COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH

Accord pour les 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 de donner un accord sur les projets de périmètre délimités des abords proposés par l'architecte des bâtiments de France, tels qu'ils sont annexés à la présente délibération, de préciser que les périmètres délimités des abords seront créés par arrêté préfectoral et que, dans un délai de trois mois maximum, l'annexe du PLU relative aux servitudes d'utilité publique sera mise à jour avec ces nouveaux tracés.

❷ La démarche.

Parallèlement à l'élaboration 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.

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.

Page 1/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUACHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205

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.

Lorsqu'un projet de PDA est instruit concomitamment à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente en la matière 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.

Cette démarche, pilotée par le service de de l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine de la Gironde, vise à substituer le périmètre de protection composé d'un rayon de 500 mètres (servitude AC1) autour du monument historique par un nouveau périmètre appelé « Périmètre Délimité 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). Ce patrimoine peut être commun à plusieurs monuments historiques.

Le conseil municipal de la commune, dans sa délibération du 2025-04-145 du 10 avril 2025, a formulé un avis favorable sur les périmètres délimités des abords communiqués par l'architecte des bâtiments de France de la villa Geneste et de l'Hôtel de Baleste.

Au terme de cette enquête, les nouveaux périmètres ont reçu un avis favorable assorti d'une recommandation pour l'hôtel de BALESTE.

Dès lors, il est proposé au Conseil municipal de donner son accord quant à la création de ces nouveaux périmètres au titre de l'article R621-93 du code du patrimoine.

Après accord de l'architecte des bâtiments de France, la préfecture délivrera des arrêtés de création. Au titre des dispositions du code de l'urbanisme, la commune disposera d'un délai de trois mois pour remettre à jour l'annexe du PLU relative aux servitudes d'utilité publique. L'arrêté de création sera alors affiché pendant un mois et inséré dans un journal diffusé dans le département.

❸ 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.

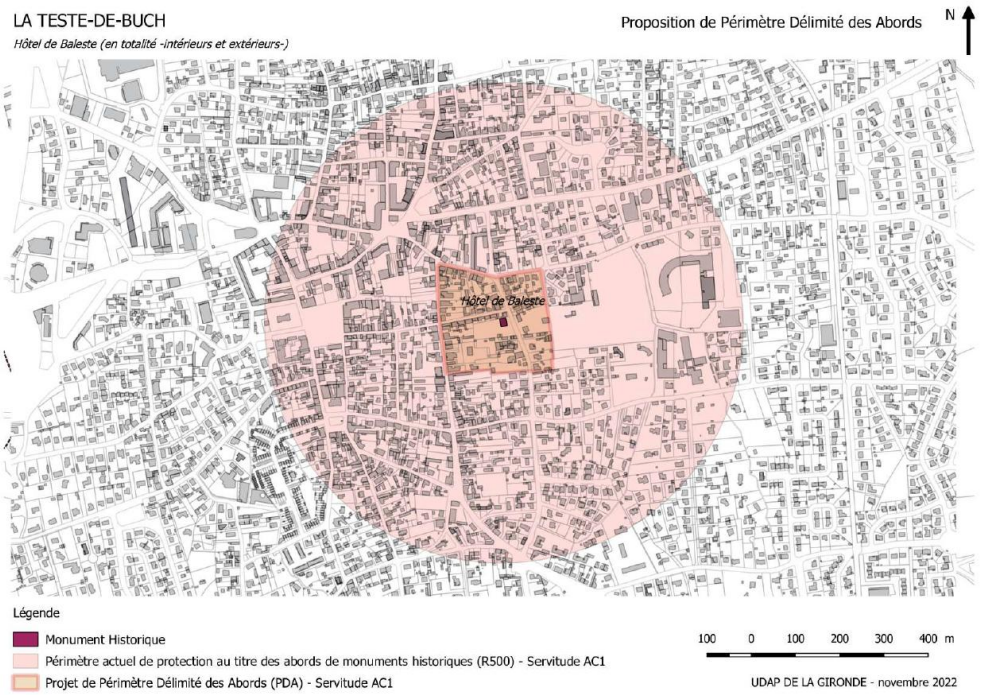
Il est situé dans un jardin arboré qui possède des sujets remarquables.

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 (2)
- rue du président Carnot, à l'est, les constructions banales maintiennent des perméabilités visuelles vers le cœur d'îlot arboré (3)
- au sud enfin, l'Hôtel de Baleste n'est rapidement plus visible du fait d'une inflexion de la voirie (4).

Proposition de périmètre délimité des abords

Page 2/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUAICHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205



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 m². 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.

Page 3/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUAICHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205

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.

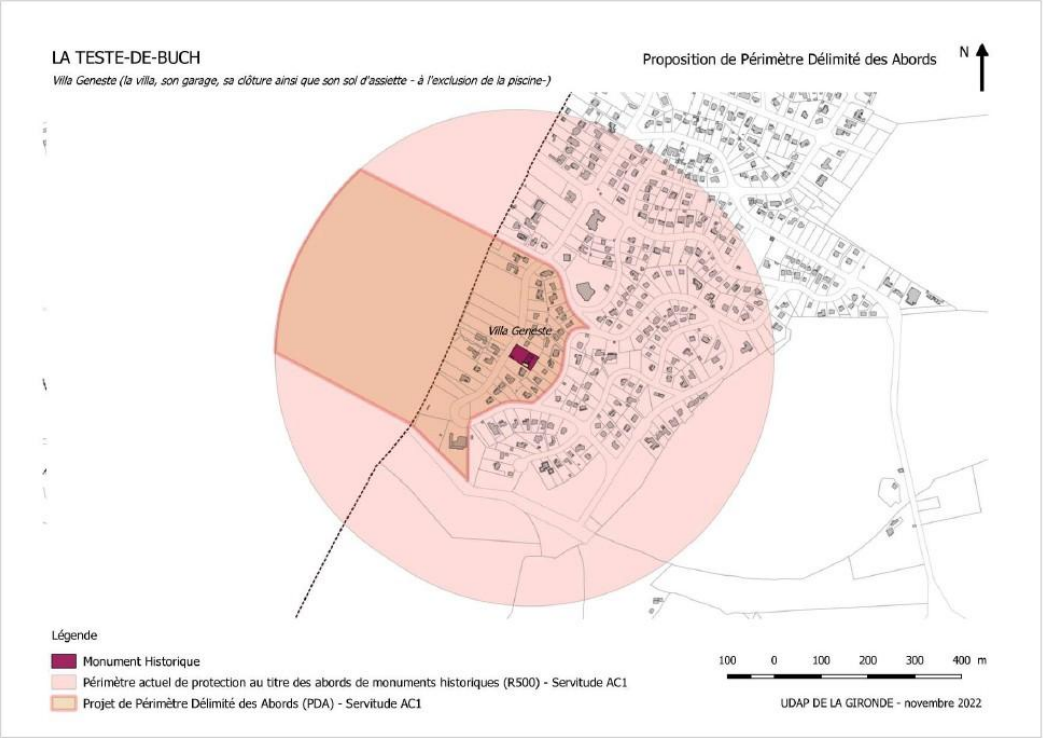
Cette configuration préserve un boisement mettant en scène la villa.

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 :

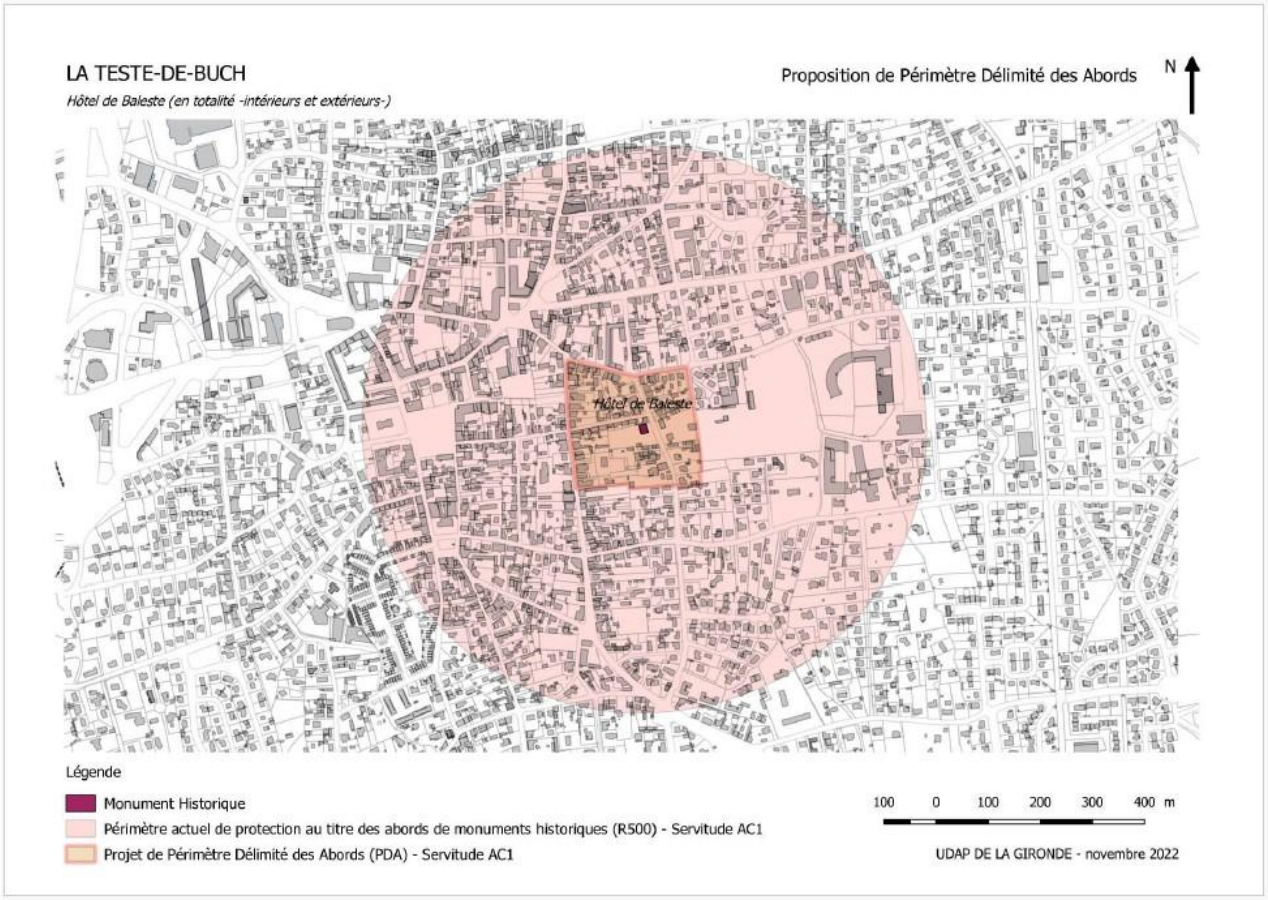
Le périmètre proposé comprend :

- 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.

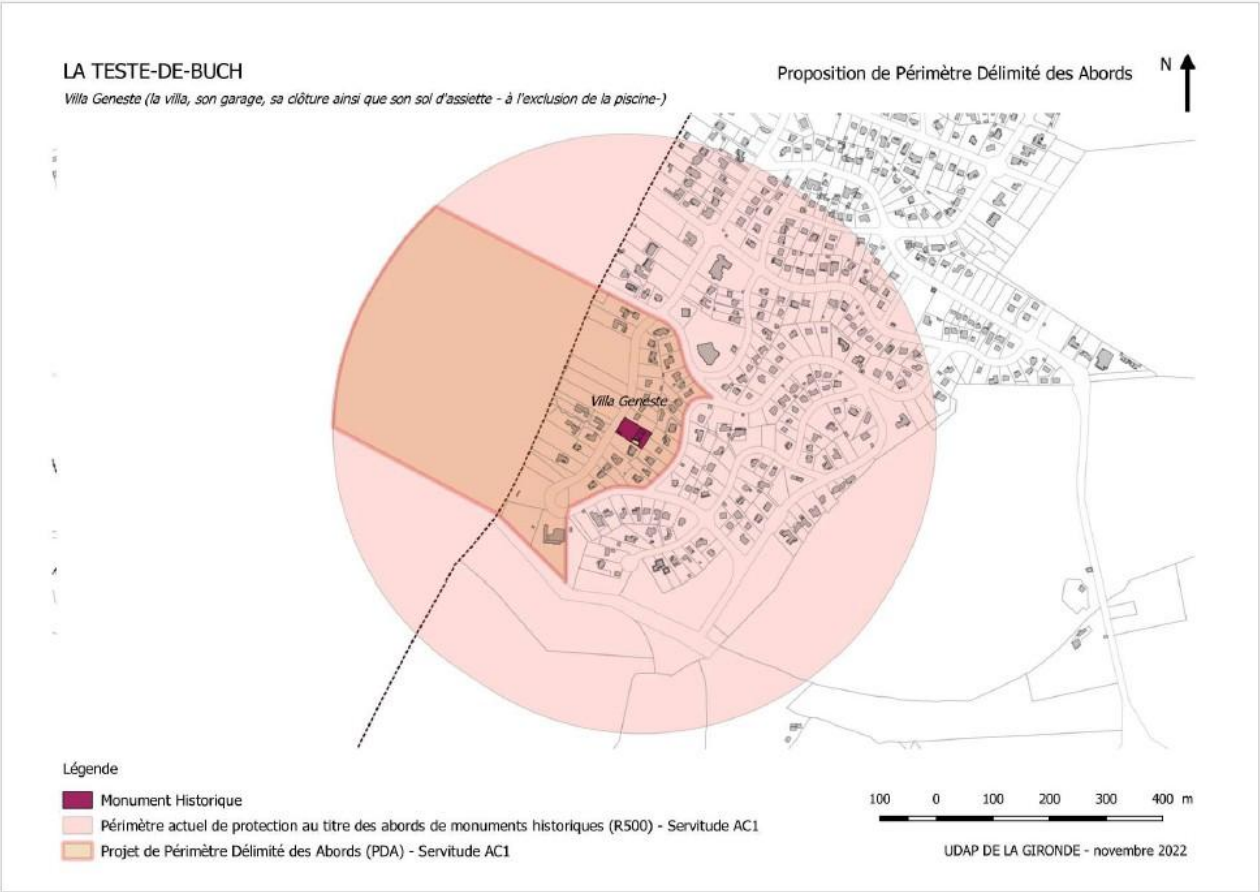
- la ligne des maisons situées en partie basse, à l'ouest de l'avenue, participe à la conservation du caractère monumental de la villa et du massif boisé d'accompagnement. Il en est de même des parcelles avenue des Sables dont le bâti doit rester dissimulé.

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.

Page 4/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUACHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205



Page 5/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUAICHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205



Page 6/6
Chaîne d'intégrité du document : 08 B9 06 9E E8 73 21 C4 6F 26 F3 5E 30 13 8E 34
Publié le : 18/09/2026
Par : Thierry GOUAICHAULT
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1157205

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20260914-DEL2026-09-406-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/2026
Le Maire de La Teste-de-Buch, Thierry Gouaichault