

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch

Révision du Plan Local d'Urbanisme et des Périmètres délimités des
abords (PDA) de l'Hôtel de Baleste et de la villa Geneste

Périmètres délimités des abords de la
Villa Geneste
et de
l'Hôtel de Baleste

Conclusion et avis
du commissaire enquêteur

L'enquête s'est déroulée du 21 août au 27 septembre 2025 à 12h00

Destinataires

- Monsieur le Maire de La Teste de Buch
- Monsieur le Président du Tribunal administratif (TA) de Bordeaux

Table des matières

1.	Projet soumis à l'enquête	3
2.	Caractéristiques du projet	3
3.	Déroulement de l'enquête	4
4.	Analyse des contributions et éléments d'appréciation	4
5.	Conclusion et avis	5

L'enquête publique unique sur le projet de Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques de la commune de La Teste de Buch, proposé par l'architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde) a été conduite dans le cadre d'une procédure d'« enquête publique unique » regroupée avec la révision du plan local d'urbanisme de la commune. L'arrêté municipal n° 2025-608 du 24 juillet 2025 prévoit 37.5 jours consécutifs à compter du jeudi 21 août jusqu'au samedi 27 septembre 2025 à 12h.

Le projet de PDA concerne la villa Geneste et l'Hôtel de Baleste (ou Maison Portier), la Villa Thétys n'est pas incluse dans la présente démarche, le périmètre actuel concernant également la commune d'Arcachon.

1. Projet soumis à l'enquête

S'agissant du PDA, l'enquête publique unique porte sur les délimitations des abords qui permettront de recentrer la consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager, cohérent avec le monument ou susceptible de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Chaque protection sera mentionnée au règlement du PLU au titre de servitude d'utilité publique (AC1).

Les projets se traduisent par de nouvelles emprises, mieux « ajustées » au contexte local et, de fait, réduites par rapport aux périmètres actuels d'un rayon de 500 mètres.

Par la délibération n°DEL2025-04-145 du 10 avril 2025, le conseil municipal a approuvé les projets de périmètres des abords proposés par l'architecte des Bâtiments de France, et précise que M. le Maire organisera l'enquête publique unique sur le projet de PDA et sur le projet de PLU.

L'information du public dans la cadre de l'enquête unique a été réalisée conformément à l'arrêté municipal n° 2025-608 du 24 juillet 2025, dans la presse locale, par l'affichage en mairie, sur le site Internet de la commune et autres supports de communication.

2. Caractéristiques du projet

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 de monument historique. Elle prévoit la création de périmètre délimité des abords (PDA), au titre de l'article L621-30-II du Code du patrimoine. Ainsi, les servitudes AC1 (périmètre de 500m autour du monument) de la villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste, aujourd'hui applicables, peuvent donc être modifiées en PDA.

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. Le périmètre restreint de la villa Geneste est justifié par le relief et la forme des voies, et permet de préserver la maison dans sa situation prééminente et l'écrin végétal qui la met en scène.

Ainsi, le périmètre proposé comprend, d'une part, 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, et, d'autre part, 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.

L'Hôtel de Baleste est inscrit en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 19 avril 2004. Le périmètre proposé a pour objectif le maintien d'une qualité architecturale et paysagère dans son environnement immédiat. Il englobe par ailleurs le contexte végétal de qualité en cœur d'îlot, mettant en scène le bâtiment et les percées visuelles sur le jardin.

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 Chaptalat et Henri Dheurle, à l'ouest, par la rue du

Président Carnot, à l'est, par le front bâti situé le long de la rue Jean de Grailly et au sud, par la partie médiane des îlots situés entre la rue de Metz et la rue Gaston de Foix.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier mis à la disposition du public était synthétique, non technique et suffisamment abordable par tout public. Les cartographies et illustrations, proposées par l'architecte des Bâtiments de France, permettaient d'appréhender les principales propositions et justifications des projets retenus.

3. Déroulement de l'enquête

En amont de l'enquête publique unique, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec des propriétaires des deux monuments dans la journée du 30 juillet 2025 et leur a remis un courrier. Lors des entretiens, ont été évoqués la procédure et les éléments pratiques de l'enquête publique unique. Par ailleurs, une lettre recommandée avec avis de réception a été envoyée à un propriétaire de l'Hôtel de Baleste le 5 août 2025 et retournée à l'adresse de l'Hôtel de ville le 4 septembre 2025.

L'enquête publique unique, conduite du 21 août au 27 septembre à 12.00, s'est traduite par la tenue de cinq permanences, les 21 août, 15 et 27 septembre à l'Hôtel de ville de La Teste de Buch, une à la mairie annexe de Pyla-sur-Mer le 27 août et, une à la mairie annexe de Cazaux le 9 septembre 2025. Les registres papier et dématérialisé ont été clos le samedi 27 septembre à 12h00. La publicité dans la commune de La Teste de Buch et dans les journaux locaux a été effectuée selon les dispositions prévues par l'arrêté municipal.

Le climat de l'enquête a été très serein, 110 personnes se sont présentées lors des cinq permanences, pour solliciter des informations. Le total des contributions recueillies est de 1086, 975 sur le registre dématérialisé dont 35% d'anonyme, 95 sur les trois registres « papier » et 16 courriers reçus au siège de l'enquête. S'agissant du PDA, huit (8) contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé, aucune sur les registres « papier ».

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 6 octobre 2025, la réponse du maître d'ouvrage transmis le 21 octobre 2025.

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, selon le calendrier et les modalités prévus.

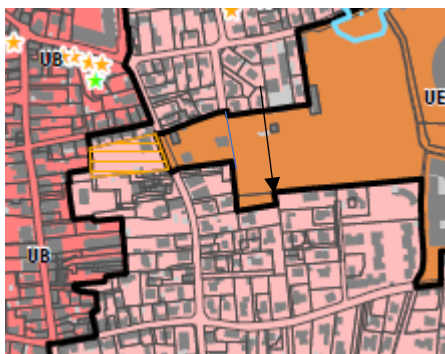
4. Analyse des contributions et éléments d'appréciation

Sur les huit contributions, six émettent un avis défavorable, une un avis favorable et la dernière est une copie d'une contribution par une autre voie.

Portant sur la villa Geneste, la contribution mentionne que la délimitation des projections ne doit pas être réduite.

En ce qui concerne l'Hôtel de Baleste, l'avis favorable porte sur la suppression de la règle des 500m. Les avis défavorables demandent le maintien d'un périmètre large et cohérent, ou rappellent le principe de co-visibilité. Un avis défavorable propose de définir un rayon de 100m à l'est de l'Hôtel de Baleste et au sud jusqu'à la rue Gaston de Foix.

La vue de l'Hôtel de Baleste est remarquable à partir de l'est. Les installations sportives et les terrains de sport ont un développement vertical réduit sur la parcelle FX 0158 classée en UE dont les emprises au sol et les hauteurs sont « non réglementées ». Ainsi, le commissaire enquêteur estime qu'un agrandissement de la surface présentée à l'enquête publique s'avère raisonnable, en traçant vers le sud une parallèle à l'est de la ligne proposée depuis la limite ouest de la parcelle FX 0112.



Si le périmètre délimité des abords n'est pas modifié vers le sud, devront être précisées les coordonnées des parcelles de la partie médiane des ilots situés entre la rue de Metz et la rue Gaston de Foix.

5. Conclusion et avis

Les projets de périmètres délimités des abords de la villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste, présentés par l'architecte des Bâtiments de France, n'ont suscité que huit observations émises par le public, en majorité défavorable. Sous réserves d'appréciation strictement juridique ou réglementaire ne relevant pas de sa compétence, faisant suite à l'analyse personnelle du dossier, des observations du public et, des avis exprimés, le commissaire enquêteur estime que sont adaptés les éléments de réponse du maître d'ouvrage.

Pour la villa Geneste, la nouvelle emprise paraît au commissaire enquêteur pertinente au regard des enjeux de protection et de valorisation du monument historique.

En ce qui concerne l'Hôtel de Baleste, une extension sur la partie Est du périmètre paraît au commissaire enquêteur une option à retenir pour préserver la percée visuelle vers la façade de l'édifice et son couvert végétal, d'une part, et la perspective à partir du monument, d'autre part. L'extension au sud ne paraît pas indispensable en raison de l'inflexion de la voirie, des dispositions du règlement des zones UB et UC (hauteur...) et de la nature du bâti.

Pour l'ensemble de ces éléments de motivation et de réflexion,

- le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de périmètre des abords, proposé par l'architecte des Bâtiments de France – unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde – du monument historique « villa Geneste ».
- pour le monument historique « Hôtel de Baleste », le commissaire recommande d'élargir sensiblement vers l'est le périmètre des abords proposé, afin de préserver la vue sur le monument et son couvert végétal.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable.

Fait à Arcachon, le 29 octobre 2025

Philippe Leheup