

COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH
ARRÊTE n°2025-608

2.1.2 Plan Local d'Urbanisme

OBJET : Prescription de l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et des Périmètres Délimités des Abords (PDA) de l'Hôtel de Baleste et de la Villa Geneste

Direction Générale des Services
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

DGS :
Cab : :
Adjoint :
Dir :

Le Maire de LA TESTE DE BUCH,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n°2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Vu la loi n°2006-872 Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I »,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II »,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi n 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, L153-31 et suivants et R153-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2122-18 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à -18 et R123-1 à -27,

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L621-30 à 32 et R621-92 à 95,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé par délibération du Conseil Syndical du SYBARVAL en date du 06 juin 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 octobre 2011,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL2022-04-185 du 12 avril 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL2024-09-492 du 26 septembre 2024 relatif au débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL2025-02-55 du 06 février 2025 relatif au 2^e débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL2025-04-146 du 10 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL2025-04-145 du 10 avril 2025 approuvant les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la Villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n°E25000080/33 en date du 03 juin 2025, désignant Monsieur Philippe LEHEUP, officier général 2^{ème} section, en qualité de Commissaire enquêteur et Madame Agnès BASSEZ en qualité de Commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique unique,

Considérant qu'il y a lieu de procéder à une enquête publique dans le cadre de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant notamment la mise en compatibilité du document avec le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la prise en compte de

l'évolution du projet de territoire des élus, la volonté d'apporter au PLU une dimension patrimoniale ;

Considérant la procédure de modification des Périmètres Délimités des Abords de la Villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste, et par conséquent la nécessité d'engager une procédure d'enquête publique unique,

Considérant qu'il est nécessaire de définir les modalités du déroulement de l'enquête publique unique portant à la fois sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification des Périmètres Délimités des Abords de la Villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste,

ARRÊTE

ARTICLE 1 - Objet, durée et dates de l'enquête publique unique

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch ainsi que sur les Périmètres Délimités des Abords des Monuments historiques pour une durée de 37.5 jours consécutifs, à compter du jeudi 21 août 2025 jusqu'au samedi 27 septembre 2025 à 12h.

Le siège de l'enquête publique est fixé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex.

ARTICLE 2 – Caractéristiques principales du projet de PLU révisé et du projet de PDA

I. Révision du plan local d'urbanisme

La révision du PLU de La Teste-de-Buch a notamment pour objet de :

- Favoriser un développement urbain vertueux en limitant les extensions d'urbanisation et privilégiant le renouvellement urbain, étant entendu que le projet de révision du PLU s'inscrit dans le contexte national d'atteinte de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), introduit par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.
- Placer le patrimoine tant architectural que paysager au cœur du projet, notamment en identifiant les éléments du patrimoine à protéger et en poursuivant la préservation du quartier de Pyla-sur-Mer, identifié sous le vocable « de la ville sous la forêt », mode d'urbanisation intégré à son paysage.
- Pérenniser et conforter les activités économiques, notamment en stoppant le développement des Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) sur les Zones d'Activités Économiques (ZAE) en périphérie de la ville, en identifiant un parcours marchand afin de développer les linéaires commerciaux en cœur de

ville et en offrant des conditions d'accueil optimales aux implantations de nouvelles activités.

- Développer l'offre touristique :

- En accompagnant la valorisation des sites touristiques et de loisirs (aérodrome, zoo, golf, ports, ...)
- En accompagnant la mutation de l'offre d'hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine touristique existant : maîtriser l'offre en Parc Résidentiel de Loisirs, pérenniser la capacité d'accueil des campings
- En assurant une intégration cohérente et équilibrée de l'offre d'hébergement touristique sur la commune.

- Protéger un environnement exceptionnel, symbole de l'identité du territoire notamment en préservant les grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB), en reclassant des zones auparavant destinées à être urbanisées en zones naturelles.

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques qui concernent le territoire. Le PLU rappelle la nécessité de se conformer aux Plans de Prévention des Risques lorsqu'il y a lieu et intègre des dispositions permettant de prendre certaines précautions afin de prendre en compte le risque.

2. Périmètres délimités des abords

Le projet de délimitation des périmètres délimités des abords des monuments historiques permet la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné, conformément à l'article L621-30 du code du patrimoine, et d'assurer la conservation ou la mise en valeur du monument historique. La proposition de périmètre délimité des abords tient compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager sans notion de (co)visibilité.

La proposition de périmètre délimité des abords concerne les périmètres autour de l'Hôtel de Baleste et de la Villa Geneste.

La mise en place des PDA n'instaure pas de règlement particulier, mais soumet tous travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE 3 - Coordonnées du maître d'ouvrage et demandes d'informations

Le dossier relatif à la révision du PLU est placé sous la responsabilité de la commune de La Teste-de-Buch :

Commune de La Teste-de-Buch
1, Esplanade Edmond Doré
BP 50105

33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex

Toute information relative à l'enquête publique unique et au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourra être demandée auprès de l'accueil du service urbanisme de la commune de La Teste-de-Buch.

Le dossier relatif aux Périmètres Délimités des Abords est placé sous la responsabilité de la commune de La Teste-de-Buch. Toutefois, les PDA présentés sont proposés par l'architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État, compétent en la matière. Les coordonnées du service chargé du suivi du projet sont les suivantes :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle-Aquitaine
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde
Madame Mathilde HARMAND, architecte des Bâtiments de France (ABF)
54 rue Magendie
CS 41229
33074 BORDEAUX Cedex
Courriel : udap.gironde@culture.gouv.fr

ARTICLE 4 – Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique unique comprend les pièces suivantes :

DOSSIER RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

- 1° la délibération du conseil municipal n°DEL2025-04-146 du 10 avril 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- 2° le bilan de la concertation ;
- 3° le projet de révision du plan local d'urbanisme, comprenant : le rapport de présentation comportant une évaluation environnementale, le projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage, le règlement, les annexes ;
- 4° les avis émis par les personnes publiques associées ;
- 5° l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 6° l'avis de l'autorité environnementale

DOSSIER RELATIF AU PROJET DE PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

- 1° Une note de présentation du projet de périmètres délimités des abords ;
- 2° La proposition de l'architecte des bâtiments de France de création de périmètres délimités des abords ;
- 3° Une notice justificative des délimitations et les projets de périmètre (hôtel de Baleste et Villa Geneste).

L'ensemble du dossier sera consultable sur le site internet de la commune de La Teste-de-Buch : <https://www.latestedebuch.fr/>.

ARTICLE 5 – Commissaire-enquêteur

Monsieur Philippe LEHEUP, officier général 2^{ème} section, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 6 – Consultation du dossier et dépôt des observations

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés aux jours et horaires habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15 et exceptionnellement le samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h:

- À l'accueil du service urbanisme de l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch (1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-de-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Cazaux (B.P. 60412, Place du Général de Gaulle, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),
- En mairie annexe de Pyla-sur-Mer (B.P. 30301, Rond-point du figuier, LA TESTE-DE-BUCH Cedex),

Ils seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête soit 37.5 jours consécutifs, à compter du jeudi 21 août jusqu'au samedi 27 septembre 2025 à 12h.

L'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique unique sera également consultable :

- Depuis le poste informatique mis à disposition du public à l'accueil du service urbanisme situé au 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville aux jours et horaires habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h15,
- Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-ltdb-plu-pda/>

Chacun pourra déposer ses observations et propositions :

- Sur les registres d'enquête papier mis à disposition à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes de Pyla-sur-Mer et Cazaux,
- Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquetepublique-ltdb-plu-pda/>
- Par courrier électronique en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme et les périmètres délimités des abords des monuments historiques de la Teste-de-Buch » adressé à l'attention de Monsieur Leheup, commissaire enquêteur à l'adresse suivante : enquetepublique-ltdb-plu-pda@democratie-active.fr

- Par courrier papier à l'attention de Monsieur Leheup, commissaire-enquêteur – enquête publique révision du PLU et PDA, au siège de l'enquête situé à l'adresse suivante : Mairie de La Teste-de-Buch, 1 Esplanade Edmond Doré, B.P. 50105, 33164 LA TESTE-DE-BUCH Cedex

Lorsqu'un administré souhaitera consulter le dossier et/ou déposer une observation sur le registre d'enquête publique papier au sein de l'Hôtel de Ville, il devra impérativement se munir d'une pièce d'identité pour accéder à l'accueil du service urbanisme situé au 1^{er} étage.

ARTICLE 7 – Permanences du commissaire-enquêteur

Les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations auprès du commissaire enquêteur qui recevra le public au cours des permanences suivantes :

- Jeudi 21 août 2025 de 9h à 12h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Mercredi 27 août 2025 de 9h à 12h à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer ;
- Mardi 9 septembre 2025 de 14h à 17h à la mairie annexe de Cazaux ;
- Lundi 15 septembre 2025 de 14h à 17h à l'accueil du service urbanisme situé à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch ;
- Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de La Teste-de-Buch.

Lorsqu'un administré souhaitera rencontrer le commissaire enquêteur au sein de l'Hôtel de Ville, il devra impérativement se munir d'une pièce d'identité pour accéder à l'accueil du service urbanisme situé au 1^{er} étage.

ARTICLE 8 – Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, soit le 7 août 2025, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête soit entre le 21 août 2025, et le 29 août 2025 dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Sud-Ouest et Dépêche du Bassin).

Cet avis sera affiché notamment à l'Hôtel de Ville et en mairies annexes de Pyla et de Cazaux et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Un extrait des journaux dans lesquels devra être publié l'avis sera ajouté à la Pièce n°10 – « Publicités » du dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion
- Dans les huit premiers jours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion.

Cet avis sera publié sur le site internet de la commune <http://www.latestedebuch.fr> quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 9 – Ajout de pièces au dossier

Pendant l'enquête publique, le commissaire enquêteur peut faire compléter le dossier de documents utiles à la bonne information du public. Ces documents sont joints au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié, avec un bordereau précisant la nature des pièces et la date à laquelle ils ont été ajoutés.

ARTICLE 10 – Prolongement de l'enquête publique

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 27 septembre 2025.

ARTICLE 11 – Suspension de l'enquête publique

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à l'enquête des modifications substantielles, le maire pourra après avoir entendu le commissaire enquêteur suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

À l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête publique sera prolongée pour une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête publique sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées aux projets initialement soumis à enquête.

ARTICLE 12 – Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1, les registres d'enquête seront sans délai mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet

et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés. La Commune disposera de quinze jours pour produire ses éventuelles observations en réponse.

ARTICLE 13 - Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de révision du PLU et au projet de périmètres délimités des abords.

Le commissaire enquêteur transmettra à la commune l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service Aménagement de la Mairie de La Teste-de-Buch aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Ville (<https://www.latestedebuch.fr/plan-local-durbanisme/> rubrique « Révision du PLU (en cours) ») pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 14 – Saisine du Président du tribunal administratif

À la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le maire s'il constate une insuffisance ou un défaut de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le Président du tribunal administratif dans le délai de 15 jours, par lettre d'information.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le Président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur, le Président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au Président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

ARTICLE 15 – Décision pouvant être approuvée à l'issue de l'enquête publique

I. Plan Local d'Urbanisme

Au terme de l'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Conseil municipal de la Ville de La Teste de Buch sera amené à approuver par délibération le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

2. Périmètres délimités des abords

Au terme de l'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet de Nouvelle-Aquitaine sollicitera l'accord de la commune de la Teste-de-Buch et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées.

À défaut de réponse dans les trois mois suivants, leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France seront réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France sera également consulté.

En cas d'accord de la commune de la Teste-de-Buch et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords sera créé par arrêté du préfet de région.

À défaut d'accord de la commune de la Teste-de-Buch ou de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

La décision de création d'un périmètre délimité des abords sera notifiée par le préfet de région à la commune de la Teste-de-Buch.

Elle fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

La commune de la Teste-de-Buch annexera au plan local d'urbanisme le tracé des nouveaux périmètres dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16 – Délai de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de son affichage en mairie et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

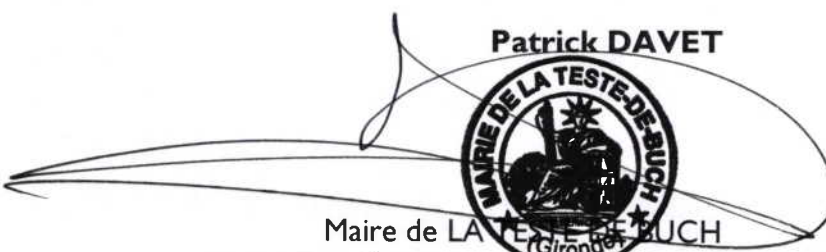
ARTICLE 17 – Exécution du présent arrêté

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Mairie et transmis à la Sous-Préfecture d'Arcachon.

ARTICLE 18 – Notification du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'Arcachon, Monsieur le commissaire-enquêteur et Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à LA TESTE DE BUCH, le 24 juillet 2025.

Patrick DAVET

Maire de LA TESTE DE BUCH
Conseiller départemental de la Gironde

7

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250724-ARR2025_608-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/07/2025

Publication : 24/07/2025

Le Maire de la Teste de Buch - Patrick DAVET

