

UA POLITICA VOLONTARISTA HAR VÀLER UN PATRIMONI ARQUITECTURAL DE TRIA

Pr’amor de la riquesa de la soa istòria, Baiona qu’a un patrimòni arquitecturau deus importants.

Un destin pregondament ligat a la crotzada enter Ador e Niva, au pòrt, a l’Espanha vesia e au passat militar.

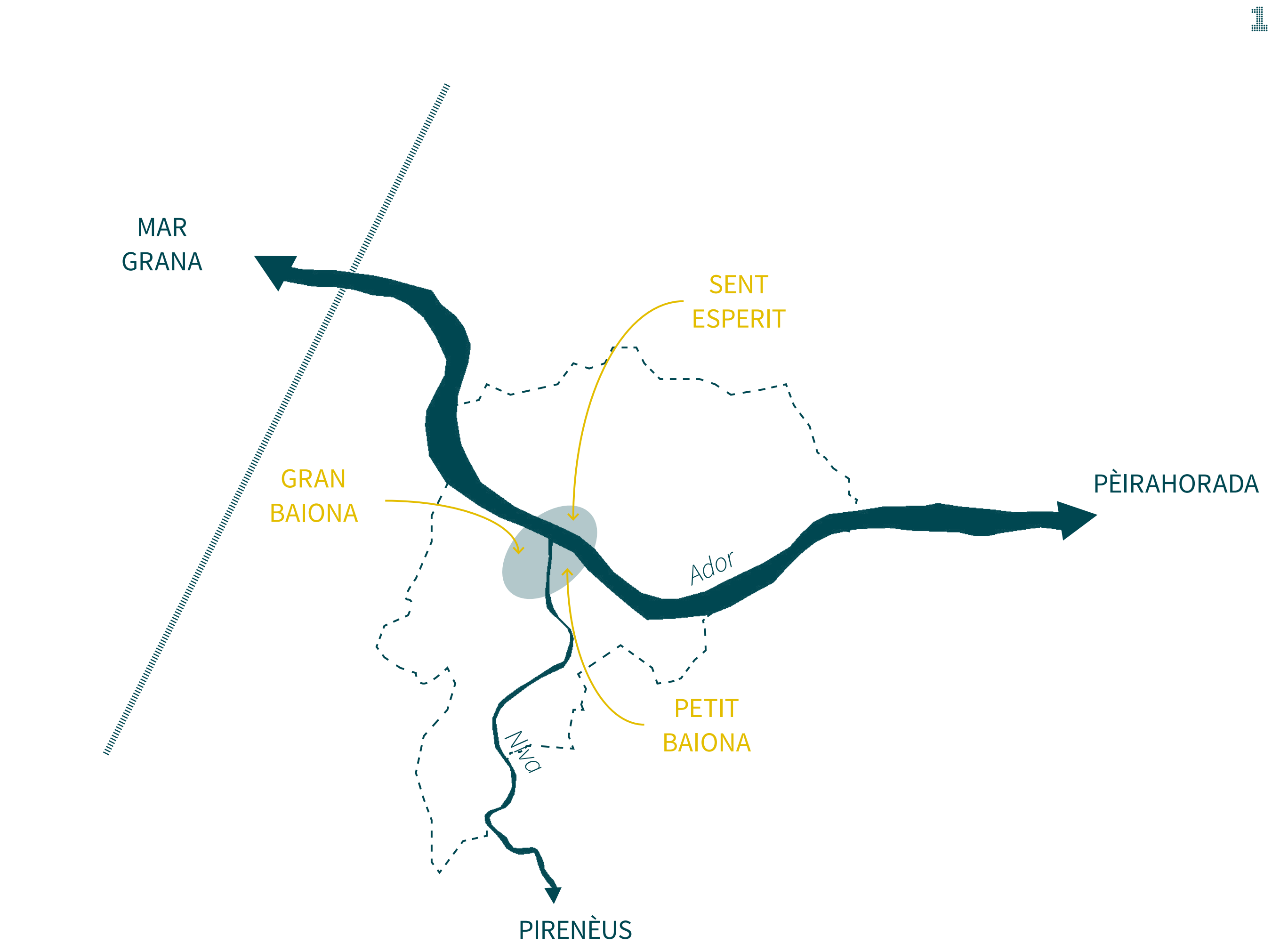
Vila antica fondada a l’entorn deu sègle IVau après J-C, lo còr istoric de Baiona qu’a per singularitat de ne pas aver podut expandí’s hòra los clausons abans 1907, data a la quau es estada destravada de l’estatut de vila fortificada. Atau au briu deus temps la vila qu’a devut har dab ua **fòrma bastida suberdensa**, on los immòbles, premuts sus ua trama parcelària copada en correjas longas e estretas, que fòrman isclets qui sovent hèn besonh ua reestructuracion.

Lo bastit que s’es tanben apitat au briu deus sègles dab tecnicas de construccion evolutivas qui hèn ua **arquitectura rica, diversificada e unica**, autanplan peus davants com au dehens deus bastiments. Aquera riquesa que caracteriza **los quartiers deu Petit e deu Gran Baiona**, mes tanben lo sector ancian de Sent Esperit, expandit espciaument a l’entorn de las arruas Maubèc, Senta Catarina e de la gara.

Aquera situacion autan remarcabla com complèxa de tractar qu’a amiat la Vila a animar **ua politica d’empara, de valorizacion e d’evolucio deu patrimòni entà mantiénen un còr istoric viu qui respon a las espèras contemporanèas deus abitants.**



1 Vista de Baiona de cap aus Pirenèus
2 Vista de Baiona de cap a la Mar Grana
3 Cai de la Niva, vista deu Gran Baiona deu Petit Baiona enlà



MANTRUN APÈR AU SERVICI DEU PATRIMÒNI E DE L'ABITAT DEU CÒR ISTORIC

- La Botiga deu Patrimòni e de l'Abitat
- Lo dispositiu HOBETU d’amelhorança deu bastit vielh
- Lo Site Patrimoniau Remarcable dab lo Plan de Sauvaguarda e de Mesa en Valor
- Ua proteccion ahortida deu vielh sector de Sent Esperit peu Plan Locau d'Urbanisme (PLU)



LO DISPOSITIU HOBETU

PERMÈTER L'AMELHORANÇA DE L'ABITAT E ADAPTÀ'S AU CAMBIAMENT CLIMATIC

Ací, a la Botiga deu Patrimòni e de l'Abitat, que podetz profieitar deu dispositiu HOBETU.

Aqueth uishet unic que respon a la voluntat politica de valorizar los quartièrs ancians e que'vs permet de profieitar entaus tribalhs d'amelhorança deu bastit vielh :

- D'un accompagnement tecnic, personalitat e a gratís,
- De mantrun sostien financèr (Vila, ANAH, Comunautat d'Agglomeracion País Basco, Procivis Aquitània Sud...).

ENTÀ QUI ?

- Proprietaris aucupadors e balhadors
- Logatèrs
- Comerçants
- Sindicats de copropietaris
- Artisans
- Mèstes d'òbra
- Agèncias immobiliàrias

ENTÀ QUINS CONSELHS ?

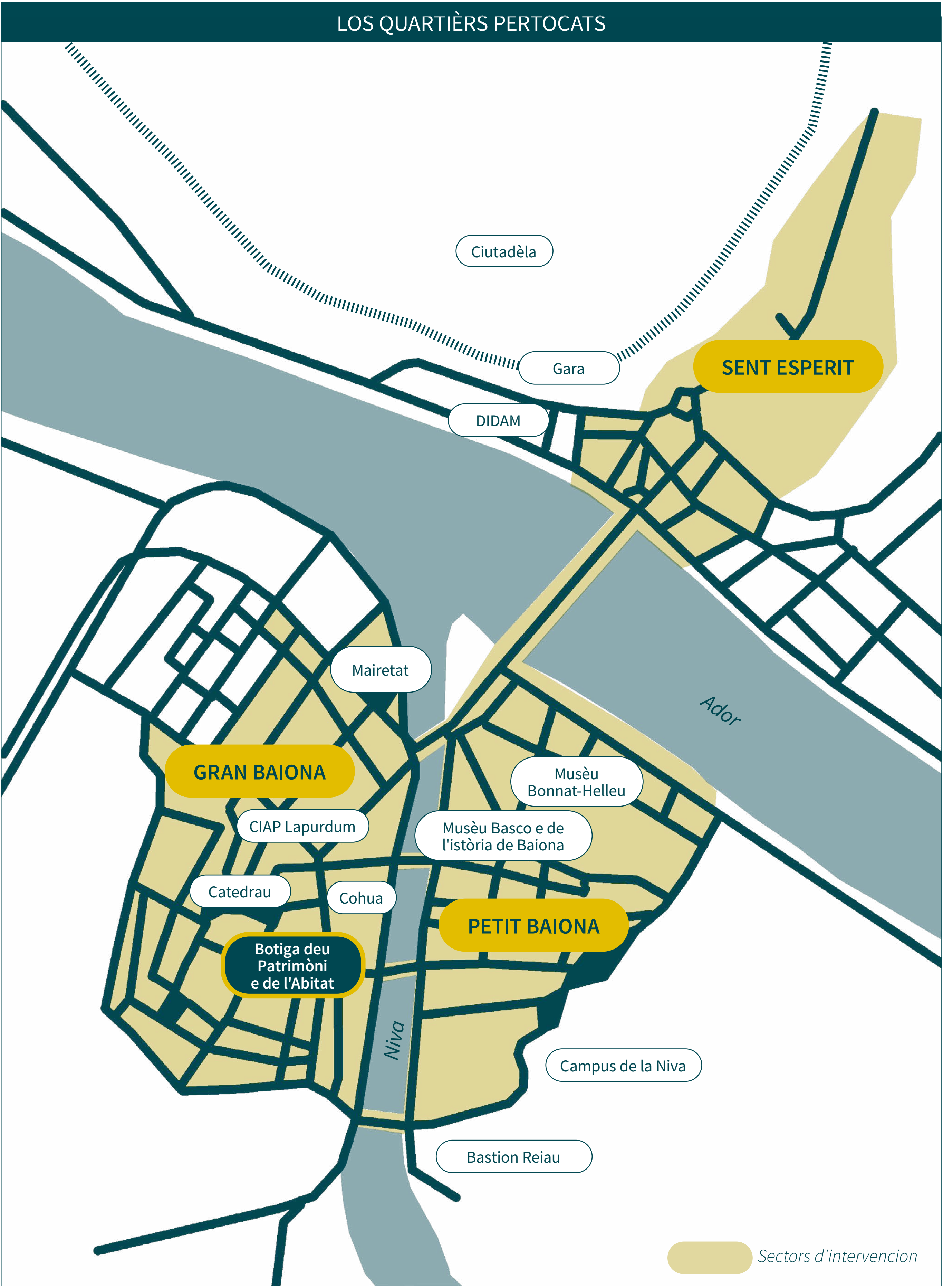
- Entresenhas sus tot lotjament, immòble e comèrci deu còr ancian
- Visitas suu lòc
- Informacions sus las ajudas e la reglamentacion
- Conselhs tecnicos
- Estudis de factibilitat
- Preparacion e seguit deus dossièrs de demanda de subvencions

ENTÀ QUINS TRIBALHS ?

- Reabilitacion globau : plomberia, electricitat, ventilacion, teitatge, curetatge...
- Seguritat-Huec : evacuacion securizada, desahumada, copahuec...
- Amelhorança termica : menuserias, cauhatge, isolacion...
- Adaptacion au handicap : sala de banh, accessibilitat...
- Valorizacion deu patrimòni : perbòc, fernèstas, balcones, ferronerias, caishas d'escalèr...
- Atractivitat comerciau : davant, veirinas...

AC SABÈTZ ?

Tot tribalh, quitament au dehens, que hèi hrèita ua autorizacion d'urbanisme preliminar dens lo perimètre deu PSMV (quartièrs Petit e Grand-Baiona).



Conselhs balhats suu site

FAMILHA ARESTEGUI ACOMPANHADA PEU DISPOSITIU HOBETU

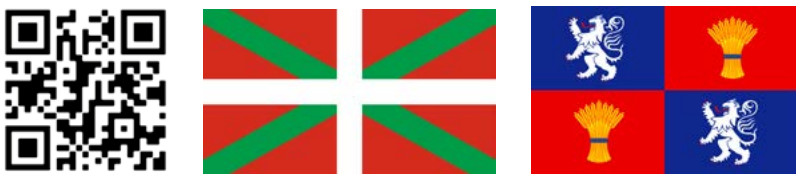
« Entà la realizacion deu nòste projècte qu'avem contactat l'equipa deu dispositiu HOBETU.

Qu'em estats fòrt plan susprés pr'amor que'ns pensàvam arretrobar de cap a un operator qui ns'anava negar devath un haish de paperalha. Qu'ac precisi, en parallèla que hesèm lo caminament deu combatent dab autes organismes dab los quaus los rapòrts èran fòrt complicats. Arren de tot aquò ! Fòrt viste duas personas, ua entà la tecnica e ua auta entà l'administratiu, que'ns son vienudas trobar e visitar lo lòc.

Qu'avem viste sentit ua voluntat de har e de n'arribar au cap deu projècte.

Qu'avem podut har los montatges qui hèi besonh e avançar.

Que pensi qu'es mauaisit uei de realizar aqueth tipe de projècte, renovacion pesuga, dab procediments shens nat escambi directe e presenciau. **L'equipa deu dispositiu HOBETU qu'a comprés la clau metodologica. Competència e disponibilitat. »**



LO PLAN DE SAUVAGUARDA E DE MESA EN VALOR

LO DOCUMENT D'URBANISME DEU

« SITE PATRIMONIAU REMARCABLE »

Lo PSMV, Plan de Sauvaguarda e de Mesa en Valor, document d'urbanisme unic, qu'amia un projècte de Vila.

Qu'acòrda la proteccion deu patrimòni dab l'evolucio deu teishut urban, entà har lo **còr istoric abitable e atractiu**.

Se lo còr ancian de Baiona ne cab pas que chic d'arquitecturas monumentaus, **qu'es eth medish un monument urban de tria. Qu'a per singularitat l'armonia d'un abitat domestic, mägerment datat deus sègles XVIIau, XVIIIau e XIXau**. Los davants estrets dab fòrt de fernèstas e de contravents que son chic ostentatòris, quan se hèn discrets los ostaues. Las riquessas arquitecturaus que son de trobar suus davants parats de ferronerias refinadas, au briu de las **uas 800 caishas d'escalèr, deus passatges devath las arcadas e de las uas 130 cavas medievaus**.

Per las annadas 70, lo còr ancian de Baiona qu'amuishava un abitat sovent insalubre. Los còrs d'isclet qu'èran caupits, las vias qu'èra emboçadas peu carrei e los davants qu'èran deslabrats. Que cau ajustar ad aquera situacion ua enveja generalizada de maison dab casau e l'atraccion de cap a las periferias. Los abitants que causivan alavetz d'acasà's aus estremaus, çò qui hesè accelerar los domaus suu bastit ancian.

Qu'es en aqueth contèxte qu'es estat creat en 1975 lo Sector Sauvaguardat de Baiona, vadut Site Patrimoniau Remarcable en 2016. Aqueth dispositiu eretat de la lei Malraux deu 4 d'aost de 1962 que vòu acordar la conservacion deu còr istoric dab la soa evolucio e las soas transformacions.

Que son pertocats los bastiments, mes tanben, los davants deus comèrcis, las alandas, los patis, los jardins, los espacis publics...

LOS GRANS PRÈTZHÈITS DEU PSMV

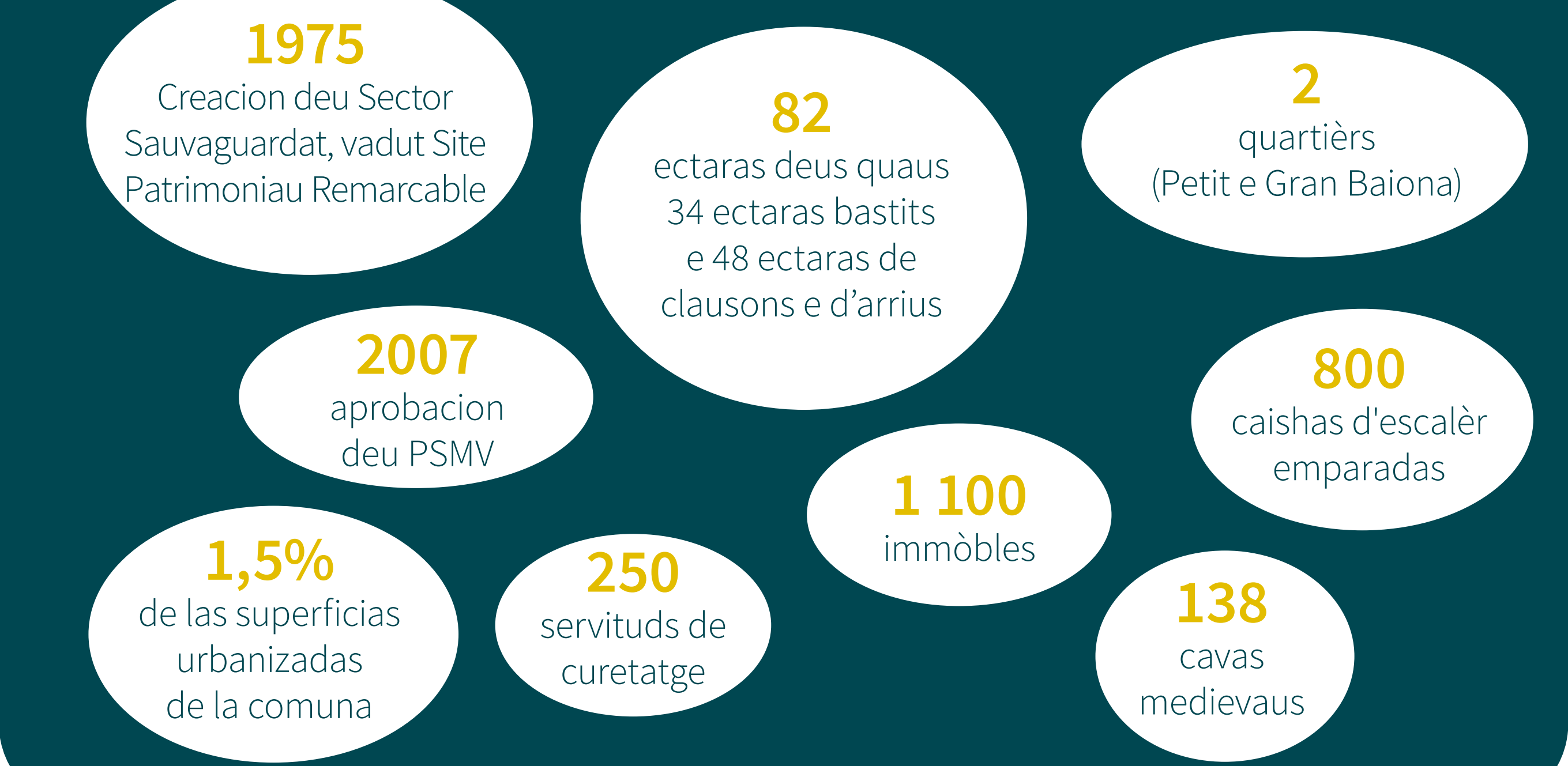
- Har la vila abitabla en desdensificant-la
- Hicaren valor lo patrimòni
- Desvolopar l'atractivitat deu còr istoric

UN MÒDE OPERATÒRI NOVATOR ESTACAT AU CÒR ISTORIC

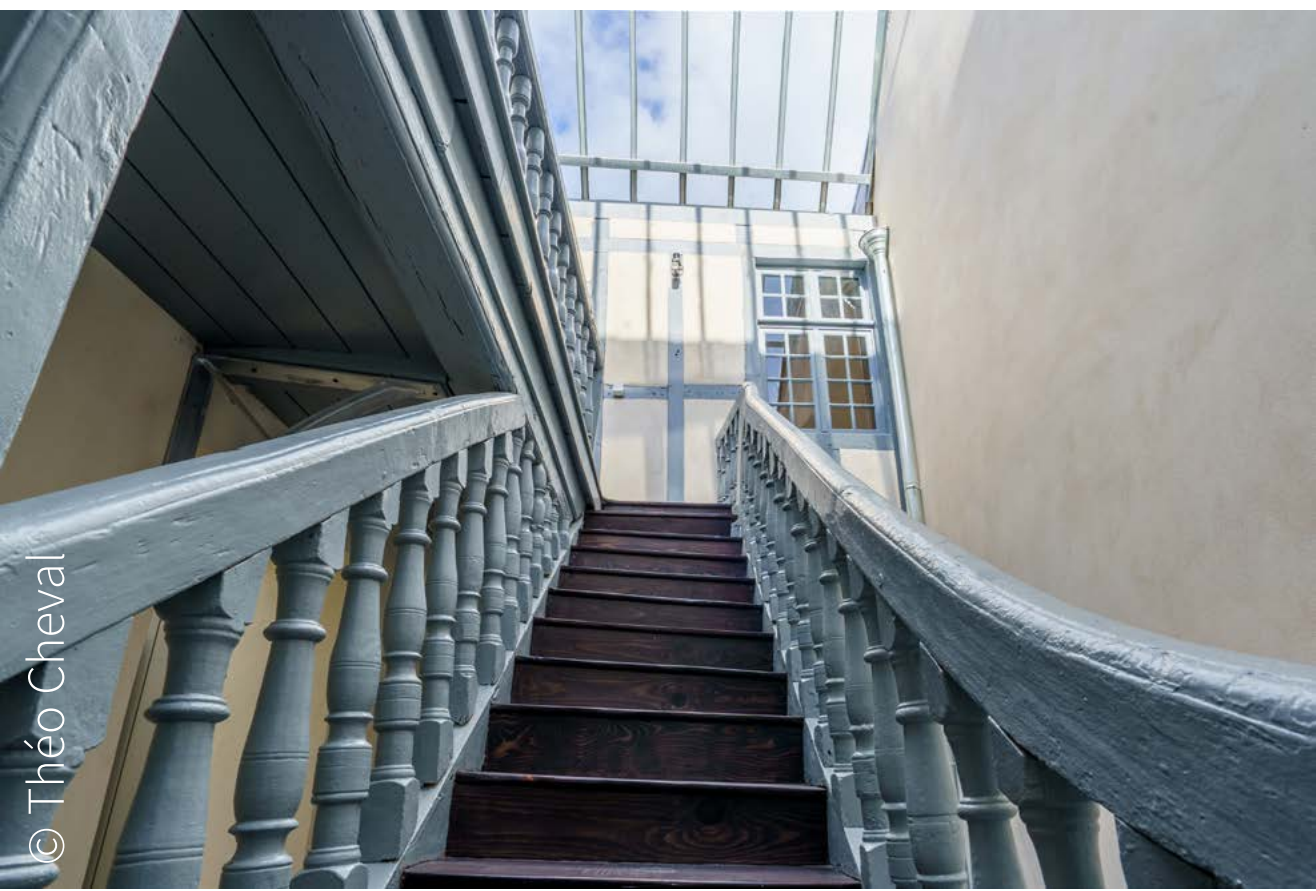
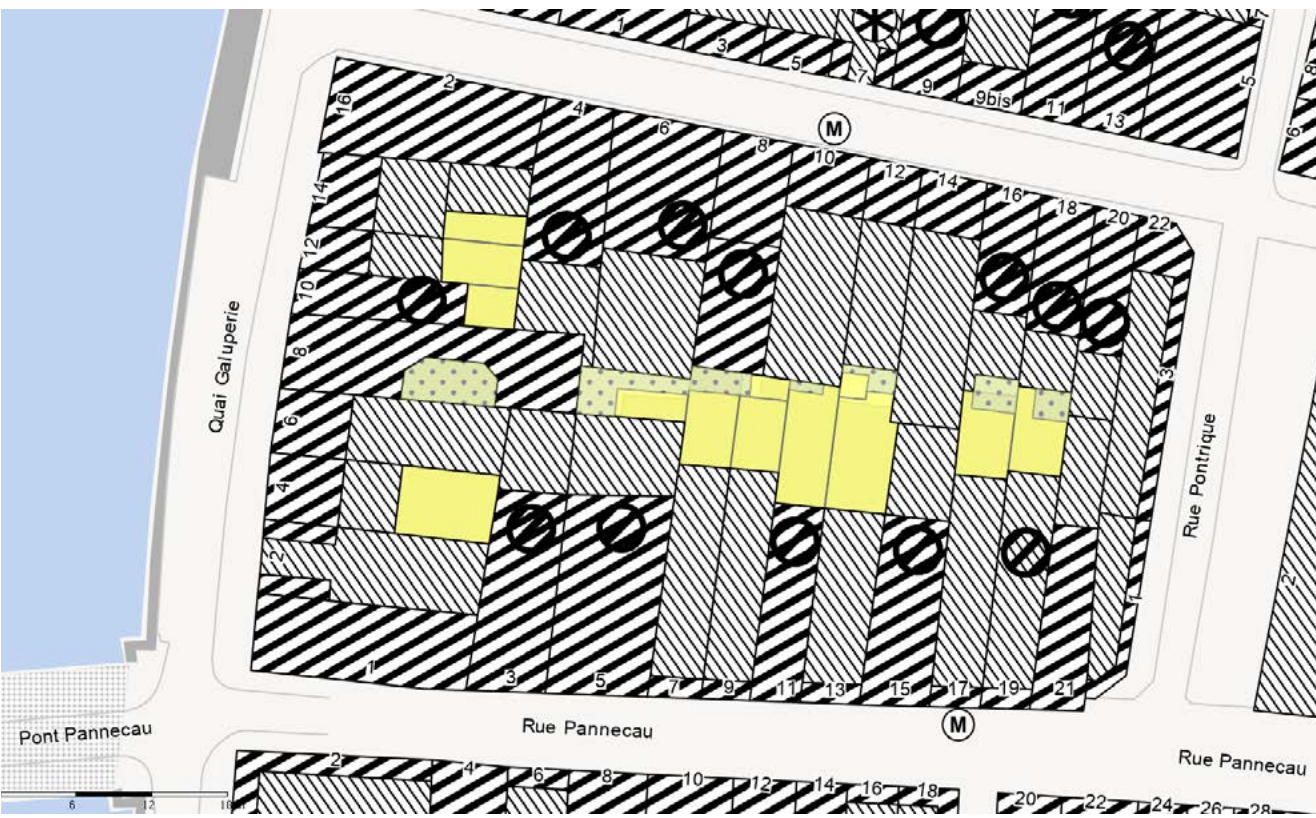
Autanlèu 1996 la Vila ques'a hornit un lòcentà acompanyar los divèrs publics: la Botiga deu Patrimòni e de l'Abitat. Los tecnicians qui ne hèn l'animacion que balhan conselhs e solucions tecnicas entà la realizacion d'òbras qui valorizan lo patrimòni. Ajudas financèras que son tanben prepausadas.

Aqueth tribalh qu'es ahortit per ua collaboracion estreta mantienuda enter la Vila e l'Arquitàcte deus Bastiments de França.

LO PSMV EN CHIFRAS



- 1 Perimètre deu Site Patrimoniau Remarcable de Baiona
- 2 Extrèit deu PSMV identificant los immòbles protegits (raïats de gras), las servituts de curetatge /dedensificacion (jaune) e las caishas d'escalèrs protegidas. Precedit d'ua analisi de la formacion urbana, un tribalh d'inventari a l'immòble qu'a permetut d'establir aqueras preconizacions de sauvaguarda e de mesa en valor deu centre istoric
- 3 Apartament luminós reabilitat au 19 arrua Carnisseria Vielha
- 4 Caisha d'escalèr renovada au 13-15 arrua Borg Nau (operacion de requalificacion de l'iscleta 38 deu PNRQAD)



3

4



ÇÒ QU'ES LO CURETATGE ?

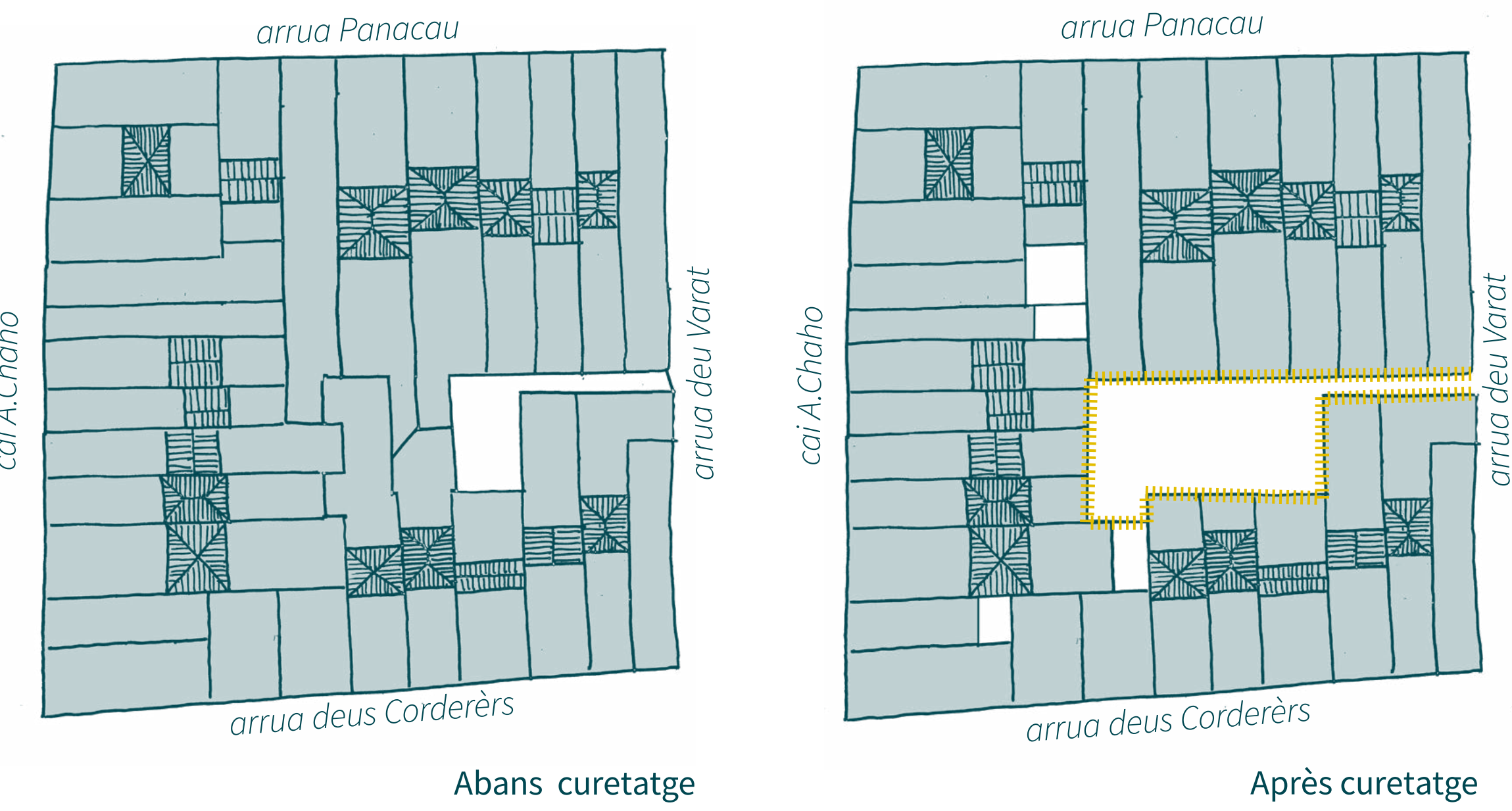
UA RESPONSA A LA DENSITAT EXCESSIVA

Lo còr istoric qu'a un urbanisme notader pr'amor de la densitat, especiaument aus quartièrs deu Petit e deu Gran Baiona.

Los isclets, qui amassan mantrua parçèla de terrenh, que son en mejana bastits a 98 %. Los 2 % d'alandas qui damoran que son coretas o putz de lutz caperats per ua veirèra qui despartishen 2, 3 e tanben, a còps, 4 còs de bastit desparièrs. Las bastissas en correjas - qui ne son pas traucantas - que patishen **problèmas d'abitabilitat e de securitat de cap au risc de huec**. Atau, los lotjaments independents plaçats a l'endarrèr d'aqueras parçèlas n'an pas nada obertura qui da tau dehòra o taus espacis atenhedís peus servicis de secors. Dab aquera situacion ne son pas abitables. Entà respóner ad aquò, lo PSVM que cab ça o la **250 servituds de curetatge**. Aqueras operacions de demolicion enquadradas que permeten de tornar lo còr ancian abitable e confortable.

Los lotjaments ancians, dab ua arquitectura de tria, que pòden atau rivalizar dab l'aufèrta de periferia.

EXEMPLE DE L'ISCLET 45



- 1 Còr d'isclet fòrt dense
- 2-3 Curetatge de mantruns bastits entà perméter de desdensificar l'isclet
- 4 Còr d'isclet après òbras



EXEMPLE D'UA BASTISSA DE TORNAR ESTRUCTURAR



Localizacion de la bastissa au còr d'un isclet



Copa abans curetatge

Composicion inicial d'un lotjament dab 2 claus, hèit de 2 partidas despartidas fisicament per la caisha d'escalèr. La partida plaçada au darrèr n'es pas atenhedissa en cas de huec e n'a pas nada obertura de cap tau dehòra.



Copa après curetatge

Readobament de 4 lotjaments dab condicions d'abitabilitat e de seguretat complidas.

Pati vegetalitzat creat dens l'immòble entaus estatjants e qui permet la creacion d'oberturas entà l'amelhorança de l'abitabilitat de la bastissa vesia.

Marrakzi egilea
ALMA ARCHITECTURE
Sarah Puyo
Arkitektura

LOS « DAB 2 CLAUS » : UA ESPECIFICITAT BAIONESA

Las parçèlas en correja, quan ne dan pas tà 2 arruas, que hèn lotjaments dab 2 claus. Aqueths apartaments pròps a Baiona que son hèits de 2 partidas - l'ua au davant e l'aute au darrèr de l'immòble - despartidas fisicament per la caisha d'escalèr. Sonque ua fernèsta de tres qu'es a l'airejada. Aquera situacion que presenta mantrua problematica grèva. La partida a l'endarrèr n'es pas atenhedissa peus servicis de secors en cas de huec. En mei, quan ne i a pas nada obertura de cap tau dehòra a las pèças de vita, lo lotjament qu'es insalubre. Aquera situacion qu'obliga a la reestructuracion d'aqueths immòbles dab mei que mei, la realizacion d'un curetatge. Aqueths curetatges que permeten tanben d'arrehar espacis non bastits, publics e vegetalizats entaus estatjants.



E HÒRA DEU SITE PATRIMONIAU REMARCABLE ?

Lo Site Patrimoniau Remarcable ne s'espandish pas que sus 1,5 % de la superficia de la Vila.

De mei, dempuish mantrua annada que son tanben hèitas atencions particularas a las riquessas arquitecturaus e patrimoniaus de la rèsta deu parçan comunau.



Citat Breuer

LO SECTOR SENT ESPERIT : PERTOCAT PEU DISPOSITIU HOBETU E PER UA REGLAMENTACION D'URBANISME PROTECTORA

Lo quartier Sent Esperit qu'a per soca un barri fondat autanlèu lo sègle XIIau sus l'arriba dreita d'Ador. Qu'a un fòrt interès istoric, arquitecturau e urban mes n'es pas estat integrat au Sector Sauvaguardat en 1975.

Per aquò que'u hèn ua atencion particulara dens l'encastre deu Plan Locau d'Urbanisme (PLU), vadut intercomunau (PLUi). Ua zòna especifica qu'es estada creada entà ahortir aqueth sector urban de tria.

Que s'espandish sus la partida bastida mei vielha deu quartier Sent Esperit (arrua Maubèc, plaça de la Republica, arrua Senta-Catarina, arrua Nava, arrua Senta Ursula, arrua Hugues e arrua deus Graulhats).

Que s'i tròban iscleus denses, un parcelari estreit, ua assetada bastida importanta e un caractèr patrimoniau hòrt.



Bastissa rara dab emparei
situat au 2 arrua Senta Catarina

AC SABÈTZ ?

Los proprietaris e estatjants deus quartièrs qui ne son pas pertocats peu dispositiu HOBETU que pòden estar acompanyats entaus tribalhs e rofieitar d'un dispositiu de la Comunautat d'Aglomeracion País Basco : l'Ostau de l'Abitat e de l'Energia.



Escòla Jules-Ferry

LOS AUTES QUARTIÈRS « HÒRA LA VILA » QUI PROFIEITAN D'INVENTARIS PATRIMONIAUS E DE LABELLIZACIONS

L'arquitectura portuària, las ancianas propietats agricòlas, l'abitat individuu marcat peus estiles regionalista o Art Déco o l'arquitectura deus grans ensembles que hèn tanben partida d'aqueths elements de tria.

Que i cau ajustar un patrimòni paisatjat d'ua bèra diversitat. A tots aqueths elements qu'es hèit ua atencion particulara dempuish mantrua annada.

La Vila qu'a aviat autanlèu 2017 un recensement deus bastiments remarcables en 7 quartièrs : Arenas, Marrac, Pòlo-Veiras, Sent Bernat, Arrosets, Prissèr e tot Sent Esperit.

Aqueth tribalh qu'a permetut **de recensar de cap a 1 500 edificis** on son estat indicats, quan s'ac pòt, lo nom deus arquitectes conceptors, l'annada d'inauguracion e la descripcion deus elements singulars.

Qu'a permetut d'arribar a un permèr classament ierarquic de l'interès patrimoniau segon quate nivèus : excepcionau, remarcable, interessant, shens interès patrimoniau.

De mei, 8 bastiments labellizats « Arquitectura Contemporanèa Remarcablas » (ACR), qu'avisan deu Baiona deu sègle XX^{au}.

LOS ACTORS DE L'ABITAT E DE L'ARTISANAT

GARANTS DEU PROJÈCTE BAIONÉS

Lo projècte de navèra qualificacion deus vielhs quartièrs de Baiona que's pòt har dab la mobilizacion deus abitants, deus aliats institucionaus atau com deus professionaus (sindics, agéncias immobiliàrias, notaris, mèstes d'òbra e artisans).

Tà çò de la qualitat deus tribalhs recercada, l'investiment e lo saber-har deus mèstes d'òbra e deus artisans que son fundamentaus. De las annadas 90 ençà, ua accion de coaprentissatge qu'es hèita dab la Vila entà manténer las tecnicas d'aviada, amuishar e har perdurar la riquesa arquitecturau deu patrimòni baionés.

JACQUES ZAMORA – MÈSTE ARTISAN D'ART REFERENCIAT AU REPERTÒRI DE LAS ENTERPRESAS SÒCI DEU DISPOSITIU HOBETU

« Baiona dab lo Sector Sauvaguardat... Que hèi dejà quasi 30 ans que corri aqueras arruas, e tà tot díser, n'èi pas vist passar lo temps ! De ramplatges de bastiments classats en reestructuracions, de mesa en perill en arrebastida de taulòts de hustas deu sègle XVII^{av}. E tostemps autan jòias de descobrir. Atau qu'es la vita d'un maçon baionés. Portà's lo saber-har, la mestria gestuau, apréner a legir l'arquitectura, compréner la mestria deus nòstes ancians. Estar curiós e respectuós, e tostemps servir lo nòste mestièr, entà senti's utile en hant un mestièr dab passion. La nòsta lenco vesuada : la de la man. E aquò entà har seguir a las futuras generacions totas aqueras subtilitats arquitecturaus qui ne hèn lo nòste patrimòni comun tant extraordinari. E de mei, que poiratz com jo, viver aventuras umanas, encontres dab monde apassionats com vosautes, dab qui vadetx amics per la vita sancèra. »



Tribalh preparatòri de menuseria 13-15 arrua Borg nau



Curetatge de l'immòble 37 arrua d'Espanha

LO PROJÈCTE BAIONÉS

Lo projècte baionés que s'es escadut dab la mobilizacion de las institucions, deus artisans e deus abitants.

Deu costat de las institucions, que podem mentàver l'Agéncia Nacionau de l'Abitat, los actors de l'Estat (especialment los Arquitectes deus Bastiments de França), l'Agéncia Nacionau entà la Renovacion Urbana e los programas nacionaus de valorizacion deus còrs de vila, au demieï deus quaus lo programa « Accion Còr de Vila » aviat en 2018 au nivèu nacionau.

De cap, la formacion d'enterpresas, aviada au mieï de las annadas 1990, qu'a tot permèr pertocat los artisans e lo servici d'urbanisme. **Maçons, peirèr, carpentèrs, teulaires, menusèrs e pintres qu'an aquesit navèras coneishenças a perpaus deus davants e deus dehens deu bastit ancian, e qu'an podut estar formats individuaument en los obradors.** Que s'an tanben podut qualificar pendent talhèrs on i avè analisi de l'arquitectura deu bastit ancian.

Entà har dab los abitants e assolidar la plaça d'aqueths artisans deu patrimòni, los tribalhs que son estats presentats a assembladas de proprietaris, mèstes d'òbra e gestionaris. Tot aquò entà legitimar, a la vista deu gran public, los objectius de qualitat deu PSMV dab lo projècte urban.