Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# DAX

## Landes

# Périmètre délimité des abords

# Parc du Sarrat

## Rapport de présentation

**Avril 2024**

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

**Communauté d'agglomération du GRAND DAX**

VILLE DE DAX

**Ville de Dax**

MINISTÈRE DE LA CULTURE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**DRAC Nouvelle- Aquitaine**
Ministère de la culture
BORDEAUX

**Atelier Lavigne- Mandataire**
Architecture et Patrimoines
Architectes associés SARL
PAU

**Guillaume Duhamel**
Urbanisme & patrimoines
MONPRIMBLANC

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Sommaire

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Sommaire p. 3

Partie 1 : Contexte réglementaire et objet de l'étude p. 5
- 1.1 Texte de référence
- 1.2 Contexte institutionnel
- 1.3 Protections au titre des monuments historiques
- 1.4 Les autres protections

Partie 2 : Description des objets de l'étude p. 11

Partie 3 : Monument et composantes du site : intérêts et enjeux p. 13
- 3.1 Un parc construit en dehors de la ville
- 3.2 Un quartier de villas au pied du parc
- 3.3 Les relations de co visibilités

Partie 4 : Proposition de délimitation du PDA p. 17
- 4.1 Scénario retenu de délimitation du PDA
- 4.2 Comparaison des délimitations du PPM et du PDA

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Partie 1

## Contexte réglementaire et objet de l'étude

# 1. Contexte réglementaire et objet de l'étude

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 1.1 Texte de référence

### Objectifs de protection du PDA

*Créé par la LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75*

Le périmètre de protection délimité des abords (PDA) introduit par la loi « Liberté de la création à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016, est une servitude d'utilité publique visant à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument.

Il se substitue aux périmètres « classiques » de protection de 500 mètres.

A l'initiative de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ou d'une collectivité, la création du PDA peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit. Le présent rapport vise à justifier la mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) adapté à l'ensemble de cohérence autour des deux monuments protégés au titre des Monuments Historiques de la commune.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 1.2 Contexte institutionnel

*Localisation de Dax dans l'hexagone. Source : d'après IGN, DREAL Nouvelle Aquitaine*

*Vue aérienne du centre de Dax. Source : Géoportail*

### Un pôle à l'échelle du territoire

La ville de Dax, localisée dans le département des Landes, est la sous-préfecture du département des Landes.

Située à mi-chemin entre Bayonne et Mont de Marsan, l'agglomération, la ville constitue un pôle urbain central dans le département plutôt rural.

### Quelques chiffres (source INSEE) :

- La commune a une superficie de 1970ha
- Altitude moyenne 16m
- 20 843 habitants (2019), pour une aire urbaine de 51 876 habitants.
- Nombre de ménages : 11 777 (2019)
- Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 16 408 en 2019. Ces logements sont composés de 11 777 résidences principales (72 % des logements), 2 993 résidences secondaires ou occasionnels (18% des logements) ainsi que de 1639 logements vacants (10% des logements).

- Ville thermale d'origine romaine, la ville de Dax se distingue par un patrimoine architectural et urbain propre à son caractère antique et thermal, qui a fait l'objet d'une ZPPAUP, actuellement révisée en SPR.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 1. 3 Protections au titre des monuments historiques

*Carte des protections MH : le Parc du Sarrat et son « périmètre de protection modifié » (PPM) Atlas du Patrimoine*

### Les protections patrimoniales

Le Parc du Sarrat est inscrit Monument Historique (MH) par arrêté du 11/01/1991.

Situé en dehors de la ZPPAUP et du SPR en cours de révision, il a fait l'objet d'un périmètre de protection modifié (PPM) proposé par J-B Faivre, ABF des Lande en 2005, visible ci-dessus.

**Domaine du Sarrat :**
*«Eut égard à la dimension du parc possédant des éléments bâtis dans ses extrémités élargissant d'autant le périmètre protégé, la zone de protection actuelle est disproportionnée par rapport aux enjeux du site aux cônes de visibilités et au bâti formant les abords du monument.*
*En regard de l'existant il convient donc de ne pas faire perdurer une zone de servitude aussi importante et de la ramener à un périmètre plus adapté au contexte.*
*Il est donc proposé de réduire la zone protégée au tissu pavillonnaire au nord et à l'est, en englobant l'espace naturel et la zone industrielle au sud et en prenant compte le premier rideau d'immeuble collectifs à l'ouest. »*

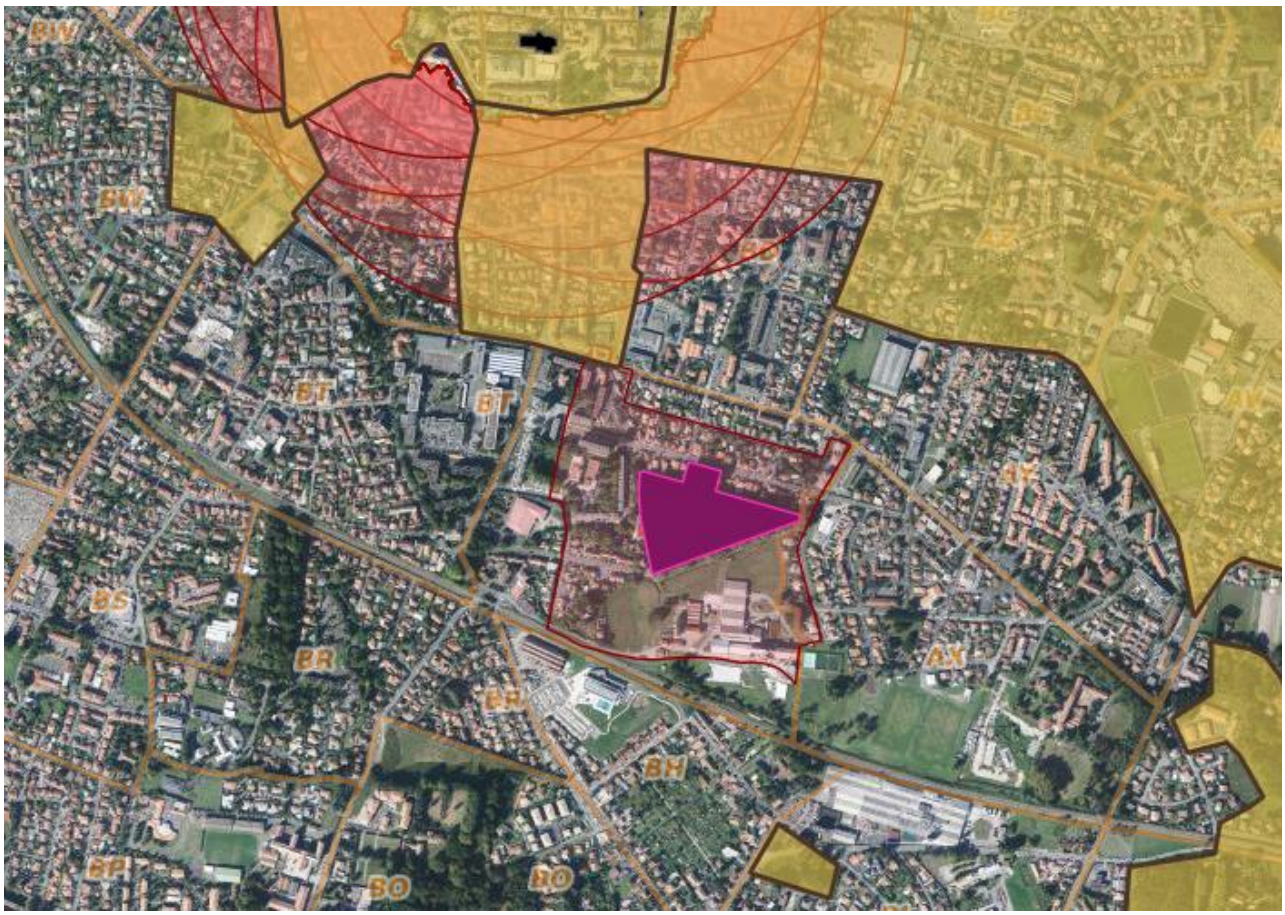
Extrait de la note justificative du PPM

Le Parc du Sarrat bénéficie également du label « Jardin Remarquable » délivré par la Ministère de la culture pour une durée de 5 ans renouvelables. Ce label implique de répondre à des « critères d'exigence et de qualité sur la composition (organisation des espaces), l'intégration dans le site et la qualité des abords, les éléments remarquables (eau, fabriques, architectures végétales…), l'intérêt botanique, l'intérêt historique, l'accueil des publics et l'entretien dans le respect de la qualité environnementale. ».

# 1. Contexte réglementaire et objet de l'étude

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 1. 4 Les autres protections




*Le parc du Sarrat en marge du SPR (en bleu) et les zones de présomption archéologiques (en jaune).*

**Au niveau du PPM Domaine du Sarrat, on ne retrouve qu'une seule zone de présomption de prescription archéologique –** (loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive) :

- Secteur de faubourgs est ;

Dont une petite partie seulement est superposée au PPM du Parc.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

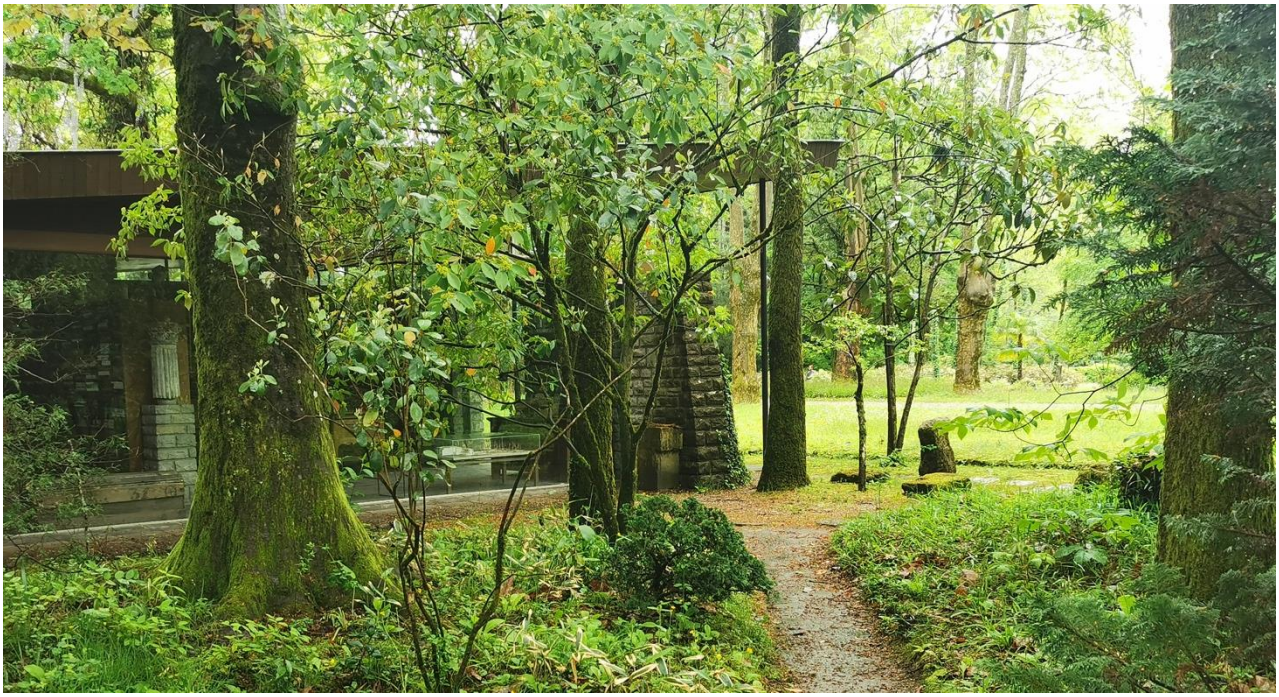
# Partie 2

## Description des objets de l'étude

# 2. Description des objets de l'étude

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## Parc du Sarrat



### Extrait de la notice Mérimée PA00084025

Siècle de la compagne principale de construction :
3e quart 20e siècle

Description historique :
Domaine et maison du 19e siècle où vient habiter l'architecte René Guichemerre après des études à Paris. L'architecte se construit une nouvelle maison en 1960. Il y installe son cabinet et aménage le parc de trois hectares, lui donnant une grande richesse botanique avec, notamment, une allée de palmiers. La maison et le parc sont légués à la ville de Dax à la mort de l'architecte en 1988.

### Description
**(Extrait de la notice Mérimée PA00084025)**

**État de conservation (normalisé)**
Non renseigné
**Nature de la protection de l'édifice**
Inscrit MH
**Date et niveau de protection de l'édifice**
1991/01/11 : inscrit MH
**Précision sur la protection de l'édifice**
Maison, dépendances et parc (cad. BE 105) : inscription par arrêté du 11 janvier 1991
**Nature de l'acte de protection**
Arrêté
**Intérêt de l'édifice**
A signaler
**Statut juridique du propriétaire**
Propriété de la commune
**Date de rédaction de la notice**
1992
**Cadre de l'étude**
Recensement immeubles MH
**Typologie du dossier**
Dossier de protection

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Partie 3

## Monument et composantes du site :

## intérêts et enjeux

# 3. Monuments et composantes du site : intérêts et enjeux

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 3.1 Un parc construit en dehors de la ville

*Le plan du Parc du Sarrat*

*Le Parc du Sarrat depuis l'extérieur : linéaire de mur fermé sur lui-même.*

*La maison de René Guichemerre.*

*Allée de vieux platanes.*

*L'extérieur tenu à distance comme prolongement visuel de la maison.*

*Le seuil entre la maison et son jardin : l'extension de l'intérieur*

**Le domaine du Sarrat, maison devenue Parc urbain**

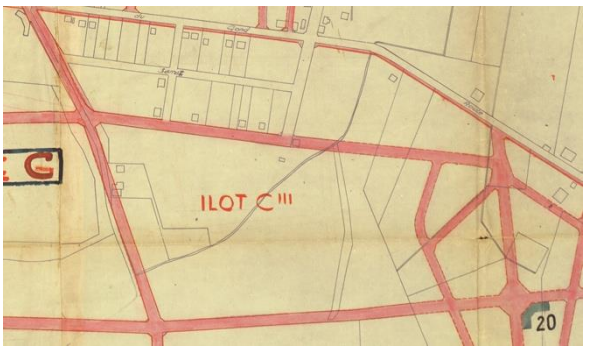
Le domaine du Sarrat est d'abord une grande propriété domestique érigée à la périphérie de la ville au XIX° siècle. La destruction de son bâti et sa recomposition en Parc, puis son don à la commune créent donc un hybride entre l'échelle et la composition d'un grand parc urbain, et son implantation en périphérie de la ville, dans un quartier pavillonnaire.

Ce caractère périphérique et intime du parc, qui a été longtemps la résidence de son propriétaire, se retrouve dans le caractère introverti du bien, enclos de hauts murs, et peu ouvert/visible depuis l'extérieur. Le plan du Parc du Sarrat témoigne d'une composition dérivant du motif de maison enclose propre au mouvement moderne. A ce titre, on peut remarquer que les abords du jardin sont peu représentés dans le plan original, car participant peu au projet, centré sur la maison et son jardin.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 3.2 Un quartier de villas au pied du parc

*Le village des Pins aujourd'hui*




*Le quartier du Sarrat avant son aménagement (Plan Cornudet 1938).*

*Le quartier du Sarrat en 1958 (plan d'aménagement de la ville).*

*Rue des mines de potasse, à l'ouest du Parc*

*Le boulevard du Sarrat*

*Les murs du Parc répondent aux motifs des murs et haies des jardins en face.*

**Ensembles de villas autour du Parc**

Autour du Parc, on trouve un ensemble de villas avec jardins. C'est au nord du Parc, dans le « *Lotissement du Sarrat* » que l'allotissement du terrain est le plus ancien : ce terrain offert à la ville par la mère de René Guichemerre en 1924 faisait en effet partie de la propriété familiale. Ces maisons, construites à différentes époques, souvent avant la création du Parc, et sans plan d'ensemble, disposent cependant d'une architecture hétéroclite.

A l'ouest du Parc, on trouve une opération immobilière d'ensemble : le village des Pins. Habitations bon marché construites en 1931 avant la création du Parc, le lotissement est peu en rapport avec celui-ci, dont il est séparé par un hangar industriel. Enfin, on trouve plusieurs villas d'époques et d'architectures diverses au sud et à l'est du Parc, dont les jardins et l'implantation aux abords immédiats du Parc participent à son intégration urbaine et paysagère.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 3.3 Les relations de co-visibilités

*La frondaison du Parc est visible de loin.*

*Boulevard du Sarrat, l'entrée du Parc est peu visible.*

*Boulevard du Sarrat, les maisons en aplomb du Parc.*

*Au sud, les jardins solidaires à l'aplomb du Parc. A l'arrière l'usine de sel.*

*Les immeubles de logement à l'ouest, face au Parc*

*Le mur du Parc à l'ouest.*

**Le Parc visible de loin, sans co-visibilité**

Du Parc n'est visible depuis la distance que la frondaison des hauts arbres. Les éléments bâtis (maison, pavillons, murs) sont imperceptibles et fondus dans la végétation.
Depuis son entrée, on ne voit que quelques pans de murs de clôture dégagés de la végétation.

On peut de plus noter le rapport entre la limite sud du Parc, prolongés par des jardins ouvriers, et servant ainsi de tampon entre l'usine à l'arrière du Parc et celui-ci.

Enfin, il convient de noter l'absence de vues sortantes : depuis le Parc, on ne perçoit pas ou très peu son environnement urbain direct, masqué par la végétation, à l'exception de l'entrée du Parc.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Partie 4

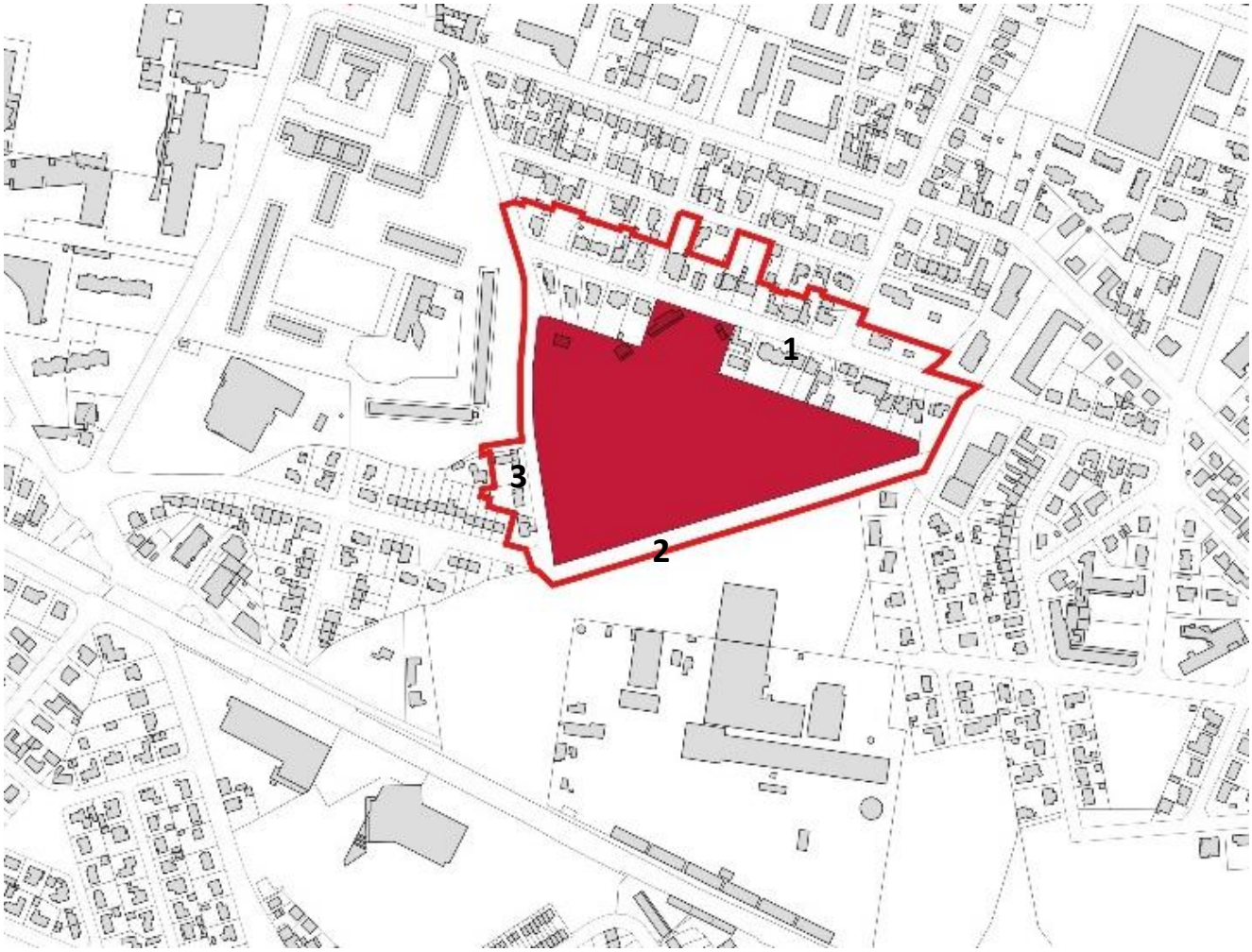
## Proposition de délimitation

## du Périmètre Délimité des Abords

# 4. Proposition de délimitation du Périmètre Délimité des Abords

Accusé de réception préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 4.1 Scénario retenu de délimitation du PDA




Surface projet PDA

**7,10 ha**

nombre de parcelles incluses

**46**

**Le périmètre de PDA proposé**

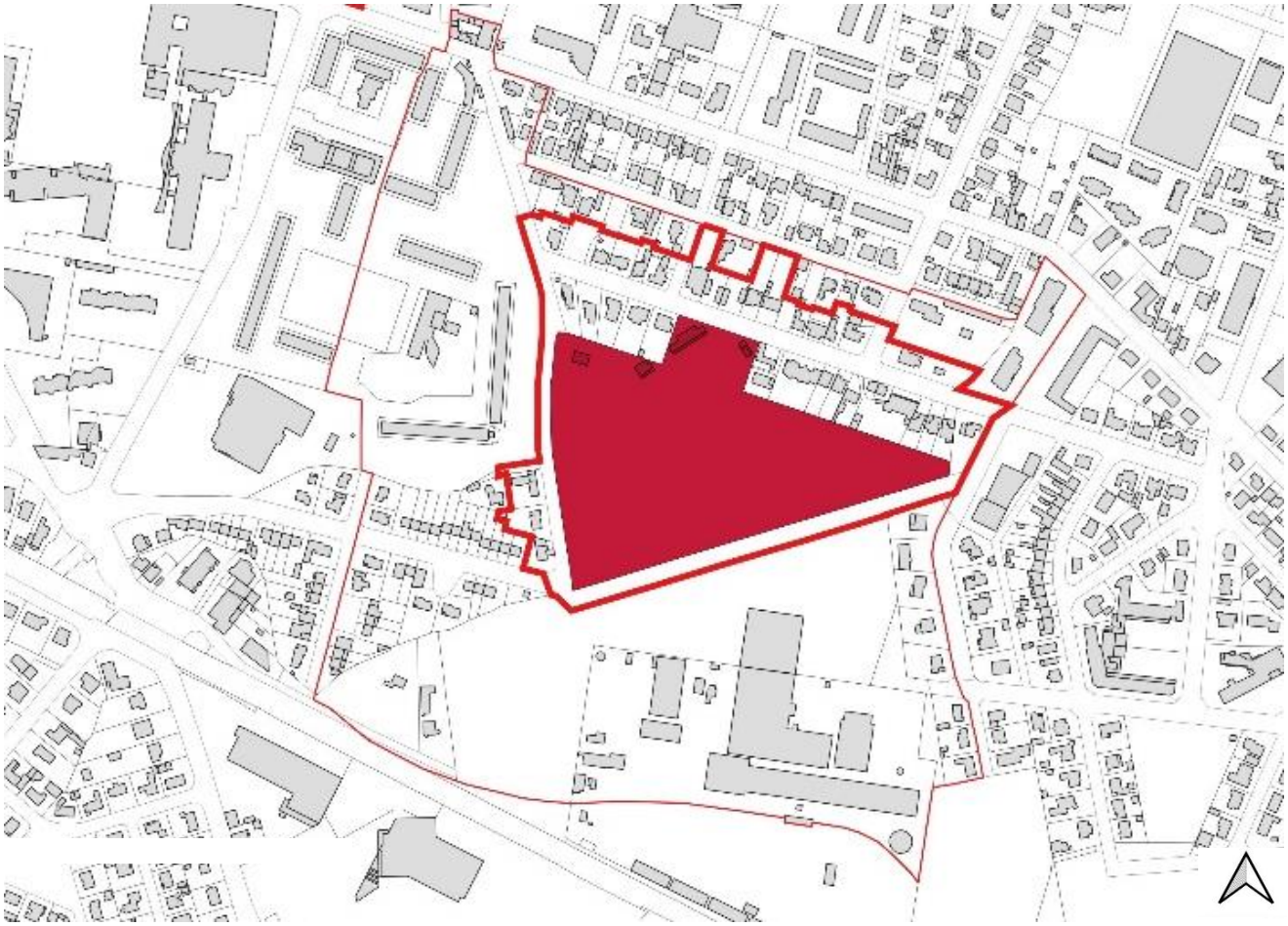
Ce périmètre englobe les abords immédiats du parc qui participent à son intégration urbaine et paysagère, à savoir :

- Le boulevard du Sarrat (1) , les maisons et jardins de part et d'autre du boulevard qui forment un ensemble de cohérence avec le domaine du Sarrat,
- La bande de jardins solidaires (2) située en continuité directe au sud et qui forme une « zone tampon » jardinée avec l'usine;
- Les maisons et leurs jardins à l'ouest du domaine (3) rue du Sel Gemme.

# 4. Proposition de délimitation du Périmètre Délimité des Abords

Accusé de réception préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 4.2 Comparaison des délimitations du PPM et du PDA



LEGENDE
- Propostion de PDA
- Monuments historiques
- Abords 500m et PPM existant

| Surface projet PDA | Surface PPM |
|---|---|
| **7,10 ha** | **22,08 ha** |
| nombre de parcelles incluses | nombre de parcelles incluses |
| **46** | **136** |

**Justification du périmètre de protection modifié**

Le PPM de 2005 était justifié par :

- La dimension disproportionnée des abords
- Les faibles enjeux de co-visibilité du site
- La réduction du périmètre à son bâti environnant

Le choix a été fait de se recentrer sur les zones pavillonnaires du nord et de l'est, et d'englober le premier rideau bâti au sud et à l'ouest (usine et grands ensembles).

La co-visibilité minime du Parc implique cependant que très peu de parcelles concernées faisaient l'objet d'un avis conforme.

**Comparaison avec le PDA**

La mise en place du PPM a permis de faciliter la gestion des abords, mais ce périmètre s'est finalement révélé trop large et mal calibré face aux enjeux réels des abords du Parc.

Permis par la loi LCAP, le recentrage sur le Parc est poursuivi dans la même logique avec une concentration sur les abords bâtis et non-bâtis où un avis conforme apparaît le plus pertinent par rapport aux abords immédiats du Parc.

Ce périmètre englobe les abords directs du Parc qui participent à son intégration urbaine et paysagère.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240925-DEL20240925_10-AR
Date de télétransmission : 30/09/2024
Date de réception préfecture : 30/09/2024