

Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques
Bidart

Les lotissements de la commune de Bidart

Références du dossier

Numéro de dossier : IA64003050

Date de l'enquête initiale : 2018

Date(s) de rédaction : 2019

Cadre de l'étude : inventaire topographique Bidart (commune)

Auteur(s) du dossier : Maïté Ehlinger

Copyright(s) : (c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel ; (c) Commune de Bidart

Désignation

Dénomination : lotissement

Aires d'études : Bidart (commune)

Localisations :

Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques

Bidart

Historique

La première tentative de lotissement connue et documentée à Bidart fut orchestrée par la Société Immobilière de la Côte Basque en 1911. Elle souhaitait réaliser un véritable complexe hôtelier autour du [château d'Ilbarritz](#) avec notamment la construction de quelques villas mais la Première Guerre mondiale stoppa cet ambitieux projet. Au lendemain de la guerre, la loi Cornudet du 15 mars 1919 régla la construction des groupes d'habitations et des lotissements créés ou développés par des associations, des sociétés ou des particuliers. Ces nouvelles constructions devaient être raccordées aux voies publiques, aux canalisations d'eau et aux égouts. Une seconde loi promulguée en juillet 1924 renforça la première. Les projets de lotissements devaient alors comprendre un plan, un programme de travaux et un cahier des charges.

Les archives municipales permettent de suivre la chronologie des projets de lotissements, le plus ancien arrêté préfectoral autorisant un lotissement conservé remonte à l'année 1925. Entre 1925 et 1932, dix lotissements furent autorisés par la préfecture dont un ne fut pas réalisé, le lotissement de Cazeville tandis que le [lotissement de l'Ermitage](#) se vit interdit malgré l'arrêté préfectoral. L'ensemble des lotissements furent projetés sur des terrains vierges hormis le [lotissement du Domaine d'Ilbarritz](#) qui occupait l'ancien domaine du château du Baron de l'Espée. Doté de 283 lots, ce dernier possédait le plus grand nombre de lots. Le nombre moyen de lots par lotissement s'élevait néanmoins à 35 et le plus petit - le [lotissement du Parc Basque](#) - en comportait 10. Trois des lotissements étaient situés au bord des falaises avec un accès à la plage ([l'Ermitage](#), [Bellevue](#) et le [domaine d'Ilbarritz](#)), tandis que trois autres étaient tournés vers les Pyrénées ([Larraldia](#), [Chutiqueta](#) et [Bidarmendia](#)). Deux lotissements furent aménagés au cœur du village, à proximité de la place (le [Parc Basque](#) et [Guibeleko](#)). Les deux derniers, Cazeville et [Ilbarritz-Mourriscot](#), étaient situés à proximité de la plage sans pour autant avoir une vue sur l'océan. Les investisseurs comptaient deux propriétaires particuliers résidant à Paris (le Parc Basque et Larraldia) et quatre sociétés ayant leur siège à Bidart (le Domaine d'Ilbarritz), à Biarritz (Guibelcko), au Mans (Bellevue, Bidarmendia et Chutiqueta) et dans les Hauts-de-Seine (l'Ermitage). Dans l'ensemble, les lotissements furent tous dotés des équipements prévus dans leurs cahiers des charges respectifs. Malgré l'achat de lots - la totalité par exemple pour le lotissement du Domaine d'Ilbarritz -, très peu de maisons furent construites au final avant la Seconde Guerre mondiale. Au total, seulement neuf maisons furent construites sur l'ensemble des lots existants, alors même que les constructions individuelles, en dehors des lotissements, connaissent durant la même période un certain dynamisme. Cet échec des lotissements pendant l'entre-deux-guerres laisse penser que la volonté de démocratiser la construction de maisons à Bidart et d'étendre la ville ne suffit pas à atteindre les objectifs espérés.

Lors des Trentes Glorieuses, la situation s'inversa : 48 lotissements furent autorisés. Deux d'entre eux ne furent pas réalisés (celui de la villa Txitsu et celui de Monsieur Castagnet). On assista par ailleurs à un changement d'échelle et de stratégie d'investissement. Le nombre moyen de lots par lotissement s'élevait en effet à cinq avec un minimum de deux et un

maximum de 15. Les investisseurs étaient en outre majoritairement des particuliers domiciliés à Bidart ou aux alentours (Arbonne, Bayonne, Biarritz, Ciboure, Guéthary, Saint-Jean-de-Luz). Quelques autres provenaient de départements plus éloignés : Haut-Rhin, Jura, Ile-de-France, Landes. La majeure partie (combien ?) des lotissements furent construits sur des terrains vierges comme le lotissement Mar y Montes. 18% furent aménagés sur la propriété de maisons de villégiature, réduisant drastiquement l'emprise de leur jardin : **lotissement Mendi Aspia, villa Choriekin, villa Ttalienia, villa Mar y Cielo**. 12% des lotissements furent construits sur des terrains agricoles appartenant à des fermes qui figuraient sur le plan cadastral de 1831. Les fermes furent alors rénovées ou détruites c'est le cas de la ferme Dona Maria. Les lotissements restant furent aménagés sur des terrains attenants à une maison ou un hôtel comme c'est le cas pour l'hôtel des Dunes. 49% de ces lotissements furent réalisés aux abords de la route nationale 10 (l'actuelle route départementale D810), 37% étaient situés à proximité de l'océan et des plages et les 14% restant concernaient les lotissements construits derrière la ligne de chemin de fer.

Entre 1976 et 1990, 18 lotissements furent créés et aménagés principalement sur un terrain vierge. Un seul fut construit sur un terrain appartenant à une ancienne ferme présente sur le plan cadastral de 1831. Les auteurs étaient des particuliers ou des sociétés privées. Le plus petit lotissement comptait deux lots tandis que le plus grand en comportait 63. La moyenne par lotissement s'élevait à 12 lots. La grande majorité des lotissements étaient situés aux abords de la route nationale 10 (actuelle départementale 810), trois lotissements furent construits derrière l'autoroute A63 et deux à proximité de l'océan et de la plage.

Aujourd'hui, la commune de Bidart compte 90 lotissements.

Période(s) principale(s) : 1er quart 20e siècle 2e quart 20e siècle, 3e quart 20e siècle

Description

L'étude des 67 plans de lotissements donne les informations suivantes :

Trois de ces lotissements sont des lotissements concertés (le hameau de l'océan, le hameau de Marika et le hameau de Marihart). Le plan de lotissement ne se contente pas de diviser les parcelles en lots mais il impose également le plan des maisons et leur implantation sur ces lots. Le propriétaire du lotissement fait appel à un architecte pour l'ensemble des maisons.

Les 64 autres lotissements relèvent d'un plan qui prévoit les lots et autres obligations tels que la circulation ou l'accès à l'eau.

- 40 des lotissements avec des lots desservis par des voies de circulation déjà existantes.
- 13 lotissements sont articulés autour d'une voie se terminant en impasse.
- 4 lotissements sont créés autour d'une voie nouvelle faisant liaison entre deux voies existantes.
- 7 lotissements sont créés autour de plus de deux voies créées in situ.

Matériau(x) du gros-oeuvre, mise en oeuvre et revêtement : enduit

Décompte des œuvres : étudiées 10 ; repérées 90

Références documentaires

Documents d'archive

- **AM Bidart les lotissements**
Demandes d'autorisation d'aménagement de lotissement classées par dossiers numérotés et conservés au service Urbanisme de la mairie.
Archives municipales, Bidart

Bibliographie

- **CALLAIS Chantal, JEANMONOD Thierry. Une maison pour chacun, une ville pour tous : histoire des groupements de maisons individuelles, 1945-2015 Nouvelle-Aquitaine**
CALLAIS Chantal, JEANMONOD Thierry. *Une maison pour chacun, une ville pour tous : histoire des groupements de maisons individuelles, 1945-2015 Nouvelle-Aquitaine*. La Crèche : Geste, 2017.

Illustrations



Vue aérienne depuis l'est
(lotissement Bidart-Bellevue).

Phot. Maïté Ehlinger
IVR72_20196403947NUC2A

Dossiers liés

Dossier(s) de synthèse :

Présentation de la commune de Bidart (IA64002964) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart

Édifices repérés et/ou étudiés :

Lotissement Bellevue (IA64003030) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Plateau, avenue du Plateau

Lotissement Bidarmendia (IA64002970) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Plateau, rue Contresta, rue Bidarmendia, impasse Cumba

Lotissement Bidart-Bellevue, aujourd'hui Larraldia (IA64003099) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Larraldia, avenue de Larraldia

Lotissement Chutiqueta (IA64003035) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Chutiqueta, avenue de Bayonne

Lotissement de Altoura ou Parc basque (IA64003029) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, rue Erretegia

Lotissement du Domaine d'Ilbarritz (IA64003014) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Ilbarritz, avenue du Château, avenue Pierre Loti, avenue du Lac, avenue de la Reine Nathalie, avenue de Sachino, avenue de Bidart, avenue de l'Espée, avenue Alphonse XIII, rue de la Paix

Lotissement Guibelcko (IA64002968) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, rue des écoles

Lotissement Ilbarritz-Mouriscot (IA64003116) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, Ilbarritz, impasse Jauregia

Lotissement L'Ermitage (IA64002969) Aquitaine, Pyrénées-Atlantiques, Bidart, avenue du Plateau

Auteur(s) du dossier : Maïté Ehlinger

Copyright(s) : (c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel ; (c) Commune de Bidart



Vue aérienne depuis l'est (lotissement Bidart-Bellevue).

IVR72_20196403947NUC2A

Auteur de l'illustration : Maïté Ehlinger

(c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel ; (c) Commune de Bidart
communication libre, reproduction soumise à autorisation