

## **COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH**

### **Approbation des projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA)**

#### **de la villa Geneste et de l'hôtel de Baleste**

##### Note explicative de synthèse

### **❶ Objet de la délibération.**

La présente délibération a pour objet d'approuver les projets de périmètre délimités des abords proposés par l'architecte des Bâtiments de France et d'autoriser M. Le Maire à signer tout document afférent à la présente et de permettre à M. le Maire d'organiser l'enquête publique unique sur le projet des PDA et sur le projet de PLU.

### **❷ La démarche.**

Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme, les monuments historiques de la ville de La Teste de Buch ont fait l'objet d'une étude visant à modifier leur périmètre de protection, désormais appelé Périmètre Délimité des Abords (PDA).

En effet, la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 8 juillet 2016, a modifié la définition et la gestion des abords des monuments historiques. La loi prévoit la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) au titre de l'article L621-30-II du code du patrimoine.

Dans ce périmètre, l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords. L'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France n'est plus régi par le principe de co-visibilité mais s'applique sur la totalité des travaux dans ce périmètre.

Conformément à l'article L621-31 du Code du patrimoine, « Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. [...] Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »

Conformément à l'article L621-31 du code du patrimoine, les PDA, prévus au premier alinéa du II de l'article L621-30 sont créés par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France après enquête publique, consultation du propriétaire ou l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R621-93 II du même code précise que l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Cette démarche, pilotée par le service de de l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine de la Gironde, vise à substituer Les périmètres de protection composés d'un rayon de 500 mètres (servitude ACI) autour de chaque monument historique par de nouveaux périmètres appelés «Périmètres Délimités des Abords».

Un PDA comprend « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur » article L621-30 I du code du patrimoine

### **③ Proposition de périmètres délimités des abords.**

#### **-Hôtel de Baleste :**

Cette demeure date du XVIIIe siècle. Le Baron d'Andernos, Gérard de Campos, en est alors le propriétaire. C'est ensuite la famille Portier qui l'acquiert et entreprend de grands travaux de restauration et d'aménagement qui vont la mettre en valeur.

Le bâtiment, de plan rectangulaire avec un étage, est en moellons appareillés avec pierres de chaînage. Il reçoit une couverture quatre pentes couverte en tuiles.

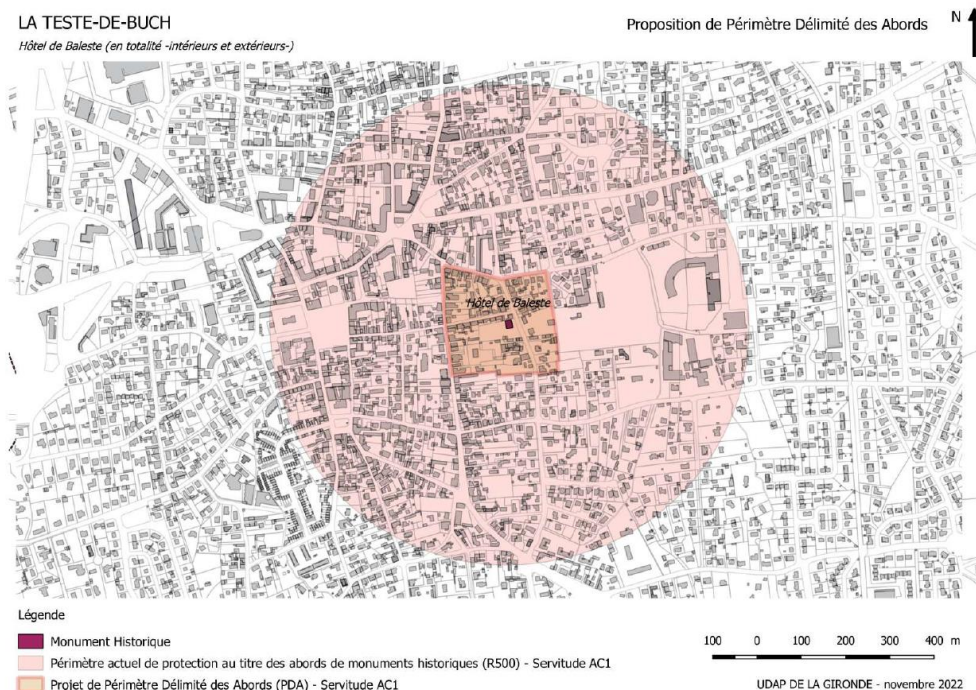
Les décors intérieurs sont menuisés.

L'hôtel de Baleste est inscrit en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 19 avril 2004.

Il est situé dans un jardin arboré qui possède des sujets remarquables. Son environnement de proximité présente une qualité inégale :

- rue Jean de Grailly, à l'est, les maisons sont hétérogènes dans leurs implantations, typologies et styles architecturaux
- rue de Metz, au Nord, une frange de maisons en rez de chaussée a connu des travaux médiocres
- rue du président Carnot, à l'ouest, les constructions banales maintiennent des perméabilités visuelles vers le coeur d'îlot arboré
- au sud enfin, l'Hôtel de Baleste n'est rapidement plus visible du fait d'une inflexion de la voirie

## Proposition de périmètre délimité des abords



### Justification du périmètre :

Dans un tissu urbain peu homogène, le périmètre proposé a pour objectif le maintien d'une qualité architecturale et paysagère dans l'environnement immédiat de l'hôtel de Baleste.

Ce périmètre prend en compte les îlots urbains et le front bâti des îlots situés au pourtour de l'édifice.

Il est délimité :

- Au nord, par les rues du Captalat et Henri Dheurle,
- A l'ouest, par la rue du Président Carnot,
- A l'est, par le front bâti situé le long de la rue Jean de Grailly
- Au sud, par la partie médiane des îlots situés entre la rue de Metz et la rue Gaston de Foix.

Ce périmètre englobe par ailleurs le contexte végétal de qualité en cœur d'îlot qui met en scène l'hôtel de Baleste et les percées visuelles sur le jardin.

### -Villa Geneste :

La construction de la villa Geneste, située avenue Louis Gaume, a été terminée en 1969. Elle fait partie des nombreuses résidences de vacances réalisées par l'agence d'Yves Salier.

Implantée au sommet d'un terrain en pente face au bassin d'Arcachon, son architecture blanche de poutres, poteaux et terrasses s'ouvre largement à la vue. L'entrecroisement des verticales et des horizontales des terrasses dessinent des fenêtres dans lesquelles surgissent les morceaux de paysages proches des pins et du jardin mais aussi plus lointain du bassin. La villa est un grand rectangle d'environ 200 m<sup>2</sup>. Une large terrasse ceinture sur trois côtés le niveau du séjour alors qu'au niveau inférieur, celui des chambres, elle est limitée au nord et au sud par des pans de mur oblique rappelant la pente du terrain.

L'aménagement de la piscine date de 1990.

La villa Geneste, son garage, sa clôture et son sol d'assiette en totalité (hormis la piscine) sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 18 février 2011.

La maison prend place le long de l'avenue Louis Gaume dans un cadre boisé de pins et de feuillus qui surplombe le paysage.

Les habitations autour de la villa sont de styles divers : néo basque, néo-arcachonnais et contemporain. A l'est de l'avenue Louis Gaume, les maisons de part et d'autre de la villa présentent des volumes plutôt modestes en bas de pente. Seule une maison, dissimulée par des arbres, est bâtie en partie haute.

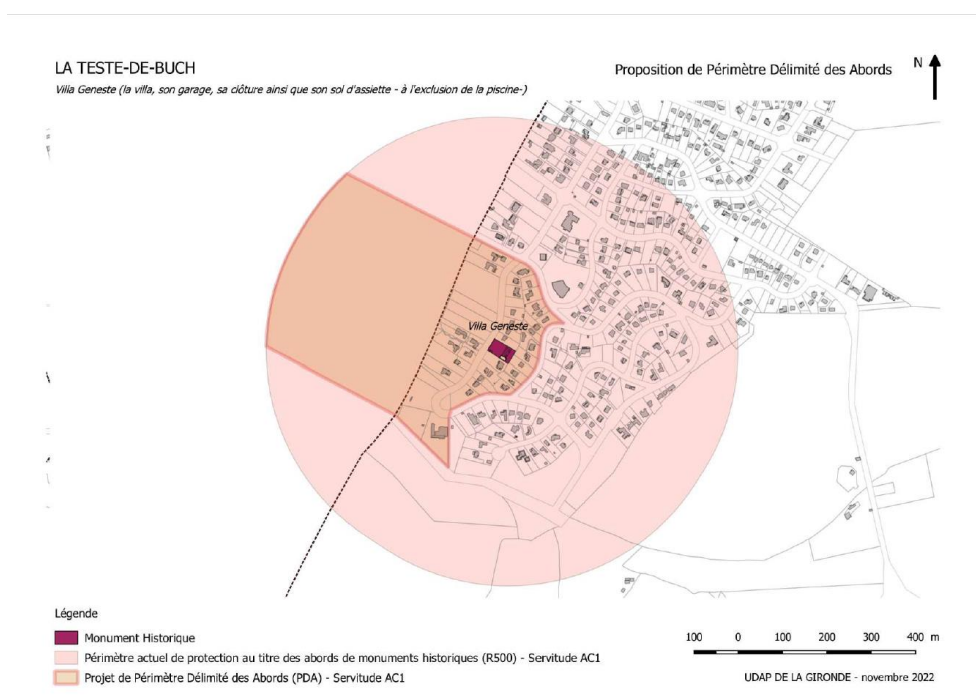
Cette configuration préserve un boisement mettant en scène la villa.

A l'ouest, les maisons de l'avenue sont situées dans la pente en contrebas de cette dernière.

Au sud, l'avenue Louis Gaume mène vers la corniche et le site classé de la dune du Pyla.

Les maisons sur l'avenue des Sables sont isolées par les pins.

### Proposition de périmètre délimité des abords



### Justification du périmètre :

Le périmètre proposé comprend :

- l'îlot d'assiette de la villa Geneste, les parcelles lui faisant front entre l'avenue Louis Gaume et le bassin d'Arcachon et une part du bassin lui-même, espace public.
- la ligne des maisons situées en partie basse, à l'ouest de l'avenue, participe à la conservation du caractère monumental de la villa et du massif boisé d'accompagnement. Il en est de même des parcelles avenue des Sables dont le bâti doit rester dissimulé.

Du fait du relief et de la forme des voies, le périmètre est restreint mais permet de préserver la maison dans sa situation prééminente et l'écrin végétal qui la met en scène.

### **-Villa Thétys :**

Le périmètre de protection de la villa Thétys n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure car la servitude impacte également la commune d'Arcachon.

### **④ Effet de la délibération.**

Par le vote de cette délibération, le conseil municipal approuve les projets de périmètres délimités des abords proposés par l'architecte des bâtiments de France, autorise M. Le Maire à signer tout document afférent à la présente et permet à M. le Maire d'organiser l'enquête publique unique sur les projets des PDA et sur le projet de PLU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250410-DEL2025\_04\_145-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/04/2025  
Publication : 15/04/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

