



2.2.9- ARRETE INTERRUPTIF DE TRAVAUX **Arrêté 2025 n° 248**

Le Maire de la Ville de LA TESTE DE BUCH, au nom de l'Etat,

VU le Code général des collectivités locales ;

VU les articles L.480-1, L.480-2, L.480-4 et L.610-1 du Code de l'urbanisme ;

VU l'article L.562-5 du Code de l'environnement ;

VU l'article L.121-2 du Code des relations entre le public et l'administration ;

VU le site classé de la Dune du Pilat ;

VU le plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de cote de la commune de La-Teste-de-Buch approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2001 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011, vu la modification simplifiée n°1 en date du 31 mai 2012, vu la modification n°1 en date du 12 septembre 2013, vu la mise à jour n°1 en date du 6 mars 2014, vu la modification simplifiée n°2 en date du 28 janvier 2016, vu la modification n°2 en date du 9 juillet 2019, vu la mise à jour n°2 en date du 3 octobre 2019, vu la mise à jour n°3 en date du 3 septembre 2021, vu la mise à jour n°4 en date du 20 décembre 2021, vu la délibération de mise en révision du PLU du 12 avril 2022, vu la déclaration de projet pour la création de la piste cyclable de la Lagune en date du 12 avril 2023, vu la modification n°3 en date du 22 février 2024, vu l'arrêté municipal n°2024-478 en date du 03 mai 2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLU

VU l'autorisation ministérielle de travaux en site classé du 18 avril 2023 ;

VU le permis d'aménager accordé à la société Pyla Camping représentée par Monsieur CARELLA Stéphane en date du 25 avril 2023 ;

VU l'absence de demande de transfert de permis d'aménager au profit du groupe MS VACANCES représenté par Messieurs et Madame RAIMBAUD Guy, sylvain et Nadine,

VU qu'une vente de l'ensemble du camping a été opérée en juillet 2024 au bénéfice du groupe MS VACANCES et que les travaux ont été déjà en cours d'exécution par la SAS Pyla Camping représentée par Monsieur CARELLA Stéphane entre 2023 et 2024,

VU le procès verbal en date du 04 mars 2025 dressé par Mme Laure ALFONSO et Mme Marine HOULLIER, agents verbalisateurs de la DDTM habilités conformément à l'article L.480-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le courrier du Préfet adressé au maire de La-Teste-de-Buch le 06 mars 2025 le mettant en demeure d'ordonner l'interruption des travaux dans un délai maximal de 24 heures conformément à l'article L.480-2 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que lors d'un contrôle réalisé le 25 février 2025, les agents verbalisateurs ont constaté de nombreux travaux en cours de réalisation non conformes au permis d'aménager délivré le 25 avril 2023 par le maire de la commune de la Teste-de-Buch ;

CONSIDÉRANT que les travaux non conformes au permis d'aménager concernent notamment :

- La réalisation non autorisée d'un parking payant ouvert au public;
- La construction en cours du bâtiment d'accueil réalisé en béton alors qu'il devait être construit en ossature bois et dont l'aspect extérieur diffère sensiblement du permis d'aménager délivré ;
- La construction en béton du restaurant alors qu'il devait être construit en ossature bois et dont l'aspect extérieur diffère sensiblement du permis d'aménager délivré ;
- La réalisation du Sanitaire 1 réalisé en béton alors qu'il devait être construit en ossature bois et dont l'aspect extérieur diffère sensiblement du permis d'aménager délivré ;
- La construction non autorisée d'un logement de 65 m² ;
- L'installation de bâtiments modulaires pour le Sanitaire 3 à la place du bâtiment prévu dans le permis d'aménager ;
- Les caractéristiques et l'implantation des résidences mobiles de loisirs en cours d'installation non conformes à l'autorisation d'urbanisme dont certaines RML sont installées illégalement sur des parcelles (CH 85 ET CI 65) appartenant au conservatoire du littoral ;
- Les tentes lodges en cours d'installation dont les caractéristiques (douches, sanitaires, cuisine, climatisation) sont assimilables à des Habitations Légères de Loisirs (HLL) et non à de simples tentes. Certaines de ces tentes lodges sont installées illégalement sur une parcelle (CI 65) du conservatoire du littoral ;
- Les exhaussements et des murs de soutènement en cours de travaux sur la majeure partie du camping modifiant de manière substantielle la topographie générale du terrain. Ces exhaussements ont été effectués sur une surface d'environ 2,4 hectares et d'une hauteur variant entre 2 et 5 mètres. Ces exhaussements sont maintenus par des murs de soutènement qui ont également des hauteurs de 2 à 5 mètres ;

CONSIDÉRANT que ces travaux sont constitutifs des infractions suivantes :

- Infraction aux dispositions de l'article R.421-19c du Code de l'urbanisme pour l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs, sans permis d'aménager (Code NATINF 6818) ;
- Infraction aux dispositions des articles R.443-6, R.111-35 et R.111-36 du Code de l'urbanisme pour l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs sans respecter les prescriptions du permis (Code NATINF 6820) ;
- Infraction aux dispositions des articles R.421-20 et R.421-19 du Code de l'urbanisme pour la création dans un site classé d'une aire de stationnement quelle que soit sa capacité, sans permis d'aménager (Code NATINF 23031) ;
- Infraction aux dispositions de l'article R.421-1 du Code de l'urbanisme pour la construction d'un bâtiment de plus de 20 m², non autorisée par un permis de construire (Code NATINF 24120) ;
- Infraction aux dispositions de l'article R.421-20 et R.421-19 du Code de l'urbanisme pour la réalisation dans un site classé d'exhaussements et d'affouillements de plus de 2 mètres de haut sur plus de 100 m² non autorisés par un permis d'aménager (Code NATINF 32646) ;
- Infraction aux dispositions de l'article R.421-11C du Code de l'urbanisme pour création de murs de soutènement dans un site classé, non autorisés par une déclaration préalable (Code NATINF 33078).

CONSIDÉRANT qu'une partie de ces travaux sont non conformes au regard des dispositions du plan local d'urbanisme de la commune, en particulier l'installation de RML et de tentes lodges en zone NR, le non-respect de la zone NLC en ce qui concerne les limites séparatives, les caractéristiques des tentes lodges, les exhaussements et les murs de soutènement (infraction aux dispositions de l'article L.610-1 du code de l'urbanisme NATINF 25031) ;

CONSIDÉRANT que les travaux d'exhaussements et la réalisation de murs de soutènement ne sont pas autorisés par le plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de cote (infraction aux dispositions de l'article L.562-5 du Code de l'environnement NATINF 22967) ;

CONSIDÉRANT que les infractions constatées sur les bâtiments ont été réalisées en majeure partie par la société Pyla camping dirigée par Monsieur Carella Stéphane, ancien propriétaire du camping. Les travaux en cours, en particulier les exhaussements et les murs de soutènement, sont réalisés par le nouvel acquéreur, la société MS Vacances représentée par Messieurs et Madame Raimbaud Guy, Sylvain et Nadine qui est également le bénéficiaire des travaux réalisés par l'ancien propriétaire.

CONSIDÉRANT que la situation d'urgence qui permet de se dispenser de la procédure contradictoire avant d'adopter un arrêté interruptif des travaux s'apprécie au regard des conséquences dommageables des travaux et de la nécessité de les interrompre rapidement en raison de la brièveté de leur réalisation ;

CONSIDÉRANT que le délai minimal de 3 semaines nécessaires pour la bonne tenue d'une procédure contradictoire (prise en compte du délai maximal de 15 jours pour récupérer un courrier recommandé ainsi que du délai de réponse minimal de 7 jours à accorder au bénéficiaire des travaux) est incompatible avec l'urgence à faire cesser immédiatement les travaux ;

CONSIDÉRANT que les agents verbalisateurs ont constaté que le chantier était très actif avec la présence de nombreux ouvriers et d'engins de chantier qui ont pour objectif de finaliser les travaux très rapidement, puisqu'il s'agit d'un préalable à l'ouverture du camping prévu au plus tard au mois de mai 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'arrêter les travaux très rapidement avant l'ouverture du camping car lorsque le camping sera en activité, il sera particulièrement difficile de retrouver une situation conforme à la particularité du site classé ;

CONSIDÉRANT les impacts environnementaux et paysagers de ces travaux illégaux en cours particulièrement lourds sur un site classé et sur un terrain est situé en zone rouge d'un plan de prévention des risques ;

CONSIDÉRANT le risque d'atteinte irréversible au site classé de la Dune du Pilat ;

CONSIDÉRANT l'atteinte à la propriété du conservatoire du littoral ;

CONSIDÉRANT la gravité des faits et l'impact considérable de ces travaux, notamment les exhaussements et les murs de soutènement de 2 à 5 mètres, qui dégradent substantiellement le site classé de la Dune du Pilat, lieu emblématique du département de la Gironde ;

ARRÊTE

Article premier : La société MS VACANCES, représentée par Messieurs et Madame Raimbaud Guy, Sylvain et Nadine, demeurant 635 chemin de la Parée, 85560 Longeville sur Mer, est la propriétaire et la bénéficiaire des travaux réalisés sur le camping « Pyla CAMPING » située route de Biscarosse à La Teste-de-Buch. La société MS VACANCES est mise en demeure d'interrompre immédiatement ceux-ci

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre décharge au bénéficiaire des travaux susvisés, ainsi qu'à toute personne pénalement responsable au sens de l'article L.480-4-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Une copie du présent arrêté sera transmise sans délai à la DDTM de la Gironde, à Monsieur le Préfet ainsi qu'au Procureur de la République près le tribunal judiciaire de Bordeaux.

Article 4 : Toutes autorités de police et de gendarmerie sont chargées de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Mairie.

Avertissement : Le non-respect de la mise en demeure prévue à l'article 1er du présent arrêté sera constitutif d'une nouvelle infraction, prévue et réprimée par l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme, sans préjudice des mesures de coercition qui pourront être prises en application de l'article L.480-2 alinéa 9 du même code et destinées à assurer l'interruption effective des travaux irrégulièrement poursuivis, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier et, s'il y a lieu, à l'apposition des scellés.

Fait à LA TESTE DE BUCH, le 10 MARS 2025


Patrick DAVET

Maire de La Teste De Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, les destinataires du présent arrêté peuvent présenter un recours administratif auprès de l'autorité signataire ou de l'autorité hiérarchique ou saisir le tribunal administratif de Bordeaux (9 rue Tastet CS 21490 33063 Bordeaux Cedex) d'un recours contentieux, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Déposé à la sous-préfecture le 10 MARS 2025

Publié le 10 MARS 2025

Rendu exécutoire le 10 MARS 2025