

## **AVIS sur l'enquête publique sur le site de l'ancien château des Evêques de Dax à Saint-Pandelon**

Rendu par Marie-Pasquine SUBES, 6 rue Trésaugue, 40100 DAX

Communiqué par voie électronique : [enquetepublique.dp2.pluih@grand-dax.fr](mailto:enquetepublique.dp2.pluih@grand-dax.fr) à Monsieur Florent DEVAUX, Commissaire enquêteur.

Dax, le 6 avril 2023

Disons-le d'emblée, ce projet est anti-écologique. Il vient frapper au plein cœur d'un site entièrement boisé, d'un réservoir de biodiversité, préservés depuis des décennies. Il réduit une trame verte secondaire et nécessite le reclassement d'une zone naturelle en secteur destiné à l'hébergement hôtelier, alors que le périmètre se situe à proximité immédiate du site Natura 2000 « Barthes de l'Adour » (DP p. 18)<sup>1</sup>.

Il met donc à mal un ensemble de plus de 4 hectares qui été classé comme site depuis bientôt 50 ans, site d'intérêt national. Il ne s'agit pas d'une simple « mise en compatibilité » du PLUIh (titre de la DP) mais de la destruction planifiée dès l'achat de la propriété, d'un ensemble de protections qui touchent un monument historique et ses abords et un site classé. Tous sont percutés de plein fouet par des modifications majeures et un changement de destination (activité d'accueil et de restauration du public, de jour et de nuit) et un projet de fréquentation de masse (plus de 200 personnes attendues par w-end), qui vont à l'encontre des protections posées jusque là et pourtant clairement portées à la connaissance des acheteurs lors de leurs premières démarches en vue de l'acquisition du site.

Le projet est aussi anti-historique. Le lieu est bafoué dans sa dimension historique : s'il en était besoin, la meilleure preuve en serait le radical changement d'appellation « Array du Sou » en place et lieu de l'ancien château des Evêques, qui est la raison d'être du monument historique, appellation lié à ses commanditaires, sans lesquels il n'aurait pas existé . Faire table rase du passé est sans doute dans l'air du temps, mais cela paraît particulièrement mal venu et surtout de mauvaise augure dans le cadre d'un Monument historique.

Le monument ancien est ainsi ravalé au rang de simple hébergement d'un projet conçu pour les loisirs et la consommation contemporaine (piscine,

---

<sup>1</sup> DP= Déclaration de projet n° 2 valant... 212 pages.

parking, restaurant, dancing, hôtellerie). Le monument prétendument historique n'est plus qu'un faire-valoir, une coquille vide et sans âme.

C'est ce que le projet appelle « un changement de destination ». Pourtant la loi de 1930 sur les sites classés – site dont la conservation présente un intérêt général du point de vue historique, scientifique, artistique- vise les sites où l'on cherche à conserver « l'esprit des lieux ».

Même si ce projet est jugé « d'intérêt général » (DP p. 31) par la Communauté d'Agglomération, on peut se demander en quelle qualité et sur quels critères cet intérêt local, et intrinsèquement lié à une entreprise de caractère privé, prétend se substituer à l'intérêt général évoqué ci-dessus par l'Etat lui-même concernant les sites classés.

## **I. Avis et remarques**

### 1. Avis sur le plan archéologique

Le site est reconnu « potentiellement sensible » du point de vue archéologique et ce point est classé par les « enjeux forts » (DP, p. 18).

Or rien n'est porté à la connaissance des sondages archéologiques éventuels et de leurs résultats. Qu'en serait-il si des vestiges importants étaient découverts en cours de travaux, ? Quelle déclaration en serait faite ?

Il ne semble donc n'y avoir eu aucun diagnostic ni de contrôle prévu en ce domaine pourtant hautement signalé. On sait pourtant que le site semble remonter à l'époque protohistorique (publications de la Société de Borda à Dax), sans parler de son importance stratégique à l'époque médiévale encore sous-étudiée.

### 2. Avis sur le patrimoine bâti

a) Dans le phasage des travaux (DP, p. 29) apparaissent en priorité l'agrandissement de l'Orangerie et la création du parking et de la piscine, alors que la réfection des importantes surfaces des toitures et des menuiseries du bâtiment historique, en très mauvais état, ne seront concernées que lors d'un second temps des travaux. Ne faut-il pas d'abord assurer le « clos et le couvert » d'un bâtiment, à fortiori d'un Monument historique, avant même de vouloir l'agrandir ?

b) La construction d'une extension sur deux niveaux, pour la création de 329 mètres carrés de plancher, et d'une hauteur certaine, en lieu et place du bâtiment existant, dit « la grange », accolée à l'est de l'Orangerie représente une modification majeure.

Celle-ci aurait pourtant reçu « un accord de la DRAC ». Pourquoi cet avis ne figure-t-il pas au dossier ?

c) la destruction du bâti ancien entrainera une modification complète de l'aspect global du château perçu depuis le grand jardin ( anciennement dit à la française), qui avec sa vaste étendue plane, constitue un unique point de vue de l'ensemble des bâtiments. Point de vu assez remarquable pour avoir été choisi par de nombreux artistes peintres qui ont rendu hommage à la bâtisse (Georges Dindineau, Paulette Expert, Françoise et Raymond Subes). Ce point de vue est en effet en harmonie avec le site et sa présentation.

Cette destruction d'un bâti de 78 m<sup>2</sup> pour construire à sa place un bâtiment de 193 m<sup>2</sup> , sur deux niveaux, entièrement contemporain constituerait une modification irrémédiable. Celle-ci ne me paraît d'ailleurs en contradiction avec les principes de la Charte de Venise défendue par des instances internationales (ICOM, ICOMOS) qui préconisent que toute restauration soit réversible .

d) Une solution moins « coûteuse » au plan de la sauvegarde du bâti ancien, serait un aménagement dans l'espace non bâti entre la grange et l'escalier en pierre à double volée qu'il est sans doute prévu de détruire ? L'exploitation de cette surface ne pourrait-elle être substituée à la démolition irrémédiable et à la non-intégration de la création contemporaine envisagée ?

D'une façon globale, mon avis est que ce projet est en totale rupture avec le bâti ancien et vient profondément modifier les perspectives du monument et du site dans son ensemble.

### 3. Avis sur la création du parking

Situé sur un ancien jardin de rosiers et de grands arbustes à fleurs variées, le parking représente une surface considérable- plus de 2374m<sup>2</sup>- arrachée en particulier aux zones humides et créant une importante artificialisation du site puisque les zones traitées en revêtement seront de plus de 3630m<sup>2</sup> (ces chiffres figurent dans le Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale) ce qui ne manque pas d'inquiéter la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

- a) Qu'en est-il la « compensation » (ERC) des zones humides ainsi gravement impactées ? Le projet indique que rien n'est encore fixé à ce sujet.
- b) Une alternative de places de parking situées en dehors du site classé, sur la commune de St Pandelon où de telles dispositions existent déjà, ne pourrait-elle être envisagée pour réduire considérablement l'impact d'une telle surface ?

#### 4. Avis sur la sauvegarde de l'environnement

a) Des modifications majeures du site arboré ont déjà commencé par l'abattage d'un grand nombre d'arbres qui a eu pour résultat de dégager presque entièrement la façade nord du château qui, depuis la fin de l'année 2022, est visible de très loin, au dessus du Luy, depuis la route conduisant de Dax à St Pandelon.

Sans doute ces travaux ont-ils été réalisés avec toutes les autorisations et concertations nécessaires, mais ils ont déjà porté atteinte non seulement au site classé, mais certainement aussi à la faune et à la flore.

b) Quelles garanties peut-on avoir que soient alors conservés les chênes anciens abritant l'insecte de l'espèce protégée du grand Capricorne (DP, p. 18) , lorsque ceux-ci sont dit pouvoir être abattus pour la sécurité du public ?

c) Quelles garanties aurons-nous que les martinets noirs qui représentent également un enjeu, puissent continuer à nicher sous les toitures lorsqu'est répondu à la préconisation de la MREA que deux fausses fenêtres de la façade seront conservées alors qu'une fréquentation majeure du site est prévue ?

d) Quelles garanties aurons-nous que les chauves souris puissent loger et se reproduire alors qu'un éclairage puissant sera mis en place et fonctionnera des nuits entières ?

e) Quelles garanties de sauvegarde des fritillaires pintades, d'intérêt majeur, lorsque l'on constate que sur la cartographie du projet, elles sont enceintes dans le périmètre de modification du PLUI ? On joue sur une trame verte soit disant conservée à cet endroit, mais de quelle façon ?

f) Quelles garanties de survie des espèces « à intérêt fort » tant de la flore que de la faune, lors de la sur-fréquentation et du piétinement la vaste

surface du domaine dont l'enquête ne précise absolument les conditions d'accès et d'ouverture à la circulation du public ?

g) Qu'en est-il donc de l'aménagement du parc, et de la création évoquée d'un « Arboretum » ?

Il est clair que la sauvegarde de l'environnement ne paraît pas compatible avec ce projet tel qu'il est conçu avec ses objectifs de rentabilité et donc de fréquentation à vaste échelle.

## **II. Préconisations pour le cas où un avis favorable soit donné au projet**

1. Une étude d'impact permettrait de mieux mesurer les réels enjeux. Or celle-ci a été écartée par une demande d'examen au cas par cas ( Art R. 122\_3) et un arrêté du 2 août 2022 en dispense le projet, ce qui est difficilement compréhensible vu l'ampleur des transformations envisagées.

2. Le suivi des travaux en cours et réalisés, par une commission indépendante composée de représentant des Monuments historiques et des Sites, et de l'environnement et l'archéologie, apparaît indispensable pour assurer un minimum de surveillance s'agissant d'une maîtrise d'ouvrage privée sur un domaine privé, et pourtant grèvé d'un certain nombre de servitudes et d'obligations étant donné l'intersection d'au moins trois domaines de protection : inscription du Monument historique, abords du Monument historique et Site classé.

Est joint à cet Avis un courriel reçu de l'Inspectrice des Sites qui récapitule la complexe inter-relation des différentes protections à prendre en compte et à faire jouer ensemble.

La traduction graphique du périmètre du site classé dans le PLUIh a dû être récemment réclamée par la Mission Régionale Autorité Environnement. Ce périmètre constitue en effet une servitude d'utilité publique et les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ( L 341-10).

Dans ce contexte, la mise en place d'un comité de surveillance est d'autant plus indispensable que la plupart des dites « mesures de réduction » citées (DP, p. 22 et 23) ne peuvent trouver une traduction réglementaire dans le PLUIh.

3. Une nouvelle étude architecturale qui puisse prendre en compte la création de nouvelles surfaces compatibles avec la conservation du monument ancien, en particulier l'ancienne grange.

4. La révision à la baisse de l'emprise au sol du parking, en étudiant des solutions alternatives au stationnement dans le village de Saint-Pandelon où des parkings sont déjà existants, solution moins coûteuse écologiquement. De plus seraient à prendre en compte, comme le préconise la MRAE des solutions alternatives de déplacements « doux » qui relierait le domaine au bourg. Dans sa réponse à la MRAE le Grand Dax précise que 250 places sont disponibles autour des salles municipales à 300 mètres environ.

5. Prévision de mesures compensatoires concrètes (selon le principe « Eviter, réduire Compenser ») ;

-de la destruction et des incidences sur les zones humides ( le dossier sur la Loi sur l'eau n'est pas fourni)

-de la surface enlevée à la trame verte et de l'artificialisation des sols

-des arbres abattus

-des espèces qui seront constatées absentes sur le site après la réalisation des travaux

sans se retrancher derrière le flou des « mesures non encore déterminées » ou encore de prétendues « mesures d'évitement ».

6. Le suivi de l'ensemble des habitats , y compris les milieux aquatiques, des espèces protégées ( préconisation de la MRAE)

7. Réalisation d'un diagnostic archéologique du site.

## **Conclusions**

Outre l'expression de mes convictions personnelles, j'ai écrit cet avis pour honorer la mémoire de mes parents, Jacques et Françoise Subes qui ont mis leurs talents, pendant cinquante ans , au service de cet ensemble, le château et le site, et en ont demandé dès 1972-1973 la protection par l'Etat, ses lois et ses institutions pour mener à bien leur projet.

Aujourd'hui le projet présenté se situe dans une optique radicalement différente, soutenu par la Communauté d'Agglomération et le Département,

selon une logique implacable de développement économique présenté comme « d'intérêt général », et de rentabilité espérée, -somme toute très privée-. Pourtant, l'Etat s'apprête dans ce contexte à renier ses propres dispositions de protection prises cinquante ans plus tôt.

Que va devenir le bien commun ?

Si de tels sacrifices de parts entières de l'histoire et de l'écologie devaient être consentis, sur quel autel le seraient -ils ? Celui de la viabilité économique réelle du projet. Or aucun élément du dossier ne vient assurer que les 2,6 millions de travaux envisagés- à coté desquels l'achat initial du bien à 500. 000 euros ne pèse guère- seront investis à bon escient .

L'absence d'une étude de marché ou de rentabilité, tout comme celle de l'étude d'impact constitue un autre pôle manquant pour un enracinement raisonné d'un projet aussi titanesque que destructeur à l'échelle du monument et du site.

Pièce jointe :

Mail reçu de Mme Lydie Bayle, Inspectrice des Sites

Bonjour,

Le projet de rénovation du château de saint pandélon est passé en Commission départementale de la nature, des sites et paysages pour deux autorisations liées : un permis de construire concernant le château et un permis d'aménager concernant les abords du château.

La double protection "monument historique / abords de monument historique" et "site classé" a bien été prise en compte.

Ces superpositions de réglementation sont gérées de différentes manière selon la réglementation "la plus forte"; ainsi :

-le château (au sens du bâti) est inscrit aux monuments historiques et site classé;

l'article L.341-10 du code de l'environnement indique que dans ce cas "l'autorisation au titre du MH vaut autorisation au titre du site classé si le ministre en charge des sites donne son accord".

Dans notre cas d'espèce, les délais d'instructions différents n'ont pas permis de recueillir l'accord du ministre des sites avant l'autorisation MH; ainsi, les deux procédures se déroulent en parallèle, et le permis de construire, avant d'être accordé, devra donc avoir l'autorisation au titre des monuments historiques ET l'autorisation du ministre des sites.

-les abords du château sont en site classé et en abord de monument historique; le même article du code de l'environnement indique que dans ce cas l'autorisation au titre du site classé vaut autorisation au titre du MH si l'architecte des bâtiments de France a donné son accord.

Dans notre cas, l'instruction auprès du ministre des sites est en cours et l'accord ABF a été émis; le permis d'aménager devra, avant d'être délivré, avoir l'autorisation site classé. Cette autorisation tiendra compte de l'accord de l'ABF, y compris des éventuelles prescriptions émises.

La double protection a donc bien été prise en compte, mais les instructions d'autorisation ne sont pas encore terminées.

Pour votre part, si vous avez des remarques sur le projet, vous pouvez les émettre sans les conditionner au type de protection (SC ou MH ou abord de



MH). Elles seront reprises dans le dossier du commissaire enquêteur et étudiées avant la délivrance des permis.

Je ne sais pas si mes avis sur les travaux peuvent vous être transmis à ce stade de la procédure, l'instruction ministérielle étant encore en cours. De même pour l'avis ABF.

Je vais me renseigner toutefois.

En tout cas, le sujet a bien été débattu dans les instances prévues par les codes du patrimoine, de l'urbanisme et de l'environnement, et les permis de construire et d'aménager ne pourront pas être délivrés avant l'obtention de toutes les autorisations sites et monument historique; le cas échéant, les permis devront reprendre toutes les prescriptions émises dans ces autorisations.

Bien cordialement  
Lydie Bayle