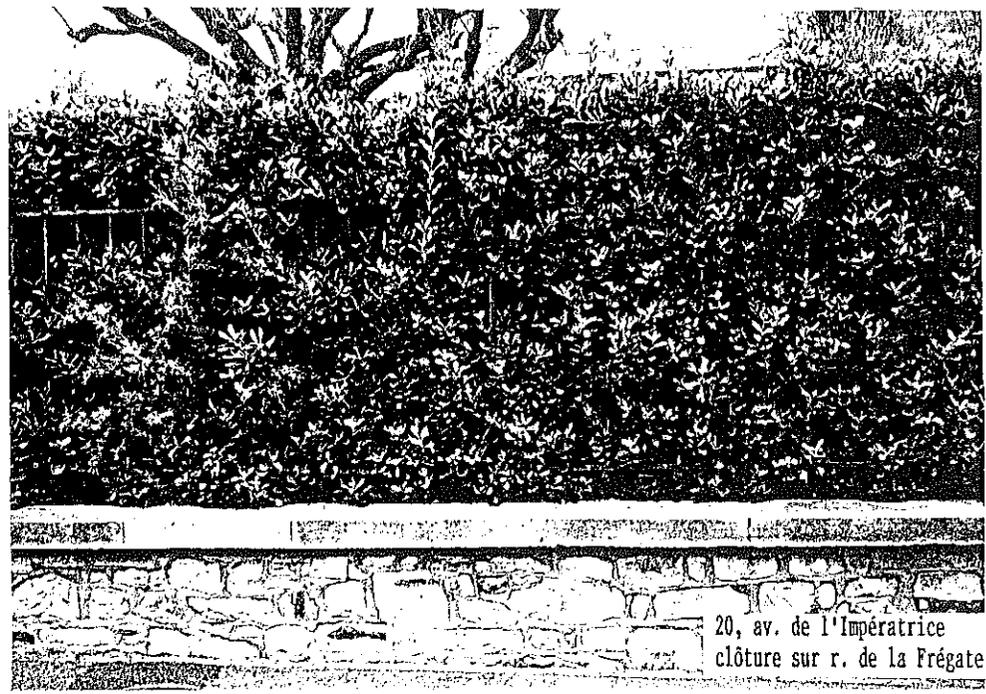
Villa Santiaba,  
17, r. Dugesclin,  
Barrès arch.?

Villa Marie-José,  
36, av. de l'Impér.  
W. Marcel arch.

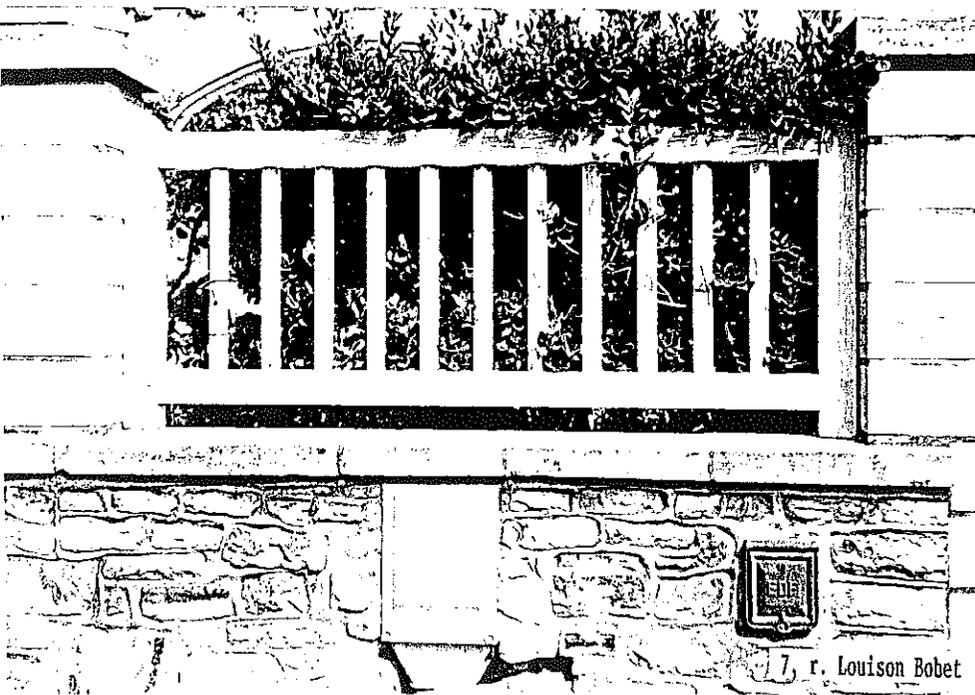




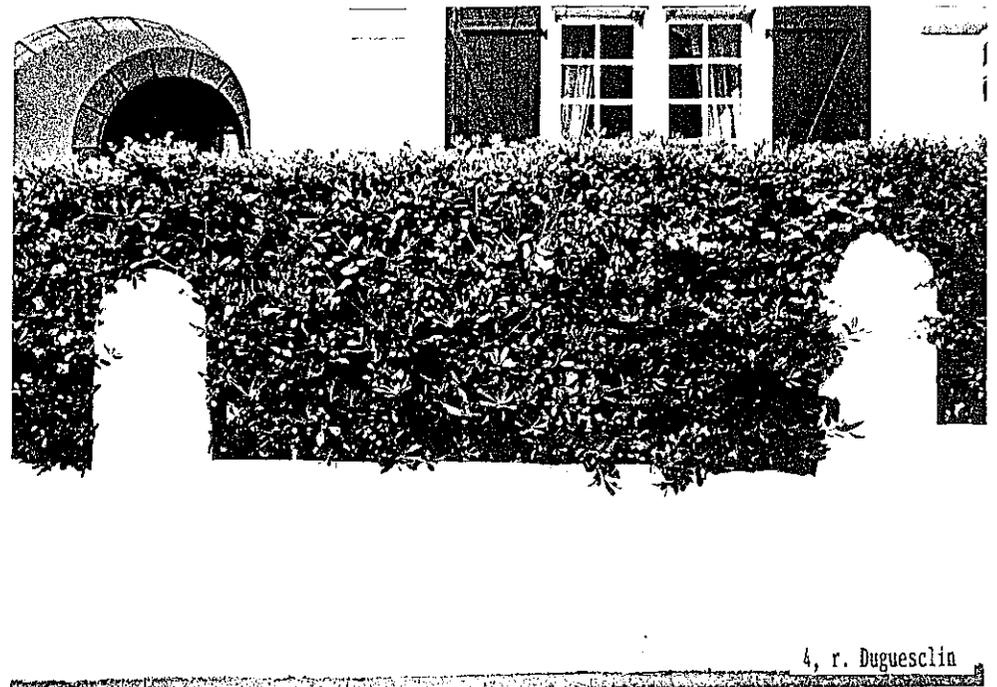
2, av. Gal Mac Groskey



20, av. de l'Impératrice  
clôture sur r. de la Frégate



17, r. Louison Bobet

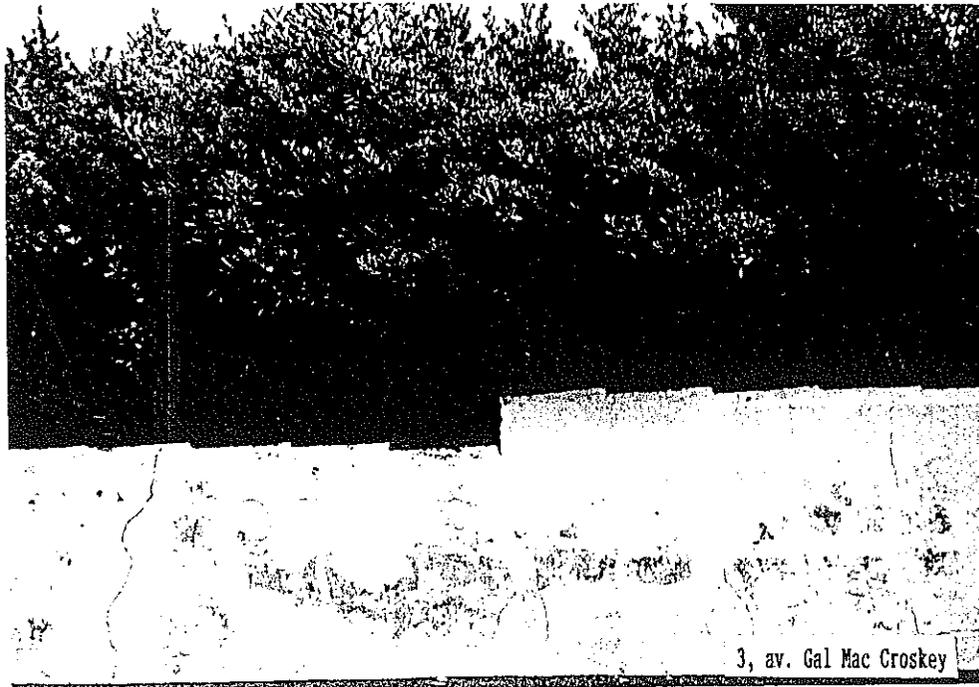


4, r. Duguesclin

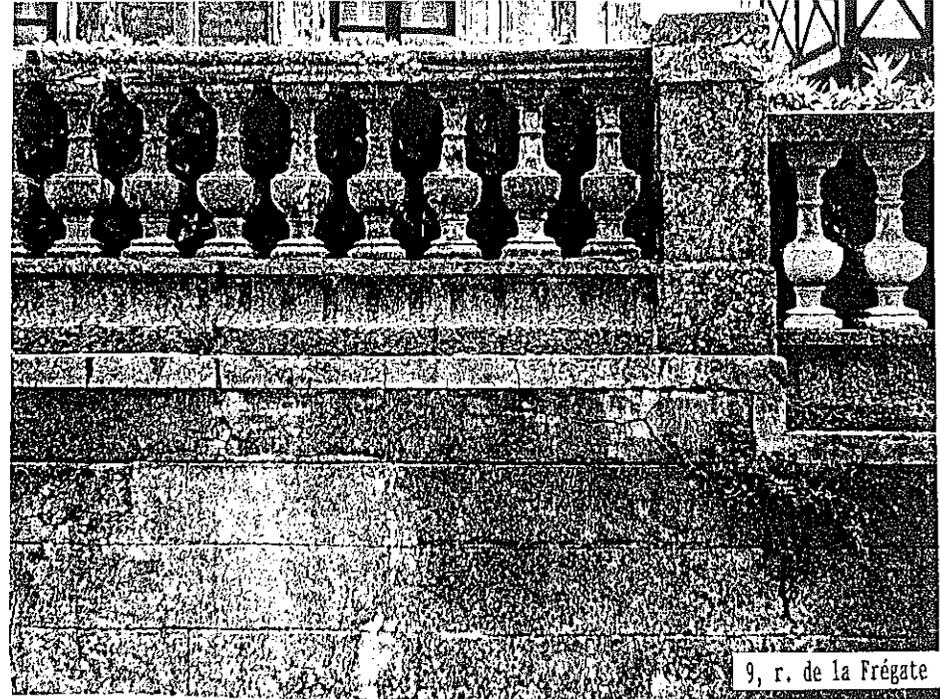
ZPPAU de BIARRITZ  
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

TYPLOGIE

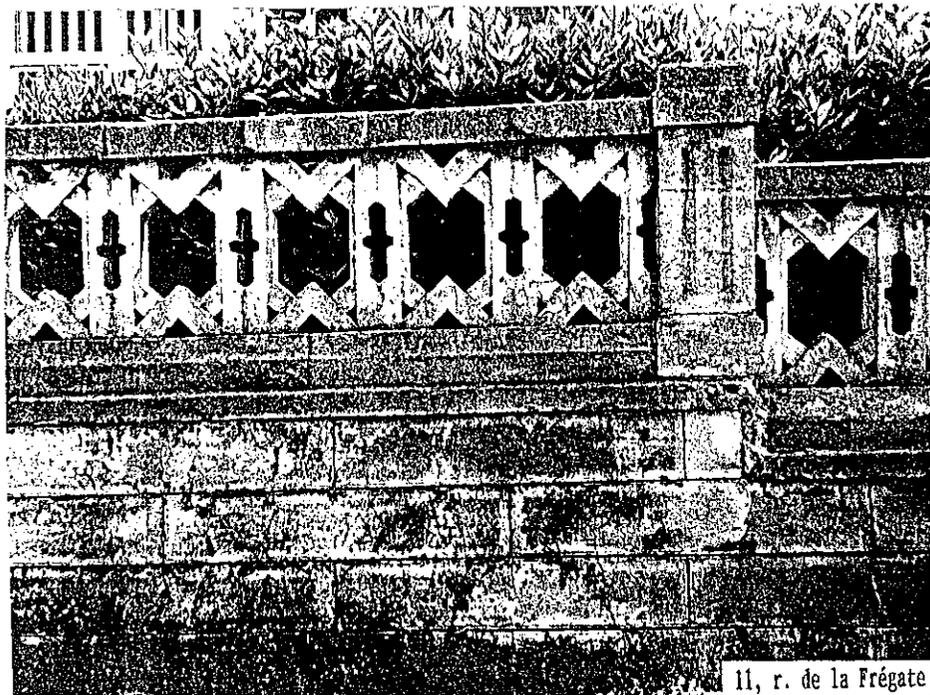
BERGER-VAGON I. B. VAGON  
G.H.E.C.O. URBANISTES  
S. LESOARGE HISTORIEN



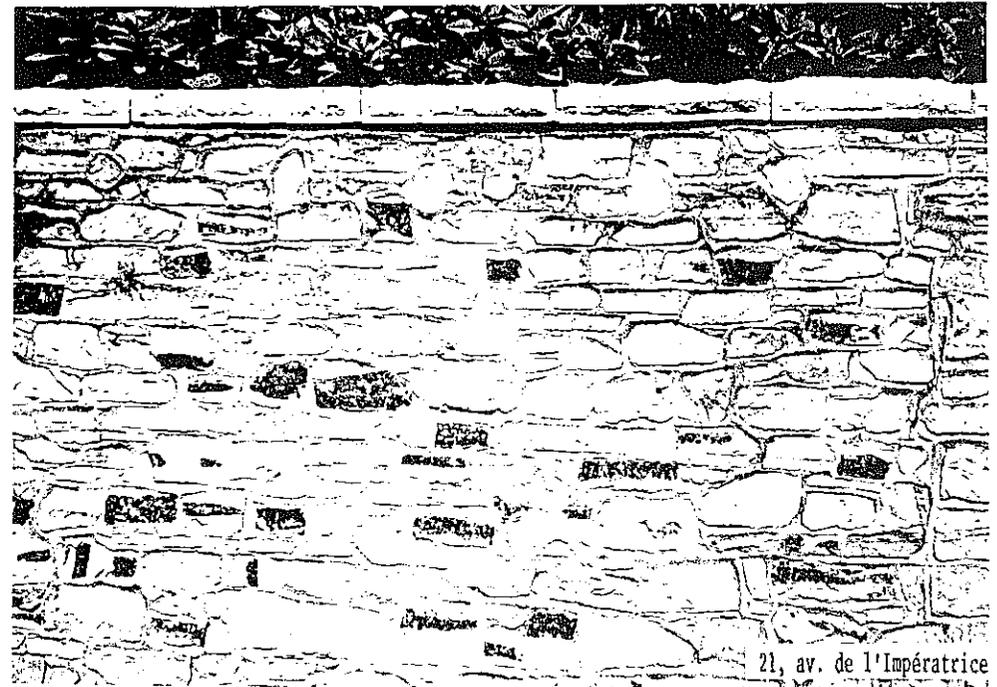
3, av. Gal Mac Croskey



9, r. de la Frégate



11, r. de la Frégate

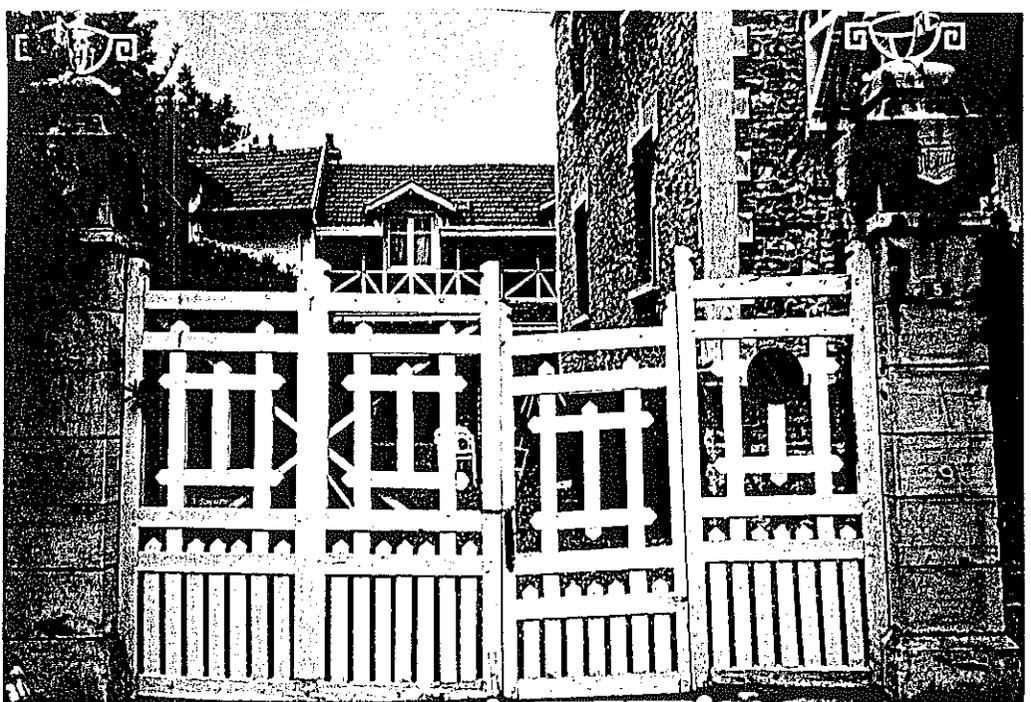


21, av. de l'Impératrice

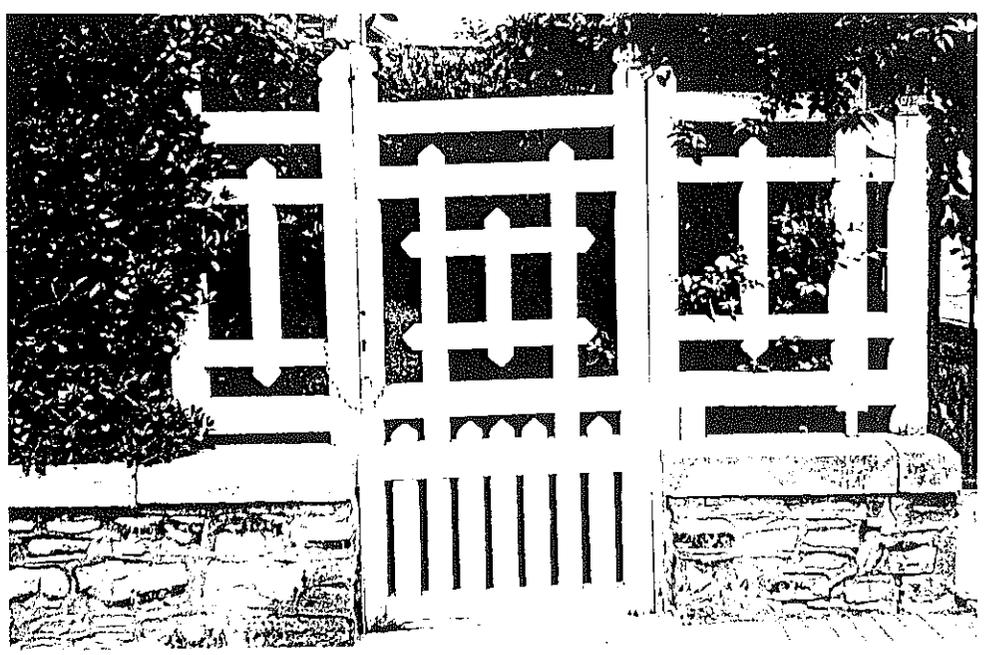
ZPPAU de BIARRITZ  
 ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

TYPLOGIE

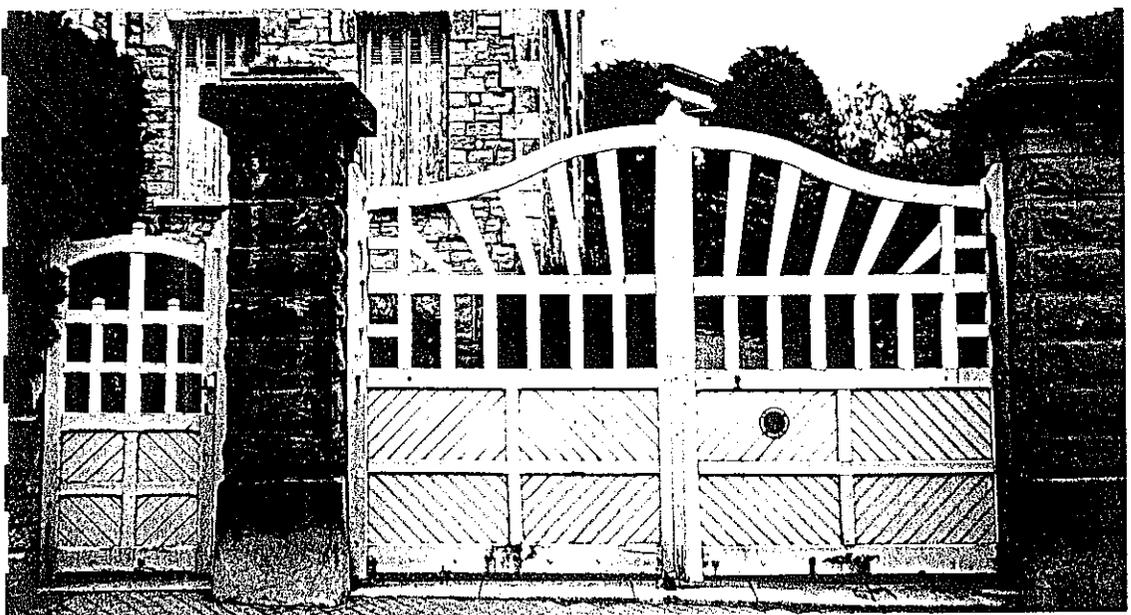
BERGER-WAGON & B. WAGON  
 S.H.E.C.O. URBANISTES  
 G. LESOUCHE HISTORIEN



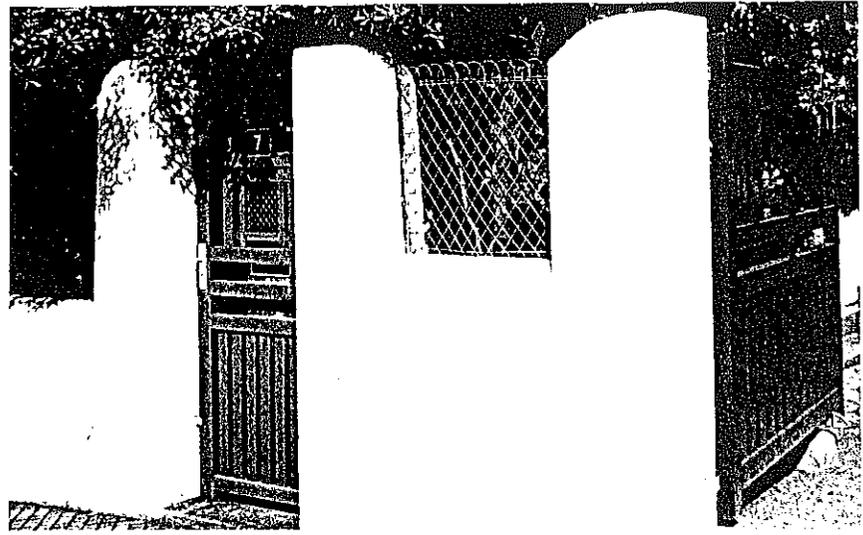
5, r. Lavigerie



5, r. Lavigerie; portail piéton



3, r. de la Frégate

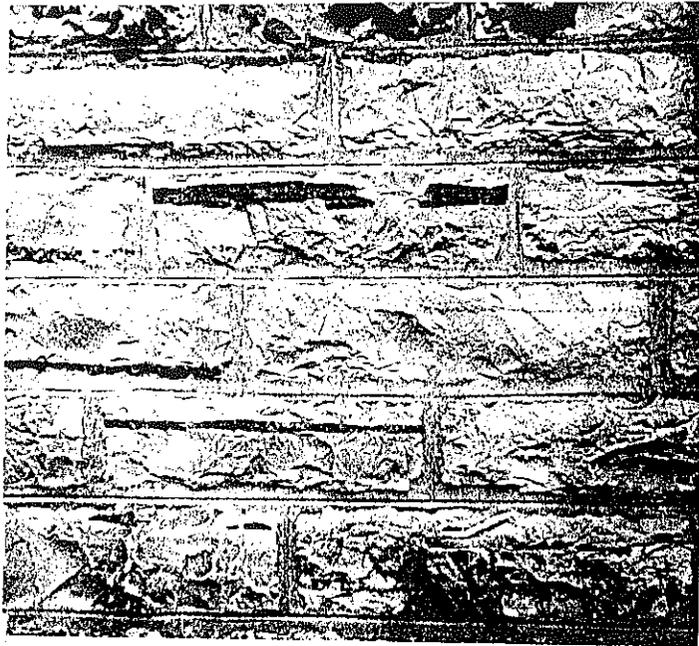


7 av. de l'Impératrice  
PORTAIL NEUF

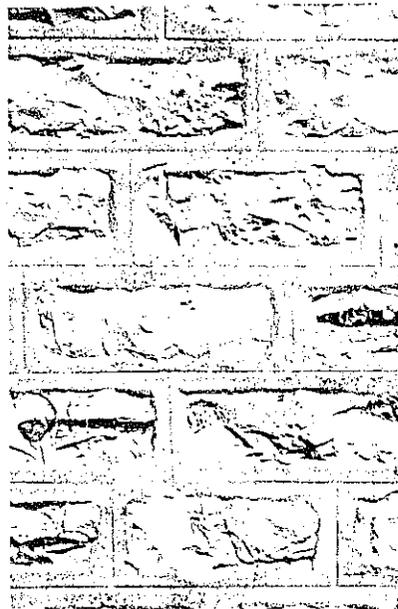
ZPPAU de BIARRITZ  
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

TYPLOGIE

BERGER-VAGNY & B. MAGON  
4, R. E. C. O. CREATIVISTES  
2, LESSEUSE HISTORIEN



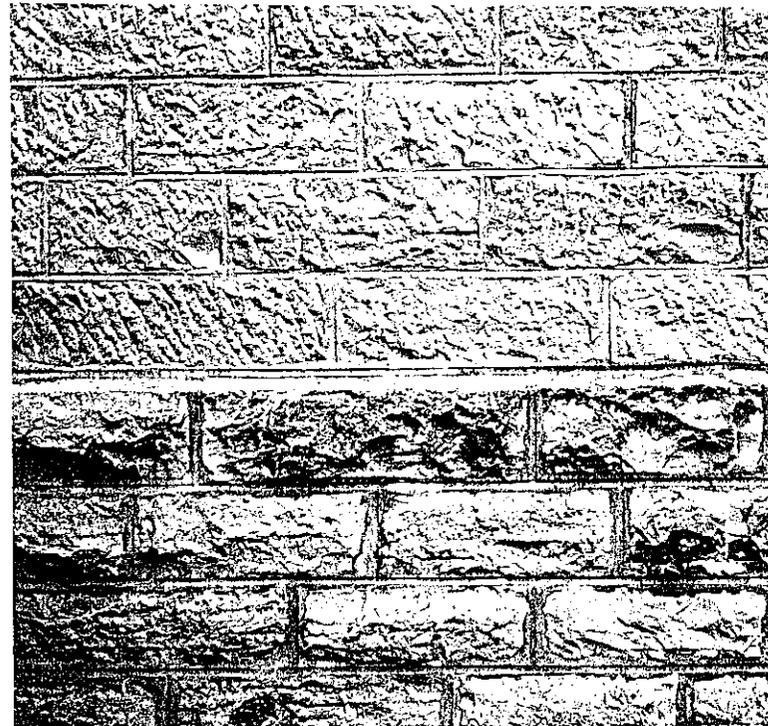
maçonnerie assisée,  
parement rustique  
joints surlignés



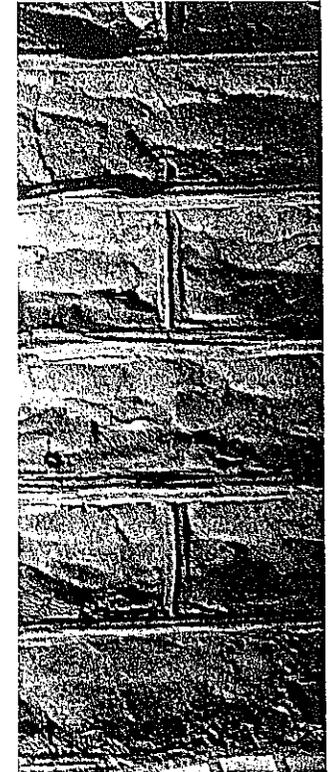
parement rustique  
joints à ruban  
saillant



moellons bruts

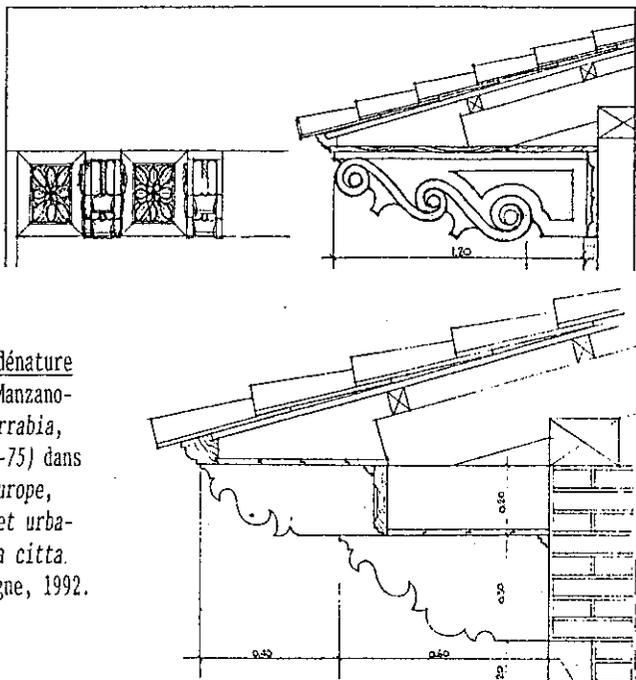


maçonnerie assisée, rustique en soubassement,  
parement smillé en élévation, Villa Ducoudre,  
7, avenue de la Reine Victoria



faux-appareil,  
béton, villa Mar y sol,  
15, avenue Edouard VII

DATE : 11 juin 1993



détails de modénature en corniche, Manzano-Monis, Fuenterrabia, Espana, (1963-75) dans *A vision of Europe, Architettura et urbanistica per la citta*. Europea, Bologne, 1992.



balcons de bois en Cantabrie, *L'architecture populaire espagnole*, Turespana, 1990.

balcon d'angle à La Palma (Canaries), Turespana, 1990.

maison à blason San Vicente de la Sonsierra (La Rioja), Turespana, 1990.



ZPPAU de BIARRITZ  
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

TYPLOGIE

BERGER-WAGON & B. WAGON  
I.H.E.C.O. URBANISTES  
I. LESCOEZE HISTORIEN



## LISTE DES ARCHITECTES ET ENTREPRENEURS

auteurs des immeubles les plus représentatifs du patrimoine architectural de Biarritz

- ANATOL, architecte (*Issatsia*, 47 rue de l'Estagnas, avec Durruthy).
- ARAGON, architecte (*Magnan*, 11 rue du Mouriscot).
- AUGEREAU, architecte (*Eglise Sainte-Eugénie*, place Ste Eugénie).
- BARRES (Henri), architecte (*Ourida*, 9 rue Bayard; *Elhorria*, 37 rue Alan Seeger; *Pentzea* ?, 19 rue Duguesclin; *Santiaba*, 17 rue Duguesclin).
- BECK, architecte (*Heeren puis Hélianthe*, 2 carrefour d'Hélianthe, avec Albert Plantier).
- BERTRAND (Alphonse), architecte (*Antoinette (Maria-Elena, Maison Léglise)*, 29 Perspective de la Côte des Basques; *Villa Belza*, 3 bld du Prince de Galles, travaux vers 1880; *Château Gramont*, 57 av. Mal Foch; *Casino Bellevue*, passage Bellevue; *Grand Hôtel*, 15 place Clémenceau; *Roche Ronde*, 15 av. de l'Impératrice).
- BERTAUD (Eugène), architecte (*Immeuble Claisse*, 7 av. Ernest Fourneau; *Mona Lisa*, 27 av. de la Reine-Victoria; *Bi Ena*, 29 av. de la Reine-Victoria).
- BRANA (Ferdinand), architecte (*Jacqueline et Marie-Claire*, 11-13 rue de Londres; *Etablissement de bains du Port-Vieux*, place du Port-Vieux, avec W. et J.Marcel).
- BROQUEDIS, entrepreneur (*Hôtel Bertrand*, 1 Plateau de l'Atalaye).
- CASTEL, entrepreneur (**18 av. du Parc d'Hiver**).
- CAZALIS (François-Joseph), architecte (*Le Carlton*, 3 av. de la Reine-Victoria; *Etchecopar*, 12 av. Mal Foch; *Eugénie*, 3 rue Louison Bobet; *Hôtel de l'Europe*, 4 av. de Verdun/ 5 rue du Helder; *Leitao* ?, 5 rue du Centre; *Mirasol* ?, 13 av. de l'Impératrice; *Mon Palais*, 28 av. de l'Impératrice; *Pérola*, 30 av. de l'Impératrice; *Pierrette*, rue de l'Estagnas; *Pompéia* ?, 21 rue Lavigerie; *La Roseaie*, 2 rue Martias; *Titania*, 8 av. Sarasate; *La Turquoise*, 26 av. de l'Impératrice).
- CENDRES (F.), entrepreneur (*Les Sirènes*, 30 rue Lavigerie).
- COURREYLLÉ, architecte (*Musée de la Mer*, esplanade du Rocher de la Vierge).
- DARMENDARITZ, entrepreneur (voir à LARRIEU).
- DERVAUX (Alphonse), architecte (*Gare de Biarritz-Ville*, 23 av. Mal Foch).
- DEYRIS (Hyppolite), architecte (*Les Iris, Les Lilas*, 10 av. de Pestre).
- DUC, architecte (*Conciergerie du Château Boulart*, 62 av. Mal Foch).
- DUPLANTIER (Albert), architecte (*Andalucia*, 2 av. du Parc d'Hiver; *Chantaclair*, 8 av. des Pins; *L'Enclos de Ninon*, 21 av. du Parc d'Hiver; *Magda*, 17 av. du Parc d'Hiver; *Myriane*, 18 av. de la Reine-Nathalie; *Les Lucioles*, 1 rue Maréchal; *Querencia*, 9 av. des Pins; *Le Sahel*, 25 av. Edouard VII).
- DUPRAT (Alfred), architecte (*Le Petit Vatel*, 4 rue Gardères; *The Woodshed*, allée Gabrielle Dorziat).
- DURRUTHY, architecte, (*Issatsia*, 47 rue de l'Estagnas, avec Anatol arch.)
- ESTAILLEURS (Walter-André d') architecte-décorateur (*Bégonia*, 15 rue du Prince Impérial).
- FONTERME, architecte (*Los Picos*, 54 av. Mal Foch).
- FORESTIER, paysagiste (jardins de *Barbarénia*, R.N. 10, avec Gélós).
- GÉLOS Frères, paysagistes (jardins de *Barbarénia*, R.N. 10; *Issatsia*, 47 rue de l'Estagnas; *Ordokia*, 20 av. du Parc d'Hiver; *Querencia*, 9 av. des Pins; *La Roseaie*, 5 av. de Chassin; *La Roseaie*, 2 rue Martias; *Udetchea*, rue de Mouriscot).
- GESTAS (Pierre), architecte (*Le Récif*, 13 av. Gal Mac-Croskey; *Le Rhune*, 5 rue de la hune; *3 rue Paul Doumer*).

- GIRAUDEL (Henri), architecte (*Balenville*, 11 rue Jean-Jaurès; *Barbarénia*, R.N. 10; *Eléda*, 49 rue Mazagran).
- GODBARGE (Henri), architecte (*Chori-Baza*, 9, av. de Chassin; *Kardouan*, 26 av. du Parc d'Hiver; *Maitena*, 48 av. du Braou; *Le Majestic*, 5 av. de la Reine-Victoria).
- GOMEZ (Louis et Benjamin), architectes (*La Badiola (Cocodrillo)*, 15 rue de l'Université Américaine; *Miramar (Café des Colonnes)*, 46 av. Edouard VII; *Normandie*, 6 av. Serrano; *L'Operne*, 2 av. Alphonse XIII; *Paz*, 58 av. de l'Impératrice; *Résaurie* ?, 46 av. de l'Impératrice; *Queeny*, 31 av. de la République; *La Roseaie*, 5 av. de Chassin; *Velléda*, 2 av. Gal Mac-Croskey; *Zigalenia*, 6 rue Duguesclin).
- HIRIART, architecte (*Musée de la Mer*, esplanade du Rocher de la Vierge).
- HUGUENIN (Gustave), architecte (*Belmont* ?, 77 av. de Verdun; *Carmen*, 16 av. de Londres; *Char-lie*, 7 rue Pierre Moussempès; *Les Cyclamens*, 38 av. Carnot; *Cyrano*, 18 av. de l'Impératrice; *Isabel*, 20 av. de l'Impératrice; *Haïtzura*, 108-124 av. de Pioche; *Villa Jaulerry*, 1 av. Jaulerry; *L'Oasis*, 144 av. de Verdun; *La Vigie*, 3 rue Pringle; *Les Mimosas*, 12 av. de Londres; *Lola*, 2 av. Jaulerry; *Sun- Antonio* ?, 9 av. de la Reine-Nathalie; *17 av. de la Marne* (rez-de-chaussée seulement).
- LACOMBE, architecte (*Arceaux Lacombe* ?, av. Edouard VII; *Bidartea* ?, 11 rue du Centre; *Clémence* ?, 23 rue de Frias).
- LAFAYE, architecte (*Musée de la Mer*, esplanade du Rocher de la Vierge).
- LAFFITE, architecte (*Alex*, 9 allée Dominique Morin, avec Albert Sarrebeyroux).
- LARREBAT-TUDOR (Raymond), architecte (*Aranoa*, 14 av. Louis-Barthou; *Villa Belza*, 3 bld du Prince de Galles, travaux vers 1895; *Esmeralda*, 11 av. du Jardin-Public; *Estena*, 27 av. du Parc d'Hiver; *Iratzaldea*, 18 rue de l'Estagnas; *Le Lierre*, 10 rue Jaulerry; *Logis de Menhaut*, 66 av. du Mal Foch; *Lou Bascou*, 6 carrefour d'Hélianthe; *Planconsut*, av. Alan Seeger; *Maison Ravize (Montebello puis le Goëland)*, 12 Plateau de l'Atalaye, maison transformée par; *Mistral*, 7 av. de la Reine Victoria; *Toki Ederra*, 2 rue des Falaises Beauvillage, travaux de modification; *Toki Ona (Hôtel Central)*, 15 rue du Helder/6 rue Maison-Suisse; *Villa Bleue*, 4 rue Loustau; *8 av. Victor Hugo*; *9 av. de la Gare*).
- LARRIEU, architecte (*8 av. de la Reine-Victoria*).
- LARRIEU ET DARMENDARITZ, entrepreneurs (*Ainhoa*, 15 rue Duguesclin; *Ene Idera*, 4 v. Alphonse XIII; *18 av. du Dr Claisse*).
- LAULHE (Alfred Lamoureu, dit), architecte (*Casino Bellevue*, passage Bellevue, travaux en 1929; *Claudénia*, 10 av. du Braou; *Etche Handia*, 11 av. de la Reine-Victoria; *Clinique Ostalot (clinique Leroy puis Villa Grand Pré)*, 18 rue des Petites-Soeurs-des-Pauvres; *Pavillon Henri IV*, 1 av. de la Reine-Victoria; *Villa des Roses (Manon)* ?, 1 av. Sarasate; *Pavillon des coursiers de l'Hôtel du Palais*, 1 av. de l'Impératrice; *Sapho*, 7 rue Albert I<sup>er</sup>; *Immeuble Sarniquet*, 2 rue de Larralde; *Villas Edouard VII*, 9 av. de l'Impératrice; *1 av. Albert I<sup>er</sup>*; *9 av. de la Reine-Victoria*; *5 rue Mazagran*).
- LESGOURGUES (André), architecte (*1 allée Dominique Morin*).
- LOUIS (Pierre), architecte (*Carline*, 43 av. Maréchal Foch; *Eglise Saint-Joseph et Presbytère*, 9-11 av. Victor Hugo; *Ene Choco Han Ene Gocho*, 5 Plateau de l'Atalaye; *Maison Flayelle (Iruski Azpian)*, 23 perspective de la Côte des Basques; *Domaine de Pélican* (écuries), 2 av. de Tamamès; *Hôtel d'Angleterre*, 4 rue Mazagran, avec Oscar Tisnes; *Hôtel d'Anjou*, 20 rue Gambetta; *Chapelle Saint-Andrews*, rue Broquedis, avec Milcham; *Hôtel de Brienen Van der Linden*, 12 rue Mazagran; *Hôtel Continental*, 2 av. de la Reine-Victoria; *Maison Trubert (Casa Montalvo)*, 2 av. Président Kennedy; *Pavillon Saint-Pierre*, 34 av. du Mal Foch, extension de R. Larrebat-Tudor).
- MARCEL (William), architecte (*La Maison Basque (Old England)*, 3 av. Edouard VII; *Les Embruns (Mer et Ciel)*, 5 rue Louison Bobet; *Maria-del-Pilar*, 19 rue de la Frégate; *Marie-José*, 3 av. Gal Mac-Croskey; *Nerba*, 36 av. de l'Impératrice; *Ordokia*, 20 av. du Parc d'Hiver; *La Prairie*, 6 av. Président Kennedy; *Etablissement de bains du Port-Vieux*, place du Port-Vieux, avec F. Brana; *Udetchea*, rue de Mouriscot).
- MARTINET (Henry), architecte (*Hôtel Régina*, 52 av. de l'Impératrice, avec Louis Gomez).
- MILCHAM, architecte (*Chapelle Saint-Andrews*, rue Broquedis, avec Pierre Louis).
- MONDET (Jean-Jules), architecte (*Eglise Saint-Charles*, 34 av. de la Reine-Victoria).

NIERMANS (Edouard), architecte (*Casino Bellevue*, passage Bellevue, travaux en 1905).

PARENT (Henri), architecte (*Villa Duchatel ?*, 17 av. Edouard VII)

PASQUIER (Léon), architecte (*Les Courlis*, 2 rue de Russie).

PAVLOVSKY (André), architecte (*Andalucia*, 17 av. Beurivage, voir à Siclis; *L'Ayguette*, 20-22 av. du Dr Claisse).

PEES (Alex), architecte (*9 rue Champ Lacombe*).

PELISSIER (Bruno), architecte (*Aranoa*, rue Aranoa/R.N. 10).

PLANTIER (albert), architecte (*Heeren puis Hélianthé*, 2 carrefour d'Hélianthé, avec Beck).

REBULET (Charles), architecte (*Les Bergerettes*, 9 rue de la Bergerie; *villa* rue de Silhouette).

ROUX, architecte (*Conciergerie du Château Boulart*, 62 av. Mal Foch, avec Duc arch.)

SAINT-VANNE, architecte (*Les Glycines*, 5av. de Coulaoun).

SARREBEYROUX (Albert), entrepreneur (*Alex*, cf. Laffite arch.)

SAVIGNAC (Marcel), architecte (*Le Buisson*, 24 av. de Coulaoun; *Le Gîte*, 22 av. de Coulaoun; *Marie-Christi*, 8 av. de la Gare; *Rieuse*, 15 av. des Tilleuls; *Triana*, 10 av. Serrano).

SAUVESTRE, architecte (*Le Cap*, 54 av. de l'Impératrice).

SERGENT (René), architecte (*Herrera*, 17 av. de l'Impératrice, avec MM. Fagnen et Bétourne).

SICLIS (Charles), architecte (*Andalucia*, 17 av. Beurivage, modifiée par Pavlovsky; *Sémiramis ?*, 12 av. de la Marne; *17 av. de la Marne*).

SORIANO, architecte (*Los Picos*, 54 av. Mal Foch).

SOUPRE (Jean et Joseph), architectes (*Atelier de couture Germaine*, 13 av. Carnot).

SUE (Louis), architecte (*Maison Patou (ancienne mairie)*, 1 place Clémenceau).

TETARD (Henri), architecte (*Les Chardons*, 6 av. de la Reine-Nathalie; *Etchepherdia*, 7 rue d'Haïtzart; *Hôtel de France*, 10-12b place G. Clémenceau; *Sainte-Marie (Les Fleurs)*, 3 rue de Russie; *Soledad*, 3 rue Albert I<sup>er</sup>).

TISNES (Oscar), architecte (*Hôtel d'Angleterre*, 4 rue Mazagran, avec Pierre Louis; *Eglise Saint-Alexandre Newsky*, 8 av. de l'Impératrice).

TRONCHET (Guillaume), architecte (*Casablanca*, 2 rue Louison Bobet; *4 rue Louison Bobet*).

TUSSAU (Justin), architecte (*Hôtel des Postes*, 17 rue de la Poste).

## VI LES ESPACES PUBLICS

## LES ESPACES PUBLICS

La configuration physique du site, ainsi que l'urbanisation désordonnée de ville ont limité la création de grands espaces publics à l'échelle de la cité.

Cependant, l'histoire urbaine a permis la constitution de quelques places et lieux publics importants.

**1 - Place Clémenceau** : c'est le coeur historique de la ville, carrefour des anciennes voies (voir texte "quartiers du centre ville"). Cette place a une logique routière avec deux voies en sens unique, débouchant sur un carrefour à feux.

**2 - Square Forzan** : plateau paysager avec, en son centre, un square bordé d'arbres d'alignement.

**3 - Parc Mazon** : parc paysager avec un fronton de pelote basque.

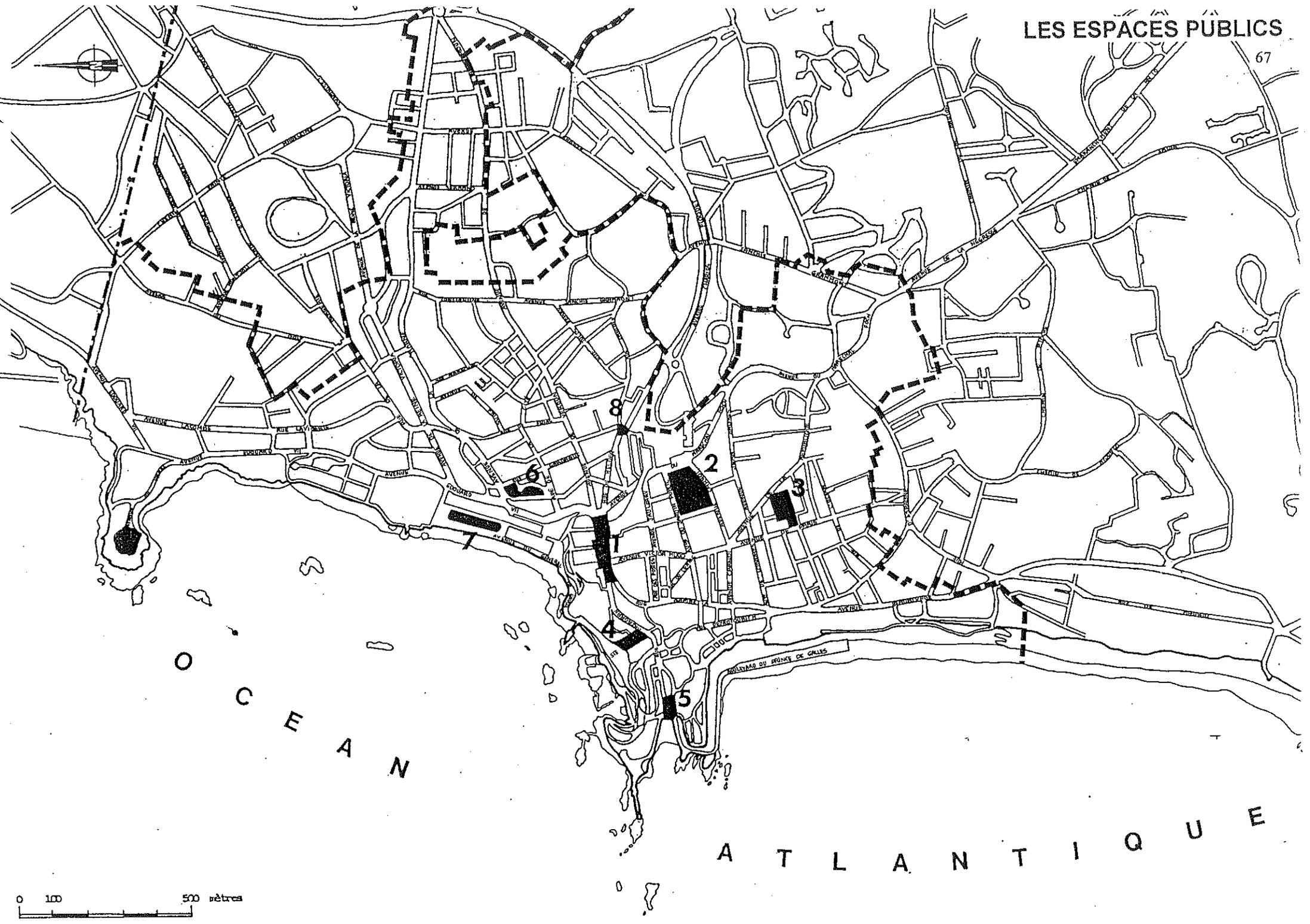
**4 - Place Sainte-Eugénie** : place publique où se côtoient terrasses de restaurants, bars, ... Très animée durant la période estivale, la place a été réaménagées récemment.

**5 - Place du Port Vieux** : parkings débouchant sur l'anse de Port Vieux.

**6 - Square d'Ixelles** : Parkings bordés de bureaux (Office du Tourisme, Centre d'Action Sociale, ...) et l'arrière du bâtiment de la Mairie.

**7 - Place du Casino Municipal**

**8 - Place de la Libération** : c'est un plan dessiné irrégulièrement et ayant une fonction de carrefour.



0 100 500 mètres

O C E A N A T L A N T I Q U E

## VII- JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DE LA Z.P.P.A.U.P.

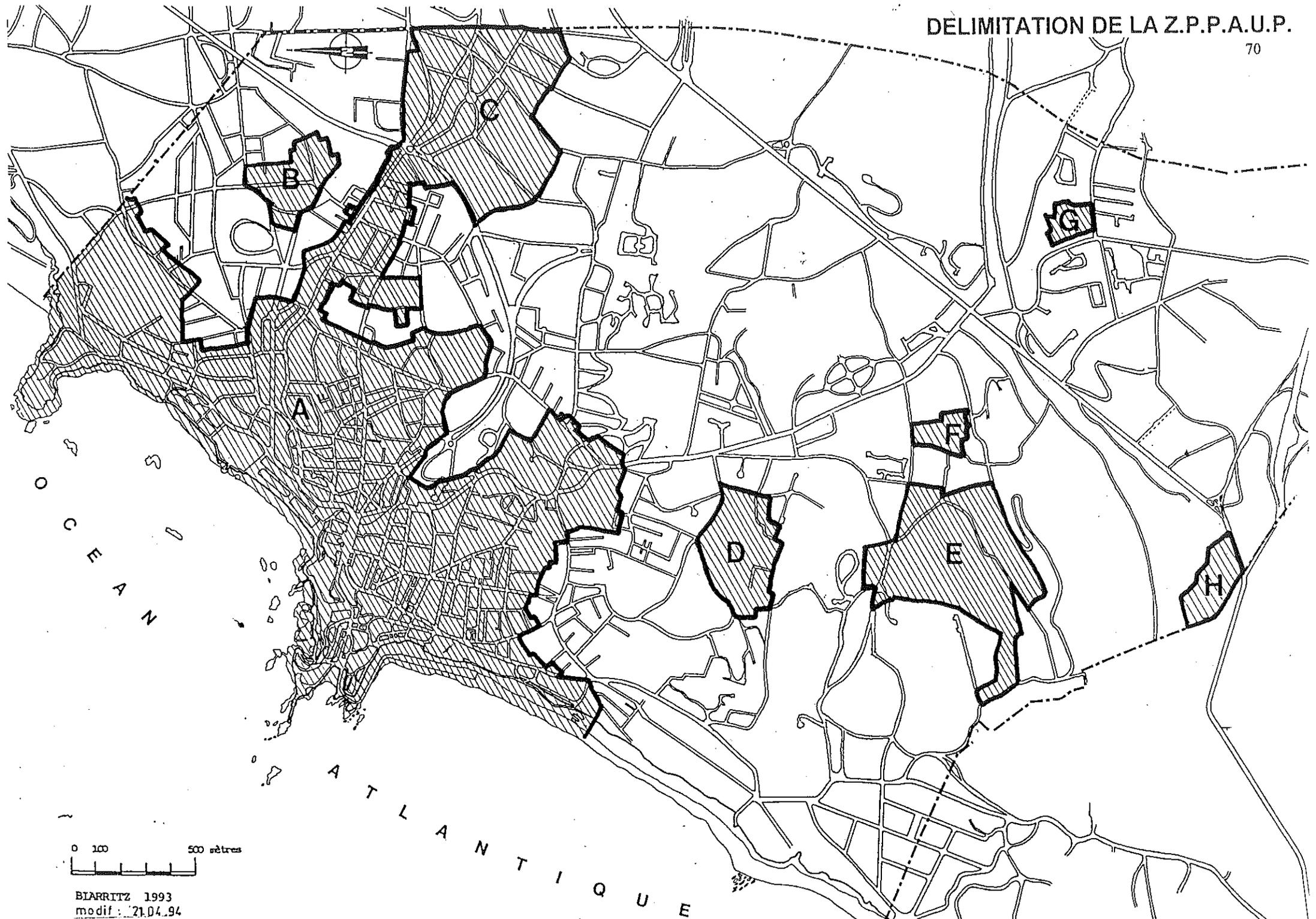
## JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DE LA Z.P.P.A.U.P.

Le choix d'un périmètre de Z.P.P.A.U.P. est rendu difficile par l'éclatement géographique des sites et lieux patrimoniaux.

Pour éviter d'inclure des sites urbains de gestion courante sans intérêt, un choix s'est dessiné pour la création d'une Z.P.P.A.U.P. multi-sites. Les sites retenus sont :

- Le centre urbain comportant les quartiers anciens, constitue la partie moyenne du système de protection. Le périmètre inclut le plateau du phare et le Lotissement de l'Impératrice.
- Autres secteurs à proximité de la ville :
  - . le quartier de l'Estaguas : ensemble de villas et parcs très intéressants,
  - . le Parc d'Hiver et l'ensemble du quartier environnant.
- Les domaines de grands villas à l'extérieur de la ville, témoins historiques de la démesure de l'architecture de la fin du XIXème siècle (Françon, Plancousut, Haitzura, Villa Fal, ...). Le périmètre de ces secteurs inclut l'environnement immédiat de ces domaines (espaces boisés, parcs constitués).

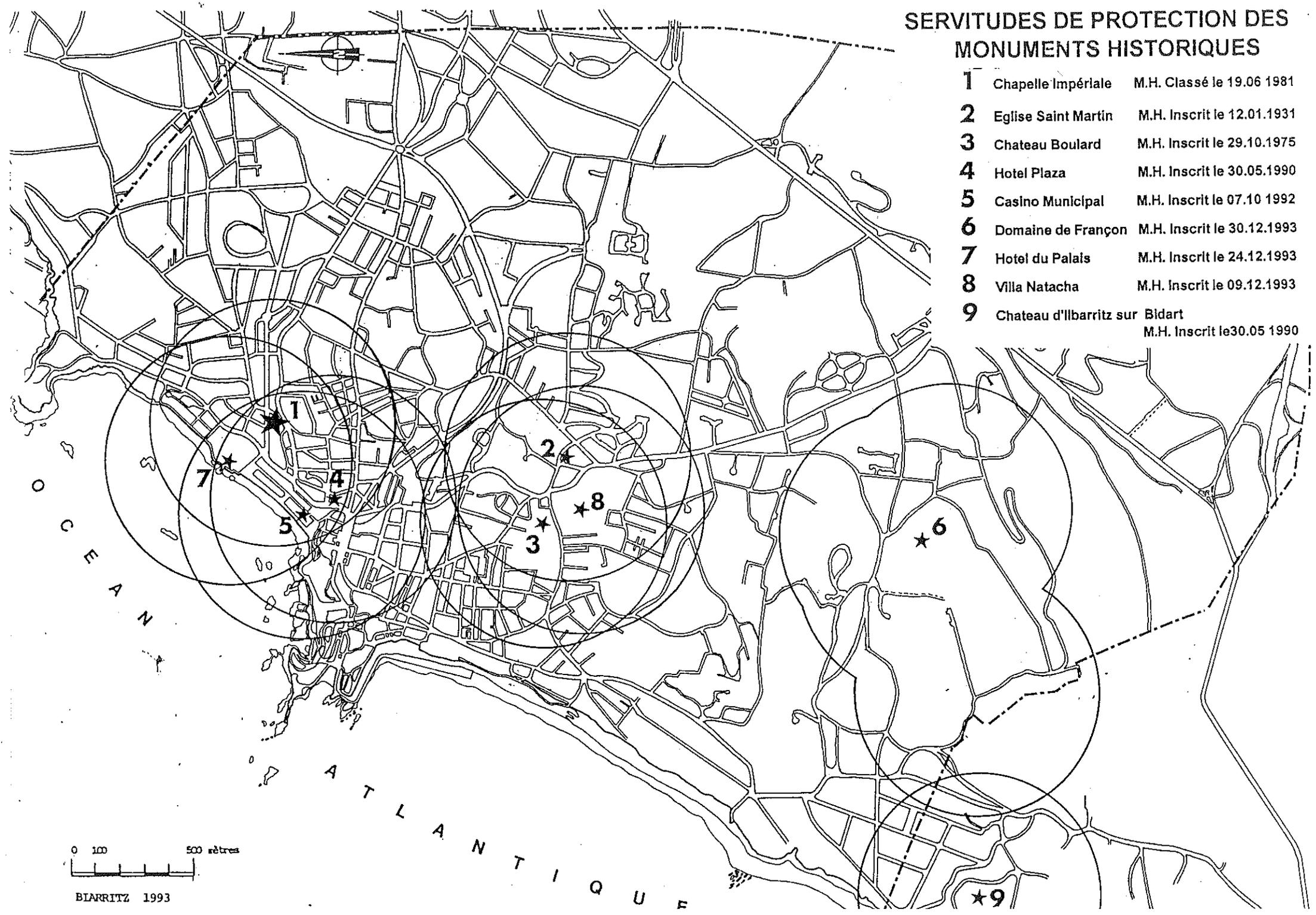
La délimitation ainsi déterminée permet de créer un dispositif de protection englobant les villas et parcs majeurs, les sites naturels exceptionnels (surtout le littoral) et le centre traditionnel autour du village des pêcheurs, et les grands lotissements de la fin du XIXème et du début du XXème siècle.



BIARRITZ 1993  
modif. 21.04.94

# SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

- 1** Chapelle Impériale M.H. Classé le 19.06 1981
- 2** Eglise Saint Martin M.H. Inscrit le 12.01.1931
- 3** Chateau Boulard M.H. Inscrit le 29.10.1975
- 4** Hotel Plaza M.H. Inscrit le 30.05.1990
- 5** Casino Municipal M.H. Inscrit le 07.10 1992
- 6** Domaine de Françon M.H. Inscrit le 30.12.1993
- 7** Hotel du Palais M.H. Inscrit le 24.12.1993
- 8** Villa Natacha M.H. Inscrit le 09.12.1993
- 9** Chateau d'Ilbarritz sur Bidart M.H. Inscrit le 30.05 1990



0 100 500 mètres

BIARRITZ 1993

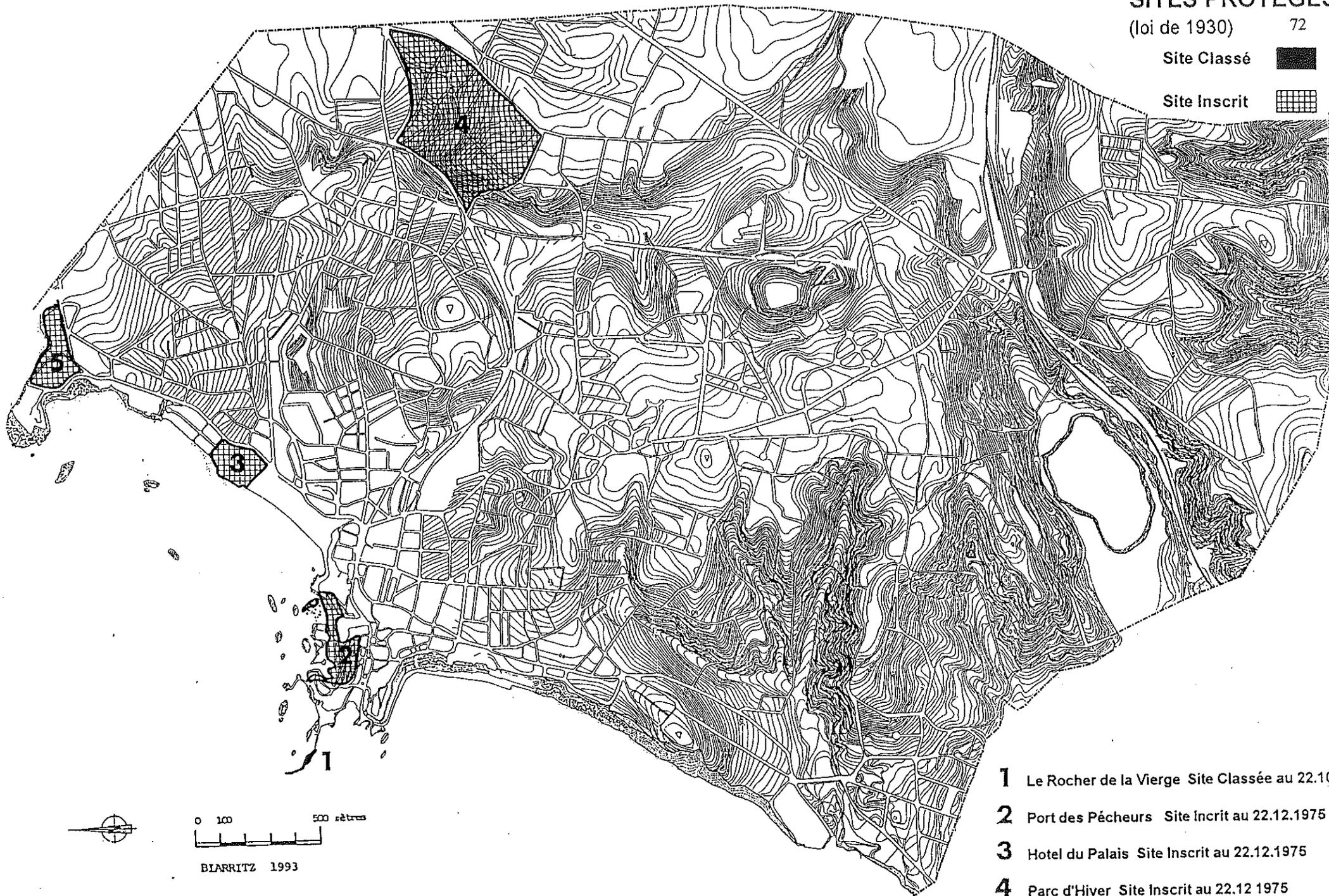
O  
C  
E  
A  
N  
  
A  
T  
L  
A  
N  
T  
I  
Q  
U  
E

# SITES PROTEGES

(loi de 1930) 72

Site Classé 

Site Inscrit 

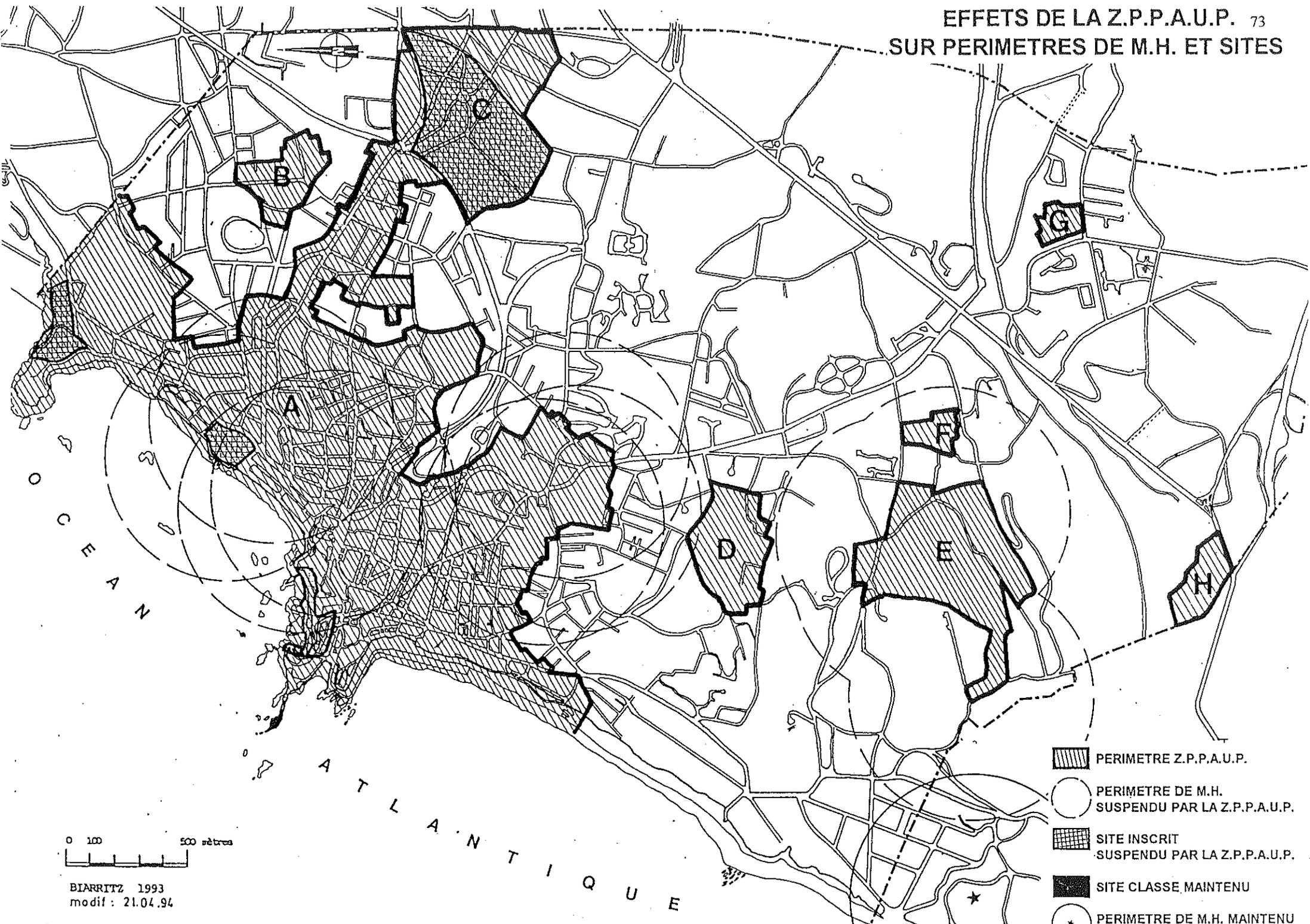


- 1** Le Rocher de la Vierge Site Classée au 22.10 193
- 2** Port des Pêcheurs Site Inscrit au 22.12.1975
- 3** Hotel du Palais Site Inscrit au 22.12.1975
- 4** Parc d'Hiver Site Inscrit au 22.12 1975
- 5** Plateau du Phare Site inscrit au 22.12 1975

0 100 500 mètres

BIARRITZ 1993

EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P. 73  
SUR PERIMETRES DE M.H. ET SITES



0 100 500 mètres

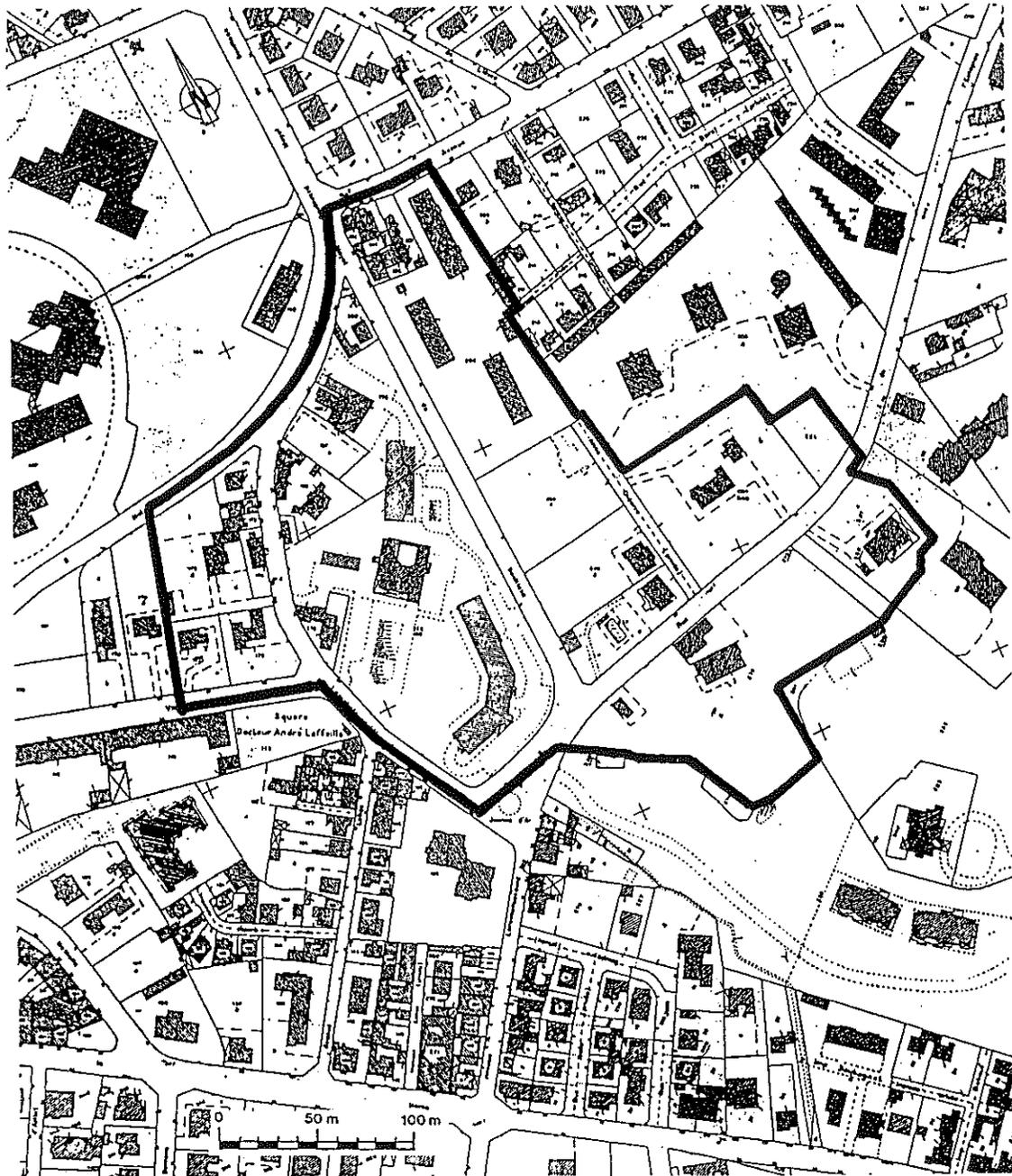
BIARRITZ 1993  
modif : 21.04.94

-  PERIMETRE Z.P.P.A.U.P.
-  PERIMETRE DE M.H. SUSPENDU PAR LA Z.P.P.A.U.P.
-  SITE INSCRIT SUSPENDU PAR LA Z.P.P.A.U.P.
-  SITE CLASSE MAINTENU
-  PERIMETRE DE M.H. MAINTENU



### SECTEUR A : CENTRE VILLE

- Quartier du centre ville étendu aux quartiers périphériques de Bon Air, du Lotissement de l'Impératrice et une partie de la rue d'Espagne.
- Excroissance du périmètre sur les lotissements de l'Avenue Serrano et Avenue des Chênes, satellites de l'ancien quartier Boussingory dont le nom disparaît après 1918 au profit du député Jean Lahouze, originaire de ce quartier (1882-1883). Jusqu'à la fin du XIXème siècle, le quartier Boussingory couvrait tout le Nord de la commune, au-delà de l'actuelle avenue de Verdun.
- . Séquences urbaines et paysagères, villas signées.
- . L'Avenue des Chênes, voie privée, fut remise à la ville en 1913.



### SECTEUR B : RUE DE L'ESTAGNAS

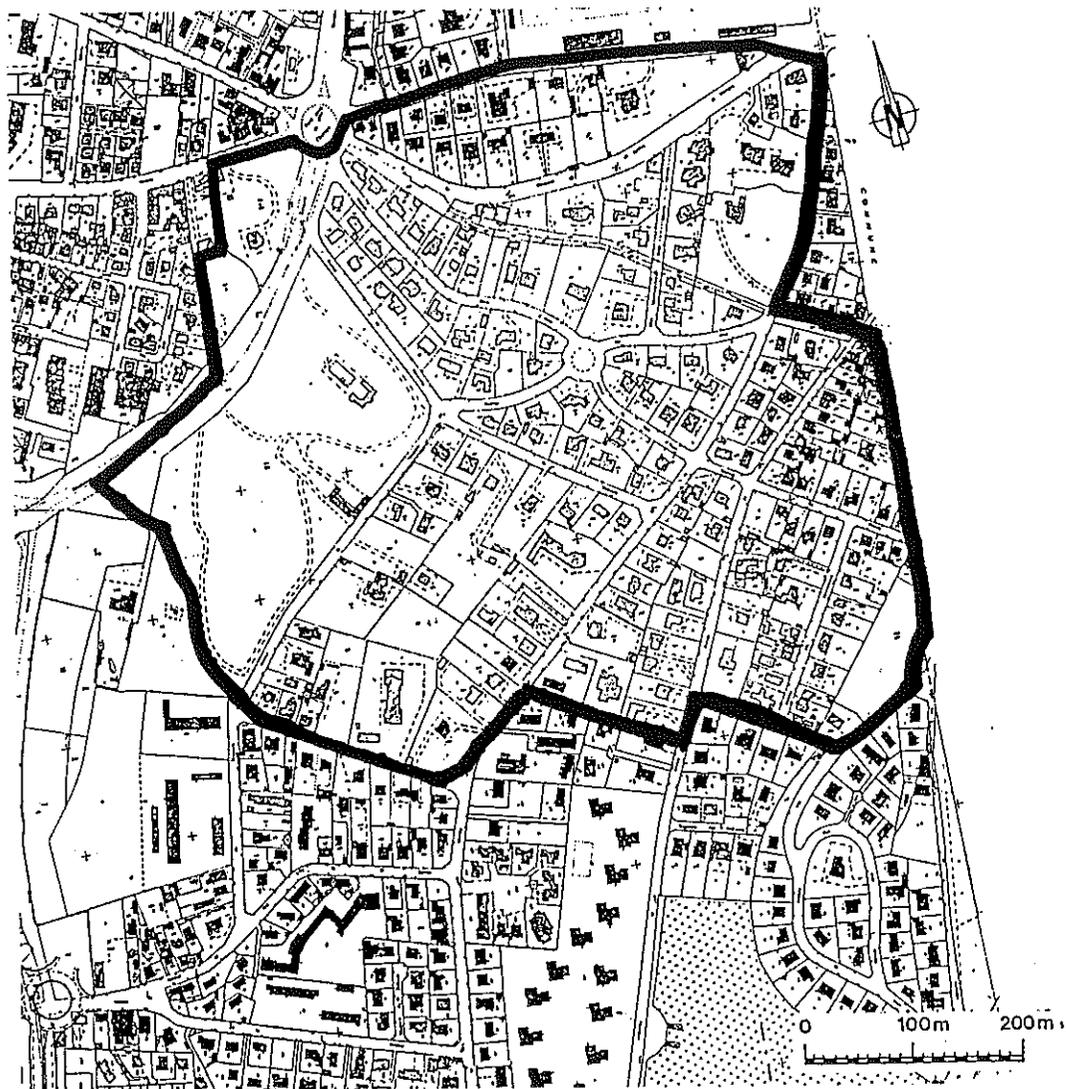
- Ancien chemin rural reliant le domaine d'Haraout (sur l'actuelle Avenue Lahouze) au chemin d'Anglet (Avenue d'Anglet) après franchissement du ruisseau du pont des las Aygues qui alimentait l'étang de l'Estagna. Cet étang fut asséché pour la construction des Thermes salins en 1891, démolis depuis).

En bordure Sud de cette rue s'étendait le parc et les jardins de la propriété de M. Waterloo vers 1900. Cette rue conserve toujours un grand caractère paysager.

Une partie des dépendances de la villa Larochehoucauld est conservée au n° 27 Avenue Larochehoucauld.

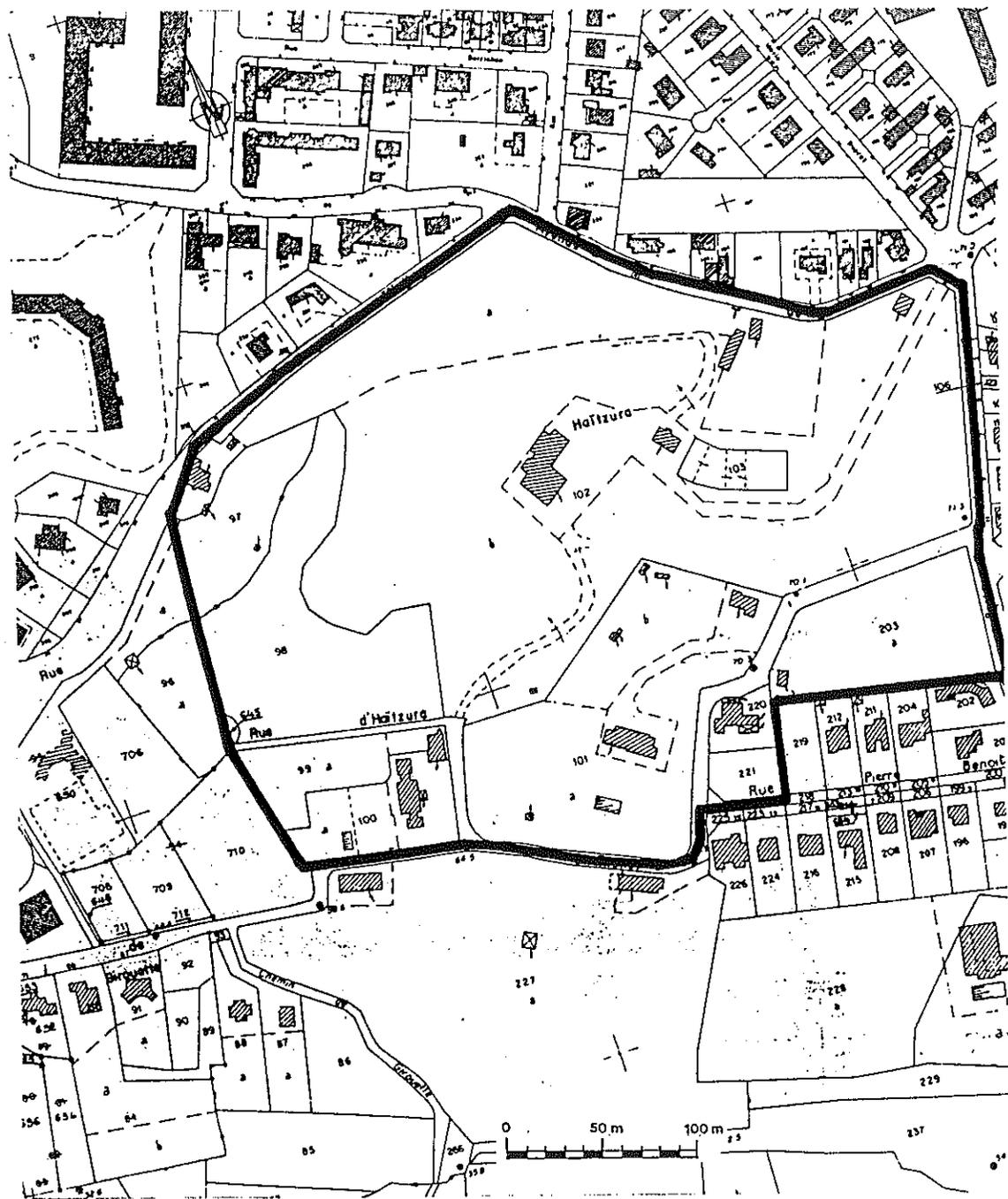
. Villas néo-basques en montant la rue.

. Le secteur est restreint à l'ensemble de villas et parcs les plus intéressants. Au Nord, le périmètre inclut un ensemble de collectifs des années 50, très intéressant au point de vue architectural.



### SECTEUR C : PARC D'HIVER

- Lotissement du Parc d'Hiver approuvé en 1922.
- Ancien domaine de Pélican, propriété Tamamès, famille noble carliste, amie ou parente ? de l'Impératrice Eugénie. Subsistent les écuries (fin XIXème siècle), n° d'immeuble 1.
  - . Villas Avenue de Coulaoun et Rue des Tilleuls.
  - . Délimitation incluant l'ensemble du lotissement avec extension aux îlots voisins, qui présentent un caractère semblable (bâti accompagnement végétal)
- Une grande propriété non bâtie à l'Ouest du parc est incluse dans le périmètre car elle est installée sur le versant du plateau de Parme et participe ainsi à une micro-coupe d'urbanisation. La délimitation exclut le rond point de l'Europe mais inclut son environnement immédiat côté Sud (Rue de Verdun, propriété boisée).



### SECTEUR D : HAITZURA

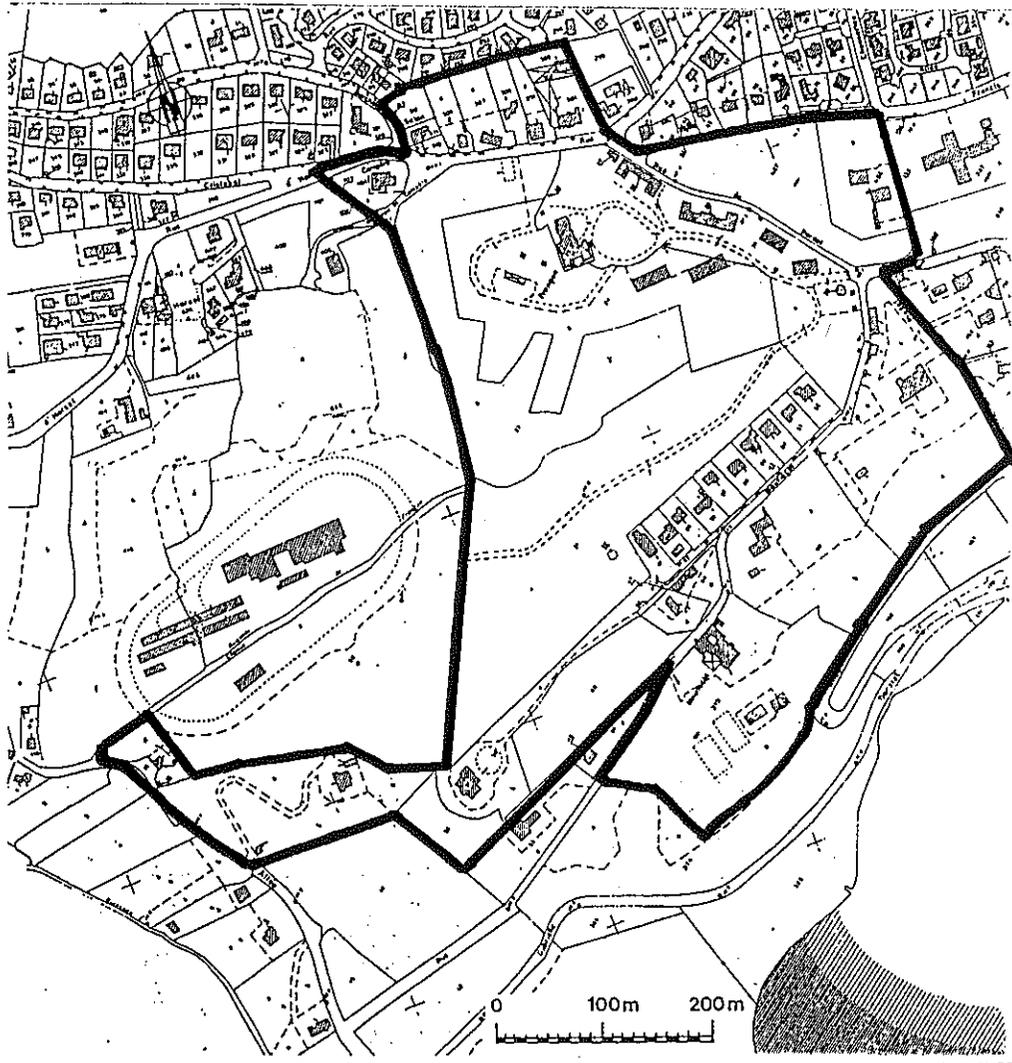
- Ancien domaine de Pioche, avenue de Pioche (Haïtzura en basque). Du XIII<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècle, Haïtzura appartient au Château du Belay qui comprenait aussi les domaines d'Haraout et Paillet. Haïtzura est la propriété Fane au XVII<sup>ème</sup> siècle.

. Villa construite par Gustave Huguenin (1899-1901) n° d'immeuble 278.

. Ferme Simmonet, XVII<sup>ème</sup> siècle (ancienne propriété Fane ?) n° d'immeuble 260.

. Villa Liliteia (Maison Lemane), construite en 1907, M. le comte de Cheigné, n° d'immeuble 259.

Ce secteur inclut l'ensemble du domaine d'Haïtzura (parc boisé et villa). Il s'étend dans la ligne de talweg en bas de la rue de Pioche, ainsi qu'aux propriétés voisines constituées de parcs boisés (villa Kitera, parcelle 203).



### SECTEUR E : FRANÇON

- Villa et domaine Françon (I.S.M.H.).

Ferme Misson, maison d'habitation et bâtiments d'exploitation (XVIIIème siècle), n° d'immeuble 283.

- Villa Magnan, Aragon arch., 1925, n° d'immeuble 262.

- Villa Mouriscot, au-dessus du lac, propriété de George de Hanovre, oncle du Prince de Galles qui était le fils de la Reine Victoria, en 1875, n° d'immeuble 272.

- Villa Udetchea, W. Marcel arch., 1928, n° d'immeuble 273.

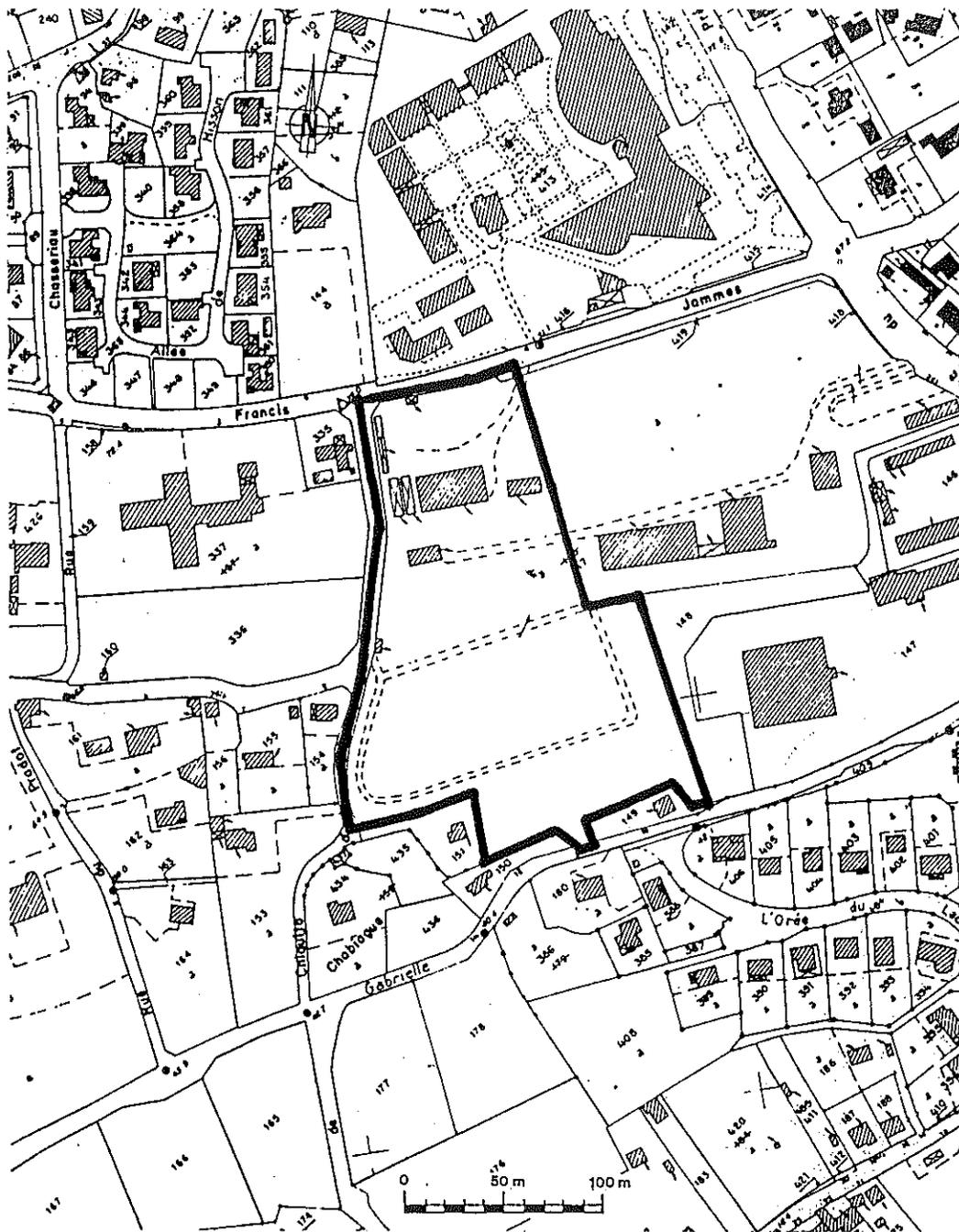
- The Woodshed, pour Gabrielle Dorziat, A. Duprat arch., 1923, n° d'immeuble 271.

Parcs des villas constituant un ensemble boisé occupant le versant Ouest du Lac Mouriscot et participant à l'ensemble paysager Ilbarritz-Mouriscot.

La délimitation s'est faite en fonction de considérations historiques et paysagères. Elle inclut l'environnement immédiat de la propriété Françon rue d'Harcet côté Nord, rue F. Jammes, rue du Pardot.

Elle s'étend au versant Ouest du lac Mouriscot et ses grandes propriétés bâties.

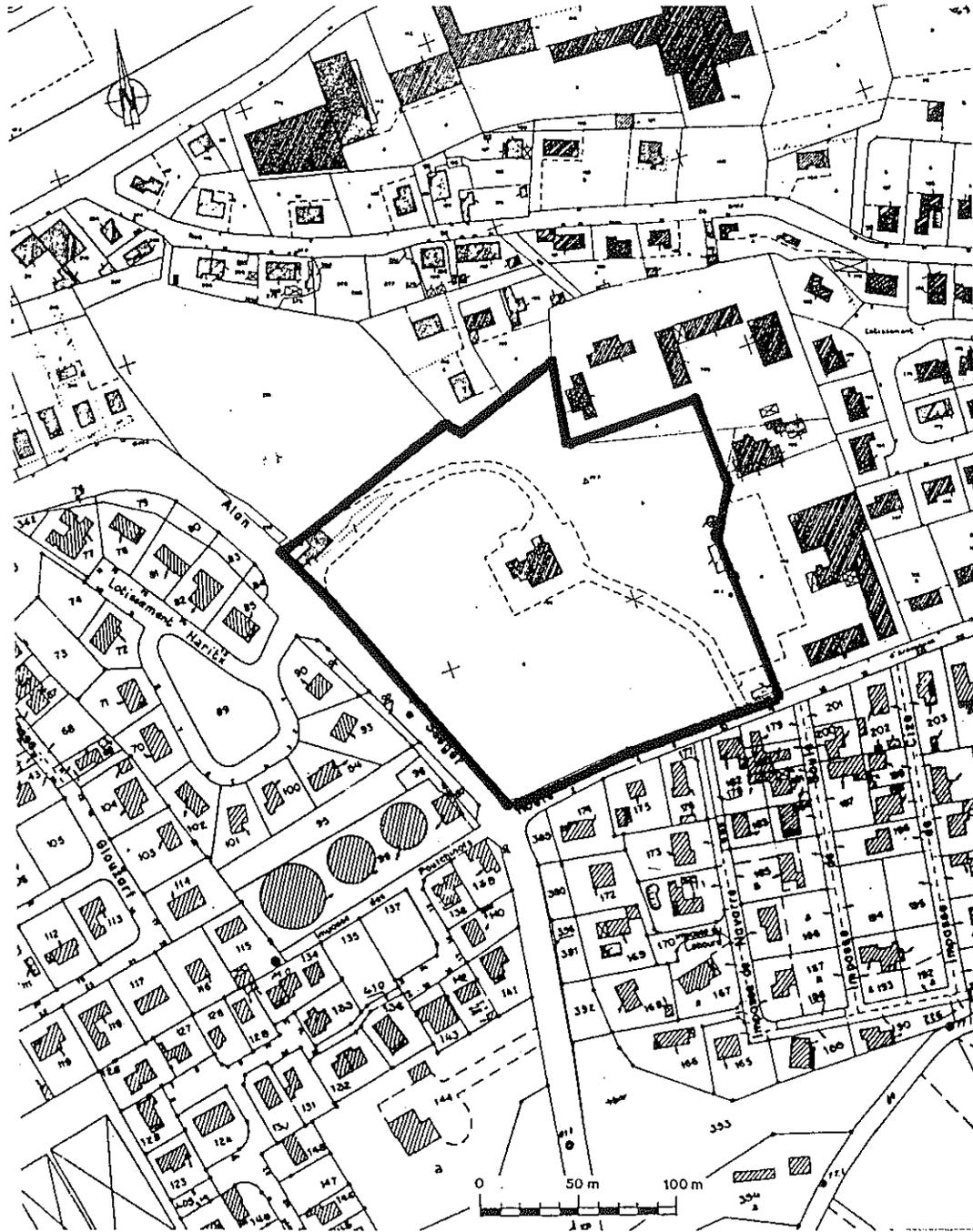
Elle inclut les parties restantes du parc Françon à l'Est, limité par le centre hippique qui est en dehors du périmètre.



### SECTEUR F : FAL

- Villa Fal, rue Francis James, 1911, n° d'immeuble 258.

La délimitation inclut l'ensemble de la propriété y compris la pelouse et le parc qui participent, par leur simplicité, à la mise en valeur de ce bâtiment néo-classique.

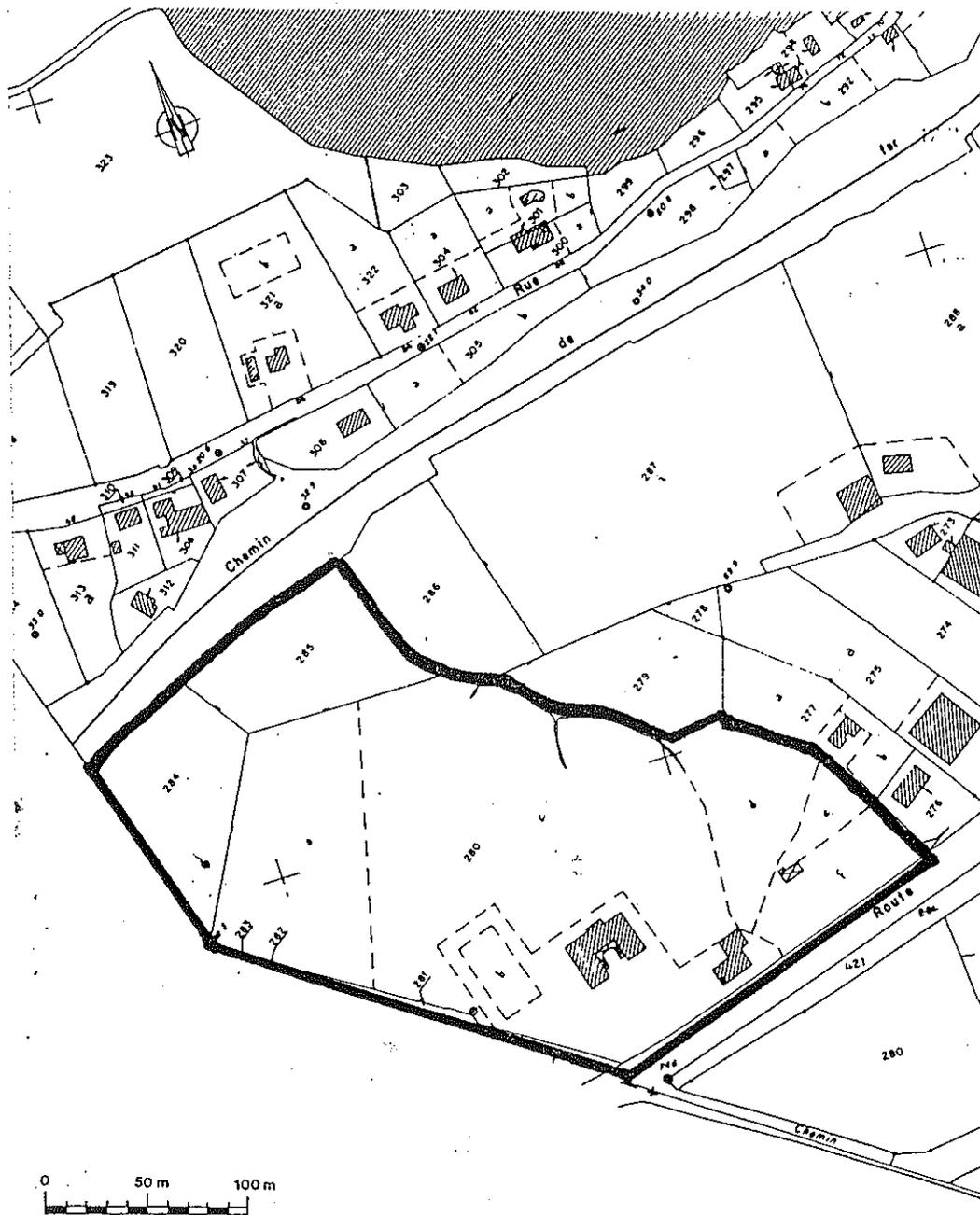


### SECTEUR G : PLANCOUSUT

- Villa Plancousut, rue Alan Seeger, conciergerie, parc, Larrebat-Tudor arch., 1926, n° d'immeuble 266.

La délimitation prend la partie la plus intéressante du domaine, c'est à dire la partie végétale cernant le bâti :

- . pelouses avec allée centrale boisée
- . limites du parc sur la rue Seeger et la rue d'Arcangues (bordures de plantations hautes tiges perceptibles depuis la rue)



### SECTEUR H : BARBARENIA

- Villa Barbarenia, H. Giraudel arch, Gélos et Forestier paysagistes, 1927, n° d'immeuble 270.

- Délimitation incluant l'ensemble de la propriété, ainsi que quelques parcelles non bâties voisines qui participent à la mise en valeur du site et à son caractère naturel.

## VIII- LES OBJECTIFS DE PROTECTION

### PATRIMOINE BATI

#### DEFINITION DE CATEGORIES DE PROTECTION D'IMMEUBLES

##### **I - IMMEUBLES DE 1ère CATEGORIE PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL**

*Les immeubles ou parties d'immeubles dotés d'une servitude de conservation: celle-ci porte sur l'ensemble murs extérieurs et toiture lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en hachure noire au plan ; elle est limitée aux façades correspondant aux hachures, en cas de figuration partielle.*

*Les immeubles à caractère monumental parmi cette catégorie d'immeubles sont portés en plan sous la forme d'un hachurage croisé.*

##### **II - IMMEUBLE DE 2ème CATEGORIE PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTERESSANT OU TYPE CONSTITUTIF D'ENSEMBLES URBAINS DE QUARTIERS OU REPRESENTATIFS DE L'IDENTITE BIARROTE**

*Ces immeubles parfois qualifiés d'architectures mineures, confèrent à BIARRITZ son charme et expriment son identité par les ensembles qu'ils constituent. Ils sont repérés par un filet noir au plan.*

*Leur intérêt résulte de leur volumétrie générale, de leur place dans l'organisation urbaine et de la somme de détails typiques qu'ils contiennent.*

*La conservation de ces immeubles est considérée comme souhaitable. Leur conservation sera prioritaire à toute autre forme d'aménagement; leur modification ou remplacement pourra être autorisé à titre exceptionnel, si la modification, ou la démolition ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du site.*

*Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.*

### **III - IMMEUBLES DE 3EME CATEGORIE IMMEUBLES SANS PRESCRIPTIONS DE CONSERVATION**

*Constructions diverses existantes qui peuvent être remplacées ou conservées. Les règles applicables sont celles du chapitre 4 du titre II lorsqu'elles sont restaurées ou entretenues et celles du chapitre 5 du titre 2 pour les constructions neuves.*

### **IV - REGLES ARCHITECTURALES SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :REGLE COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS CONSERVES, RESTAURES ET REHABILITES**

*Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien.*

### **IV - REGLES ARCHITECTURALES SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS NEUVES :**

*Les prescriptions architecturales concernent la volumétrie des construction : hauteur et forme globale.*

#### **STRUCTURE DU REGLEMENT:**

La Z.P.P.A.U.P. de BIARRITZ porte essentiellement sur le patrimoine bâti et les espaces majeurs. Les prescriptions présentent donc un dispositif conservatoire assez précis sur le patrimoine architectural remarquable ou typique, afin d'en pérenniser la forme, voire l'authenticité.

Les prescriptions déterminent à cet effet les interdictions (démolir, modifier), mais aussi les obligations, les moyens ou mode de faire.

Par ailleurs le bâti non protégé dispose aussi de prescriptions en terme d'expression du bâti « traditionnel » ou ancien, dès lors qu'il est conservé, entretenu ou modifié.

La diversité des éléments architecturaux et l'expression même de l'urbanité biarrote, faites de création architecturale constante justifient l'absence de contraintes très ciblées quant à la création architecturale.

Cela se traduit par un corps de directives portant sur:

- la hauteur des immeubles neufs,
- certains espaces boisés, parcs et jardins,
- les espaces publics urbains.

Par ces directives, la Z.P.P.A.U.P. donne les orientations que doivent mettre en oeuvre les documents d'urbanisme (P.O.S., Z.A.C., lotissements, etc....) pour satisfaire le respect de l'environnement et l'esprit général de l'ensemble urbain et du paysage. Il appartient à ces documents de les traduire et d'en moduler les règles d'application en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

De même, en ce qui concerne les enseignes, les recommandations données par la Z.P.P.A.U.P. vise à orienter les modalités d'application de la Loi Publicité, lors de l'établissement ou de la révision de la Zone de Publicité Restreinte.

## ANNEXE I - RAPPEL DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

(SOURCE : RAPPORT DE PRESENTATION DU P.O.S.)

La situation démographique de BIARRITZ est celle d'une ville en croissance forte depuis 1982. On observe un gain de 2.144 habitants entre 1982 et 1990, soit plus de 8 % de croissance ; cependant, ces chiffres masquent une évolution démographique contrastée :

- dans l'espace , on observe des différences selon les quartiers (voir Page 35) avec des secteurs en baisse, notamment sur le front de mer (Côte des Basques et Atalaye) ou dans certains quartiers anciens en retrait du centre ville (quartier Bon Air). On constate par ailleurs que la population en centre ville est légèrement plus âgée que dans les quartiers périphériques.

- dans le temps, on remarque des différences depuis 1968, pour chaque recensement. Après une période de fortes migrations (arrivée de populations nouvelles) pendant la période 1968-1975, on observe un recul de la population pour la période suivante - 1975-1982 -. Le taux de migration est alors nul, alors que le solde naturel est négatif (population vieillissante).

Pour la période 1982-1990, on constate que la population croît, mais qu'elle continue de vieillir. On peut supposer qu'il y a arrivée d'une population plus âgée qui permet de maintenir une croissance démographique mais qui débouche sur un vieillissement de la population depuis 1975.

Le taux d'activité de la commune (45,19 en 1990) est plus faible que celui de la moyenne nationale mais il est en progression depuis 1975. En centre ville, le taux d'activité est généralement plus faible, d'une part parce que la population est légèrement plus âgée, et d'autre part, parce que le taux de chômage est plus fort (dans certains quartiers).

L'économie du centre ville est essentiellement liée au tourisme. En effet, il n'existe pas de zone d'activités importante sur le secteur d'étude. L'hôtellerie est une des activités importantes du centre avec une hôtellerie de luxe bien développée et qui semble résister à l'arrivée de chaîne d'hôtels à proximité de l'aéroport. Globalement, la crise de l'hôtellerie est ressentie moins fortement à BIARRITZ (Rapport de la Direction Régionale du Tourisme - 1993).

Les commerces en centre ville se situent sur les grands axes. La fonction commerciale est caractérisée par la présence de nombreux magasins de luxe. La majorité des commerces du centre sont de petites tailles. Il n'y a pas de grand magasin dans le secteur d'étude, excepté les Nouvelles Galeries (Place Clémenceau). On peut noter l'existence d'un marché couvert d'une soixantaine de places en plein centre ville. Il accueille de nombreux commerces alimentaires et des marchands d'habits.

Dans les quartiers périphériques (Saint-Charles, Chelitz, rue d'Espagne) on note la présence de petits noyaux commerciaux (1 bar, 1 petite surface alimentaire, 1 boulangerie) très importants pour l'animation des quartiers.

Le marché de l'immobilier à BIARRITZ est relativement tendu. Il y a une forte pression foncière qui a plutôt favorisé la production de logements neufs et, notamment, des résidences secondaires, plutôt que du locatif. La réhabilitation de logements anciens n'était pas très rentable avec une réglementation d'urbanisme peu restrictive (droit à construire important, peu de contraintes) - cf. Etude de réalisation de l'O.P.A.H. de la Ville de Biarritz - PACT ARIM - Juin 1991 -.

## ANNEXE II - BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

Nous n'indiquons que les ouvrages principaux utilisés, en précisant ceux qui contiennent une bibliographie détaillée.

A.D.A.C. (Association d'Action Culturelle de Biarritz), *Biarritz au vent du large et de l'Histoire*, Saint-Georges de Luzençon (Aveyron), 1988, 333 p. (**bibliographie**)

Chadefaud (Michel), *Aux origines du tourisme dans les pays de l'Adour*, Pau, 1987. (**bibliographie**)

Culot (Maurice), Mesuret (Geneviève), *Architectures de Biarritz et de la Côte Basque de la Belle Epoque aux années Trente*, Bruxelles, 1990.

Laborde (J.), *Le Vieux Biarritz*, Biarritz-Bayonne, 1905, 191 p.

Laborde (Pierre), *Biarritz, huit siècles d'histoire, 200 ans de vie balnéaire*, Biarritz, troisième édition 1990, 96 p. (**bibliographie**)

Laparra Vulliez (Wanda), *Il était une fois Biarritz*, L'Informateur de Biarritz, s.d., 46 p.

Mesuret (Geneviève), "Le site de Biarritz et sa colonisation par la villégiature" dans *Biarritz, villas et jardins 1900-1930*, Institut Français d'Architecture, Paris, 1992, p. 55-87.

Savoye (Marie-Claude), *Le Domaine Impérial de Biarritz 1854-1900*, Université de Pau et des Pays de l'Adour, T.E.R. d'Histoire contemporaine, 1985-1986. (**bibliographie**)

Ont contribué à cette étude :

- Les Archives d'Architecture de la Côte Basque : Madame MESURET, Monsieur ARTE-LASSERRE.
- Le Service de l'Inventaire d'Aquitaine,
- Les Services Techniques de la Ville de Biarritz.