

# A R C A C H O N

## P L A N L O C A L d'U R B A N I S M E

### 2

#### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU : 26 janvier 2017

APPROUVANT LE P.L.U MIS EN REVISION

YVES FOULON  
MAIRE  
DEPUTE DE LA GIRONDE

## ***PREAMBULE :***

Il a été débattu sur le P.A.D.D au Conseil Municipal du 13 Décembre 2012.

Depuis cette date celui-ci a été mis à jour pour prendre en compte :

- L'inscription aux Monuments Historiques du Monument aux Morts de la place de Verdun, suite à l'arrêté préfectoral du 03 Février 2015 ;
- La nouvelle surface des espaces verts (en p3), suite à une erreur de prise en compte, dans le calcul, d'une partie de la zone NL (zone des plages littorales). Ainsi, cette surface des espaces verts passe de 230ha à 155ha ;
- Les nouvelles surfaces inscrites en Espaces Boisés Classés (E.B.C.), liées à des ajouts d'E.B.C. sur la parcelle cadastrée section AV n°91 et sur les fonds de parcelles de l'allée Baleste Marichon et, également, à un élargissement de l'E.B.C. du « bas fond Dulas ». Par ailleurs les surfaces d'E.B.C. ont évolué à cause des ajustements des mesures, grâce au Système d'Information Géographique (S.I.G.) qui permet le tracé et donc la mesure, plus précise, des zones du P.L.U. Ainsi, la surface des E.B.C. passe de 5,5ha à un peu plus de 5ha ce qui représente une augmentation d'environ 5% des E.B.C. par rapport à ceux présents dans le P.L.U. approuvé le 31 Janvier 2007 ;
- Le nombre d'habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2015 (11.658), tel qu'il résulte du recensement « partiel » de 2014 ;
- Les travaux et études menées dans le cadre de l'élaboration du S.C.O.T. :
  - . En particulier concernant le nombre de logements à l'horizon 2030. Ce nombre de logements passe, pour Arcachon à 1.960, au lieu de 2.800, pour un gain potentiel d'environ un peu moins de 3.500 nouveaux habitants.
  - . Les zones de densité minimale des constructions ont été reprécisées plus particulièrement pour les quartiers entourant l'hyper centre-ville et celui de la gare, tous deux bien desservis en transports et services de proximité.

Aussi et considérant ce qui précède, il a été débattu à nouveau sur ces ajustements du P.A.D.D au cours de la séance du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

# ***SOMMAIRE***

***Préambule***

***Introduction*** ***Page 1***

***1 – Environnement et Cadre Naturel*** ***Page 3***

***2 – Qualité de Vie et Cadre Urbain*** ***Page 7***

***3 – Développement Urbain et Economique*** ***Page 15***

***4 – Développement des Communications Numériques*** ***Page 30***

***5 – Développement et Diversité de l'Habitat*** ***Page 32***

***6 – Objectifs de Modération de la Consommation de l'Espace et de Lutte contre l'Etalement Urbain*** ***Page 37***

***7 – Transports et Déplacements Urbains*** ***Page 45***

## ***INTRODUCTION :***

La notion de développement durable apparaît à partir des années 1990.

Le développement durable doit permettre de « subvenir aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) doit répondre à ces enjeux.

Il est la « clé de voûte » du P.L.U.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Commune.

Enfin, il fixe désormais des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le présent PADD développe chacun des points précités en s'appuyant sur celui contenu dans le P.L.U du 31 Janvier 2007 ainsi que sur la délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2010, portant mise en révision du PLU, qui a prévu de nouvelles orientations.

Ce nouveau PADD et, de manière générale, le dossier de révision du P.L.U prennent en compte les objectifs fixés dans les lois dites Grenelle I, du 03 Août 2009, et Grenelle II, du 12 Juillet 2010, ainsi que dans la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014, et également ceux fixés dans les documents supra-communaux, qui s'imposent au P.L.U, et notamment, il prend en compte les travaux et études qui ont conduit à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T).

Il a été soumis à l'appréciation des personnes publiques associées à l'élaboration du P.L.U, dont les Services de l'Etat, et à la concertation de la population, avant qu'il ne soit débattu sur les objectifs qu'il poursuit au cours de la séance du Conseil Municipal du 13 Décembre 2012.

Compte tenu des actualisations apportées au PADD (cf préambule), qui n'ont toutefois pas eu pour effet de modifier ses enjeux et orientations fondamentales d'aménagement, celui-ci a été à nouveau présenté au Conseil Municipal au cours de sa séance du 25 juin 2015.

## **UN PLU POUR SUSCITER L'ENVIE DE VIVRE A ARCACHON**

La situation d'Arcachon en bordure du Bassin, sa position en destination finale des grandes dessertes routières et ferrées, sa vocation de station balnéaire et son statut de pôle tertiaire portent à accroître son attractivité tant résidentielle, qu'économique et touristique.

Cependant, sa faible étendue (756 ha) conjuguée à la volonté de préserver ses vastes espaces naturels (près du tiers de son territoire), tend à limiter ses capacités d'accueil en matière d'habitat et d'activités.



Malgré cela, la municipalité veut susciter l'envie de vivre et de travailler à Arcachon.

Elle a donc opté pour des objectifs conciliant la préservation et la mise en valeur de son environnement ainsi que de son cadre de vie avec la redynamisation de son milieu urbain et de ses espaces urbanisés.

## ***1 – ENVIRONNEMENT ET CADRE NATUREL***

La Ville bénéficie d'un environnement de qualité et d'un patrimoine naturel important qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

### **1.1 – Préserver les espaces verts et le plan d'eau du Bassin**

Tout espace confondu, les espaces verts, présents sur la Commune, représentent aujourd'hui un peu moins du tiers de son territoire, soit un peu plus de 155ha.

Ces espaces verts bénéficieront d'un classement en zone naturelle (N) qui sera adapté en fonction de leur destination et de leur usage, comme les forêts, les parcs et jardins ouverts au public, les espaces boisés affectés à des équipements et activités de tourisme, de loisirs, de sport et de jeunesse par exemple.



*Parc Pereire*



*Parc Mauresque*





*Vue aérienne du camping club d'Arcachon*

Quant au plan d'eau du Bassin d'Arcachon, inscrit en zone Natura 2000, il s'agit d'un milieu sensible, de qualité, qu'il convient de préserver des sources de pollution comme le ruissellement des eaux de pluie notamment.

## **1.2 – Renforcer la préservation des espaces verts et la qualité du plan d'eau du Bassin**

Les espaces verts les plus sensibles et méritant une protection, notamment contre toutes formes de constructions qui ne respecteraient pas le boisement existant et son développement, seront inscrits au P.L.U en espaces boisés classés (E.B.C.) que ces espaces verts se situent en zone naturelle (N) ou en zone urbaine (U).

Ainsi, par exemple, la coupure d'urbanisation, entre la Ville d'Arcachon et celle voisine de La Teste-de-Buch, correspondant à la forêt dite de « Camicas » sera maintenue et inscrite en zone N ainsi qu'en E.B.C car cela permet, en outre, de préserver la continuité écologique de la zone des forêts dunaires de La Teste-de-Buch.

De plus, à l'intérieur de notre territoire, de nouveaux secteurs à Pereire, au Moulleau et aux Abatilles, situés en zone U ainsi qu'en zone N, seront inscrits en E.B.C.

Au total, environ un peu plus de 5ha seront nouvellement inscrits en E.B.C qui constituent des espaces de respiration, véritables « poumons » verts de la Commune.



*Vue aérienne du fond de parcelle de la propriété située 156 boulevard de la Côte d'Argent*



*Vue aérienne de l'allée Edouard Gaffet*

Quant au plan d'eau du Bassin d'Arcachon, il conviendra de renforcer sa préservation en limitant, dans un premier temps, puis en supprimant, progressivement, les rejets directs des réseaux d'eaux pluviales qui sont pratiqués dans son milieu, par la mise en œuvre de solutions techniques alternatives.



### 1.3 – Valoriser les espaces verts

Maintenir et renouveler le plan de gestion, de l'ensemble des espaces boisés et des forêts situés sur le territoire communal, qui a été signé entre la Ville et l'Office National des Forêts (O.N.F.) en 2008.

Ce plan permet d'entretenir, de régénérer et de préserver la forêt arcachonnaise.

Permettre le changement de destination et la revalorisation des sites urbanisés, situés aussi bien dans les espaces boisés qu'à leur proximité immédiate, ou dans la Ville et en Front de Mer, pour redonner une place au paysage et aux espaces verts.



*Vue aérienne du site désaffecté de France Télécom à Camicas*



*Entrée de Ville – Résidence des « Grands Chênes »*



*Place du docteur Peyneau*

## 2 – QUALITE DE VIE ET CADRE URBAIN

La Ville est constituée d'un patrimoine bâti riche et diversifié, que l'on peut qualifier de remarquable pour certaines constructions et dans lequel le paysage joue également un rôle important.

En effet, il est à la fois porteur d'identité et gage de qualité du cadre de vie.

Par conséquent, il convient de préserver et de mettre en valeur aussi bien le patrimoine bâti que le patrimoine naturel et paysager de la Ville.

### 2.1 – Un paysage naturel urbain de qualité à sauvegarder et à valoriser

La Ville est couverte en grande partie, notamment depuis son centre et le quartier dit de la « Ville d'Hiver » en allant vers l'ouest, par de nombreux pins maritimes et plusieurs chênes verts.



*Vue aérienne de l'Ouest de la Commune*

La qualité de ce paysage a été reconnue par l'inscription de :

- La zone littorale du parc des Abatilles en Site Classé, depuis le 30 mars 1936 ;
- La partie Nord de la Ville d'Hiver comprenant le parc Mauresque, la passerelle Saint Paul, l'observatoire Sainte Cécile et les villas et jardins voisins en Site Inscrit, depuis le 23 mai 1943 ;
- Le parc Pereire en Site Inscrit, depuis le 01 juin 1943 ;
- L'ensemble formé par la Ville d'Hiver en Site Inscrit, depuis le 18 septembre 1985.

En complément de la protection des espaces précités, au titre des Sites et des Monuments Naturels, il convient de sauvegarder les autres secteurs boisés de la Commune qui ne bénéficient pas de cette protection :

- En maintenant le classement des secteurs concernés en espaces verts à protéger (E.V.P.) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En maintenant également le classement des alignements d'arbres du boulevard Pierre Loti, du boulevard Deganne, de l'avenue Nelly Deganne, du boulevard du Général Leclerc, de l'avenue Gambetta, de l'avenue du Général de Gaulle, de l'avenue Sainte Marie et de l'avenue Saint Arnaud ;
- En limitant les abattages d'arbres au strict minimum à l'occasion des projets de construction ;
- En soumettant les abattages d'arbres à l'accord préalable de la Ville, à l'exclusion des demandes de défrichement qui ne relèvent pas de sa compétence.

*Alignement d'arbres boulevard Deganne*





Au-delà des mesures de sauvegarde de ce patrimoine paysager, il convient de prendre des mesures visant à le valoriser :

- En replantant, pour chaque arbre abattu, un arbre d'une hauteur minimale de 2m et en assurant un contrôle de l'effectivité de la replantation par la Brigade Environnementale, rattachée à la Police Municipale ;
- En maintenant, au sein des zones urbaines, un pourcentage de la superficie des parcelles devant être conservé ou aménagé en espace libre de pleine terre ou espace vert planté d'arbres de haute tige ;
- En paysageant, chaque fois que possible, les espaces publics à l'occasion de leur réfection ou de leur aménagement.



*Jardin nouvellement créé – place Lucien de Gracia*

La charte paysagère annexée au P.L.U. révisé et approuvé le 31 janvier 2007 demeurera annexée au présent P.L.U révisé.

Elle permet de sensibiliser chacun à la préservation et à la mise en valeur des parcs et jardins publics et privés.



## 2.2 – Un patrimoine bâti remarquable identifié à préserver

Trois bâtiments sont inscrits en tant que Monuments Historiques :

- La Villa Thérèse, ses façades et sa toiture ainsi que son vestibule et son escalier sont inscrits, depuis le 18 mars 1980 ;
- La Synagogue est inscrite, depuis le 03 décembre 2004 ;
- Le Monument aux Morts de la place de Verdun, son jardin et sa grille sont inscrits, depuis le 03 février 2015.

La Ville bénéficie aussi d'un patrimoine remarquable mais non inscrit ou classé aux Monuments Historiques.

Par conséquent et afin de préserver ce patrimoine de qualité, riche et diversifié, le P.L.U identifie et localise des Eléments Remarquables du Bâti (E.R.B) conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

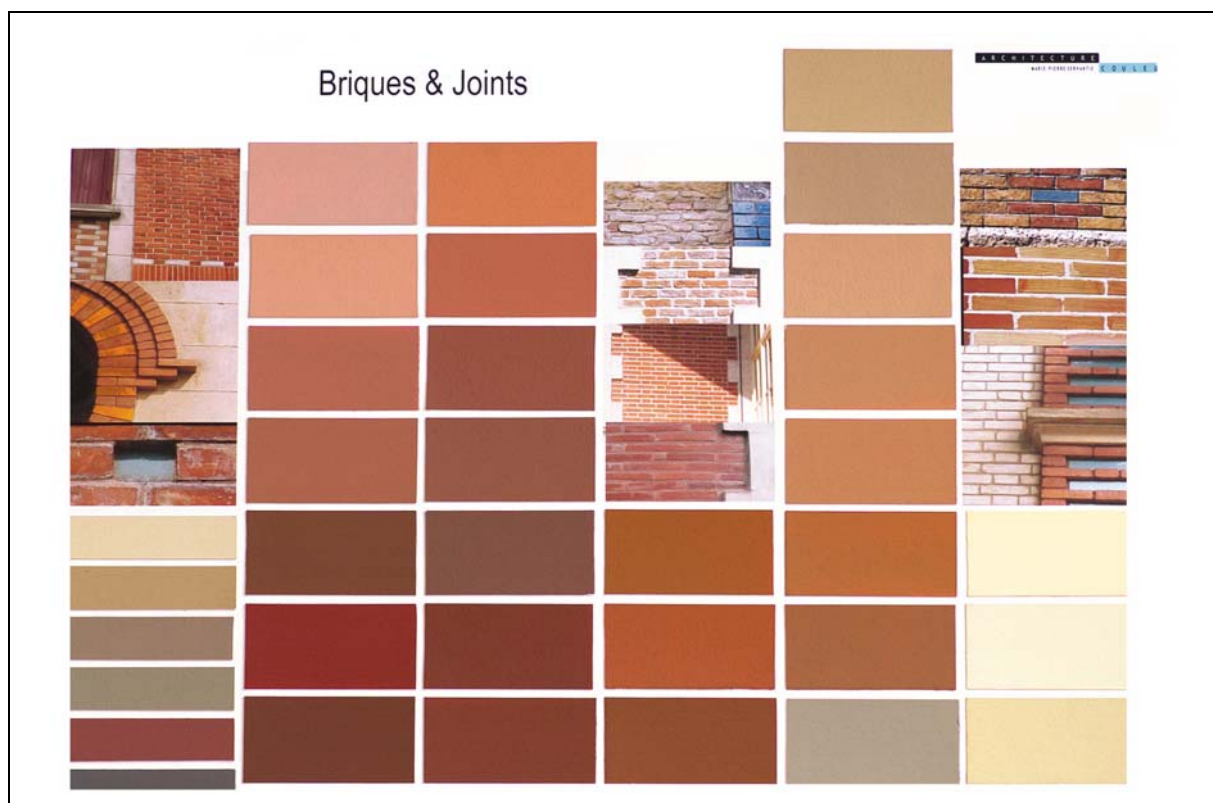


*Exemple d'éléments du bâti identifié en E.R.B*

Ainsi, tout le patrimoine bâti du quartier de la Ville d'Hiver est inscrit en éléments remarquables du bâti et environ 250 propriétés, réparties sur les autres quartiers de la Ville, ont également été identifiées comme présentant un intérêt patrimonial.

L'inscription des propriétés bâties en éléments remarquables permet de les préserver de travaux qui les dénatureraient.

Afin de permettre d'identifier ce qui doit être préservé, des fiches descriptives de ces 250 éléments remarquables du bâti ont été élaborées et sont annexées au P.L.U et à sa charte architecturale, laquelle comporte également un schéma directeur de coloration qui permet de sensibiliser chacun à l'entretien et à la mise en valeur de sa propriété.



*Extrait schéma directeur de coloration annexe à la charte architecturale du PLU*

## 2.3 – Donner une cohérence visuelle harmonieuse à la Ville

La Ville s'offre à la vue et se découvre aussi bien depuis le plan d'eau du Bassin que depuis les quartiers édifiés sur des dunes.

Ainsi, il convient de préserver la perception visuelle de la Ville vue depuis le Bassin et, à ce titre une vigilance particulière sera portée sur les projets de ravalement de façades et les nouvelles constructions en front de mer.

Il convient de préserver également la perception visuelle de la Ville vue depuis les points hauts, comme le quartier de la Ville d'Hiver et de la Dune Pontac et, à ce titre une vigilance particulière sera portée sur le traitement des toitures des constructions qui devront être végétalisées pour les parties autorisées à être réalisées sous forme de toit-terrasse.



*Vue depuis le Bassin*



*Vue depuis la Ville d'Hiver*

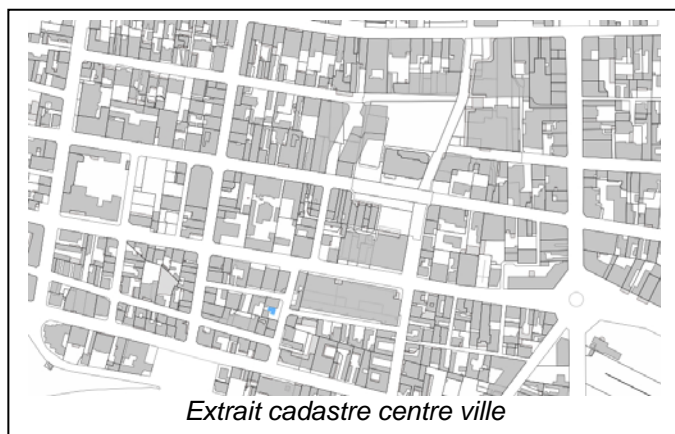
Dans les points de vue identifiés, les hauteurs des constructions nouvelles devront être fixées de manière à ce qu'elles n'altèrent pas la perception de la Ville et qu'elles créent une harmonie d'ensemble.

## **2.4 – Définir des formes urbaines adaptées à chaque quartier**

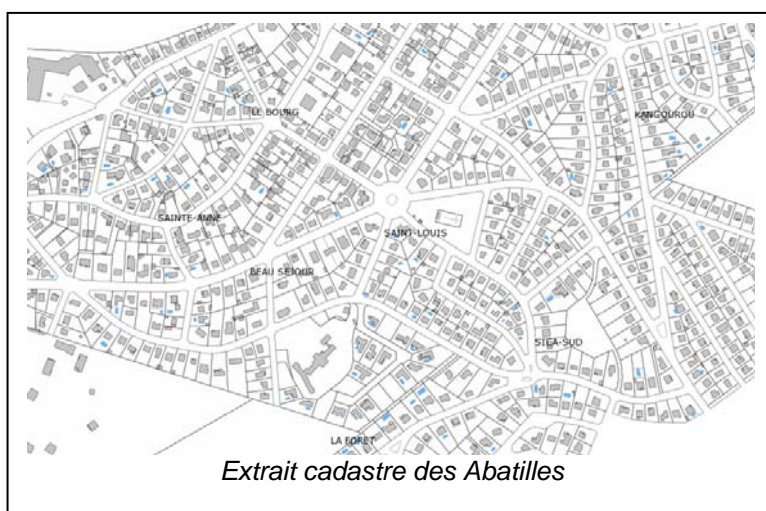
Les quartiers de la Ville ont chacun leur identité et sont plus ou moins denses.

Ainsi, il convient de fixer, par quartier, des hauteurs et des densités de construction adaptées à leur caractère et à leur environnement.

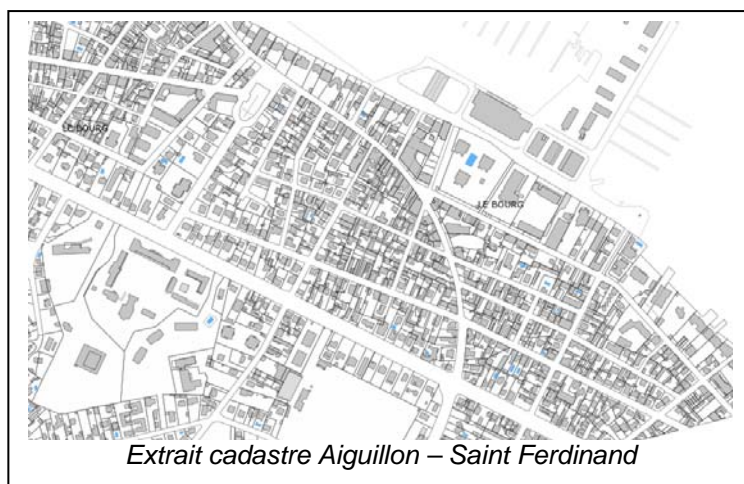




*Extrait cadastre centre ville*



*Extrait cadastre des Abatilles*



*Extrait cadastre Aiguillon – Saint Ferdinand*



Ainsi, le centre ville, plus dense, conservera ses caractéristiques avec des projets de logements collectifs et les quartiers constitués d'habitats individuels, au parcellaire plus relâché, conserveront également leur caractère avec des projets de maisons individuelles isolées ou mitoyennes, pour les quartiers pavillonnaires les plus denses comme le quartier de l'Aiguillon / Saint Ferdinand.

Les entrées de ville, et en particulier l'entrée principale par la RD 1250, seront valorisées pour marquer l'identité de la Ville ainsi que la première image que l'on en perçoit.

### ***3 – DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE***

La Ville d'Arcachon, dynamique et attractive, est un des pôles majeurs du Bassin. Pour conserver cette position, elle doit continuer à se restructurer, à développer et diversifier ses équipements ainsi que son offre aussi bien sur un plan économique que touristique.

#### **3.1 – Développement urbain et aménagement du territoire**

La faible étendue de la Ville (756ha) et son couvert boisé ainsi que ses vastes espaces naturels à préserver, l'incite à se restructurer, à se diversifier et à se densifier sur elle-même.

##### **3.1.1 – Des pôles de vie développés et d'autres à renforcer**

Les aménagements urbains de la place de l'Aiguillon, les nouveaux logements construits autour, avec un renforcement de l'activité commerciale de proximité, ont contribué à faire de cette place et du quartier, un lieu permanent de vie et d'échanges.



*Place de l'Aiguillon*

A l'image de la place de l'Aiguillon, la place des Marquises du nouveau cœur de Ville constitue désormais un lieu central et majeur de rassemblement et d'échanges grâce à la mixité des fonctions du lieu, à ses équipements ainsi qu'à ses activités économiques et culturelles diversifiées.



*Place des Marquises*



*Cinéma du nouveau cœur de Ville*



*Nouveau marché du cœur de Ville*

Ce nouveau cœur de Ville crée une émulation pour les commerces et les immeubles de logements situés à proximité qui se rénovent ou se reconstruisent.



*(ci-dessus) Rénovation du Monoprix et construction d'une résidence seniors*

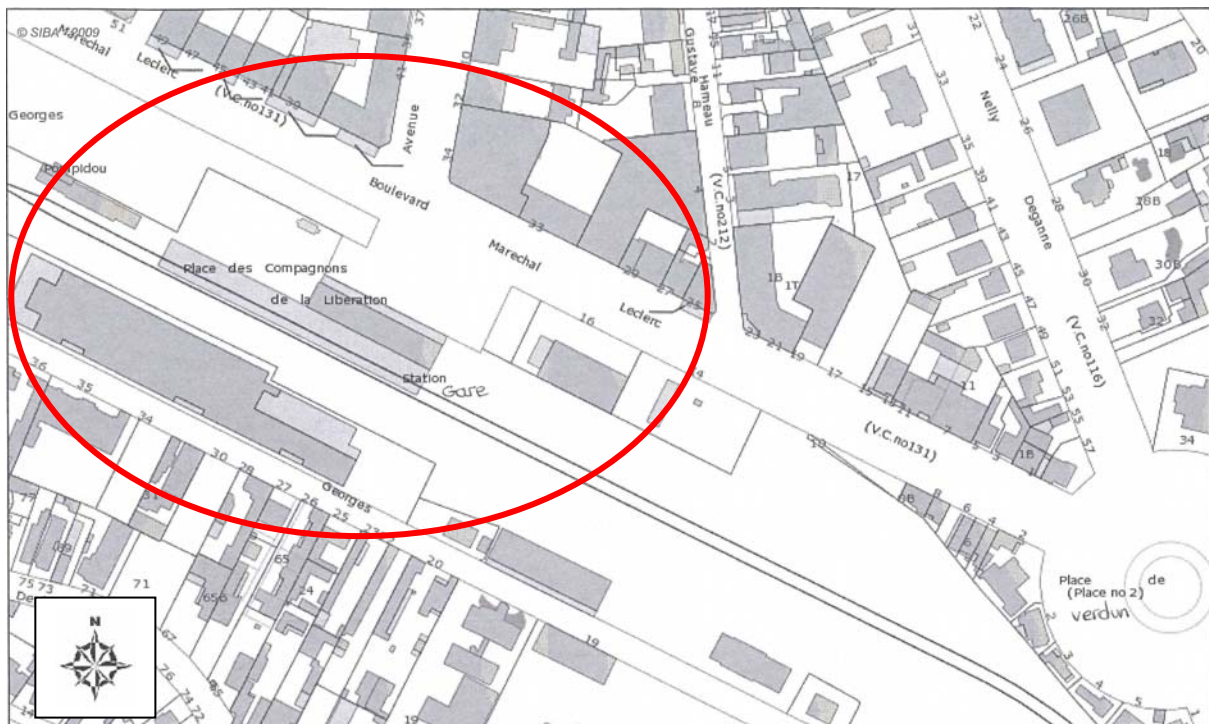


*(ci-dessus) Construction d'une résidence mixte (logements sociaux et logements privés) attenante à la Maison des Associations*



Les nouveaux projets de constructions, situés aux abords immédiats du cœur de Ville, se verront appliquer des règles de densité quasi identiques à celles de ce nouveau centre notamment pour conserver son caractère et l'harmonie d'ensemble qui a été créée.

D'autre part, conformément aux travaux et études du S.C.O.T ainsi qu'aux Grenelles de l'Environnement, qui conseillent de recourir à des opérations de renouvellement urbain et de densification des centralités ainsi que des pôles de vie majeurs pour lutter contre l'étalement urbain, le quartier de la gare, compte tenu de sa localisation dans la Ville et de la multi-modalité des transports qui s'organisent autour d'elle, sera renforcé en fixant un seuil de densité minimale de construction.



*Plan de situation*



*Gare d'Arcachon*

*Terrains attenants à la gare*



### 3.1.2 – Des pôles de vie à créer et d'autres à recréer

Le site actuel du Petit Port de Plaisance constitue une rupture d'urbanisation, une sorte de « dent creuse », séparant le Port de la Ville.



*Parking Petit Port de Plaisance*



*Esplanade Petit Port de Plaisance*

Aussi et comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M) approuvé le 23 décembre 2004, la relation entre la Ville et le Port sera améliorée notamment par un équipement qui participera à l'animation et à la valorisation du site.

En effet, il est prévu la réalisation d'un Pôle Océanographique Aquitain au sein duquel sera recréé le Musée-Aquarium d'Arcachon actuellement situé rue du Professeur Jolyet.

L'ensemble des espaces publics attenants à ce projet seront réaménagés dans la continuité de ce qui a été réalisé par la Direction du Port d'Arcachon en aménageant le quai Patrimoine.

Ainsi, ce secteur sera largement ouvert aux piétons et aux cyclistes.

Ce site constituera alors désormais un nouveau pôle de vie économique et touristique majeur aux retombées positives pour l'ensemble de la Ville.



En revanche, d'autres pôles de vie existants sont à recréer et c'est le cas de la résidence des « Grands Chênes », propriété de l'Office Public « Gironde Habitat ».

En effet, cette résidence, construite à la fin des années 60 à l'entrée principale de la Ville, ne répond plus aux normes d'habitation actuelles et marque négativement le paysage.



Gironde Habitat, en accord et collaboration avec la Ville, a donc décidé de rompre complètement avec l'existant en proposant un habitat adapté, plus conforme aux attentes des locataires, et mieux intégré à l'environnement du quartier.



Ce projet sera également l'occasion de retraiter et d'améliorer l'entrée principale de la Ville.



Ce nouveau projet offrira 68 logements sociaux supplémentaires portant à 181 le nombre total de logements de la résidence contre 113 logements existants aujourd'hui.

### 3.2 – Développement économique et touristique

L'économie de la Ville repose beaucoup sur les activités liées au tourisme mais pas uniquement.

La Ville est dotée d'un port de pêche et de plaisance de premier plan qui se restructure et se modernise pour conserver sa place et son rôle de moteur économique.

La Ville est aussi dotée d'un pôle administratif important sur le Bassin d'Arcachon.

Pour conserver son attrait, en toutes saisons, la Ville doit développer et diversifier ses activités tant économiques que touristiques.

### 3.2.1 – Développer la diversité commerciale et la qualité des enseignes

La Ville d'Arcachon ne dispose pas, à la différence de la Ville voisine de La Teste-de-Buch, par exemple, de zones spécifiques dédiées aux activités permettant de recevoir des équipements commerciaux de grande envergure.

Toutefois, la Ville est aujourd'hui couverte par trois grandes enseignes commerciales : Leclerc, Monoprix et Casino, ce qui suffit à répondre aux besoins des habitants.

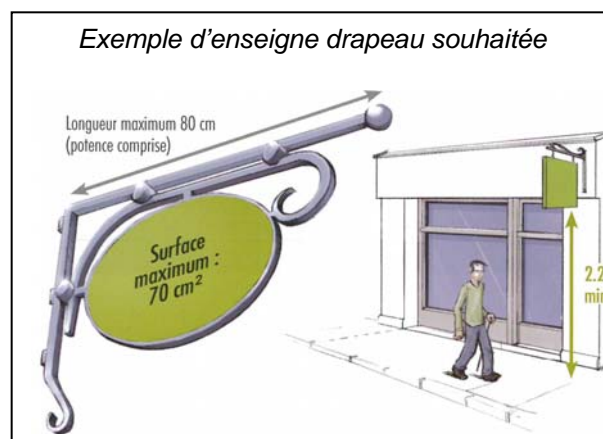
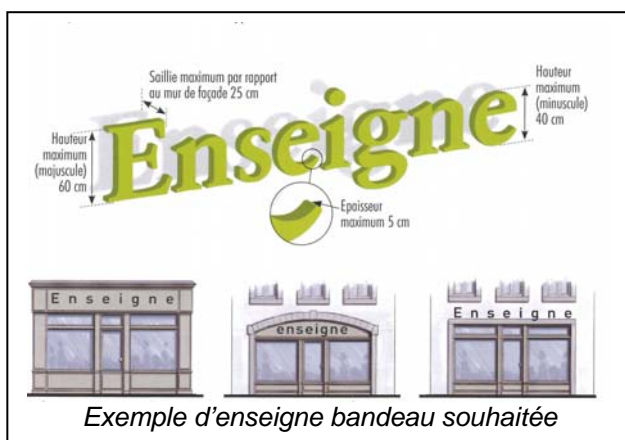
C'est pourquoi, la Ville entend en revanche davantage privilégier les commerces de détails et de proximité.

Ainsi et afin de maintenir la diversité de l'offre artisanale et commerciale, présente, pour l'essentiel, en centre ville et au cœur des quartiers, la Ville a délimité, par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> décembre 2008, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux.



*Rue commerçante du cours Lamarque de Plaisance*

Pour favoriser le développement de la qualité des enseignes, une charte « des façades commerciales et de l'aménagement de l'occupation du domaine public » a été élaborée et mise à la disposition, des artisans et des commerçants en mars 2012, pour les accompagner dans leur projet.



Cette charte est venue utilement compléter le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et les commerces (F.I.S.A.C) mis en œuvre, depuis plusieurs années déjà, par la Ville, en partenariat avec l'Etat et les Chambres Consulaires concernées, comme la Chambre de Commerce et de l'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Cette charte mutera, dans le cadre de la présente révision du P.L.U, en règlement local de publicité et d'enseignes.



### 3.2.2 – Maintenir les commerces de proximité situés au cœur des quartiers

Les quartiers du Moulleau, des Abatilles, de l'Aiguillon et de Saint Ferdinand conserveront leur caractère mais le renouvellement des cœurs de ces quartiers sera favorisé pour permettre d'y maintenir des commerces de proximité.

### 3.2.3 – Un pôle administratif restructuré et renforcé

Le pôle administratif de la Ville d'Arcachon, concentré pour l'essentiel dans le quartier de la Ville d'Eté, contribue à la dynamique des activités commerciales et des services situés à proximité.

Il sera notamment renforcé, restructuré et étendu par :

- Le regroupement de la Trésorerie et de l'Hôtel des Impôts, qui étudient un projet d'extension ;
- La construction du nouveau Tribunal d'Instance, sur le site de l'ancienne école du Luxembourg ;
- Le réaménagement du Centre Administratif Municipal, dans les locaux libérés par le Tribunal d'Instance, permettant ainsi de regrouper les Services Municipaux.



*Centre Administratif Municipal*



*Hôtel des Impôts*



### 3.2.4 – Un tourisme de qualité à développer et à diversifier

La Ville d'Arcachon profite, comme les autres Communes du Bassin, d'un tourisme balnéaire classique lié aux activités de plage et de mer mais elle profite aussi, et à l'année, d'un tourisme d'affaires et d'un tourisme culturel qui seront développés.

En effet, la salle de spectacle de l'Olympia, inaugurée en janvier 2006, propose une programmation culturelle riche et diversifiée renforcée par les nouveaux équipements du cœur de Ville, inauguré en mars 2012, qui comporte désormais un cinéma, doté de 3 salles de projections, une grande enseigne culturelle, qui organise des événements variés, et une salle d'exposition au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville.



*Salle de spectacle de l'Olympia*

Enfin, le Musée-Aquarium, actuellement situé rue du Professeur Jolyet, sera démoli pour être intégré au projet de Pôle Océanographique Aquitain prévu sur le site du parking du Petit Port de Plaisance.

Ce nouveau Musée-Aquarium et ses collections seront alors davantage mis en valeur et bénéficieront du rayonnement et de l'attrait du Pôle Océanographique.

Les terrains libérés par le Musée-Aquarium et les laboratoires de l'Université de Biologie Marine de Bordeaux I, seront réaménagés pour permettre d'accueillir notamment un hôtel de standing de type 4 étoiles et plus, dont l'offre en la matière est très nettement insuffisante sur la Commune.

Ce projet d'Hôtel accueillera dorénavant le Casino, actuellement situé dans le Château Deganne et ainsi le Palais des Congrès pourra se rénover et se restructurer en étendant ses activités dans les salles libérées par le Casino.

Cette restructuration permettra alors au Palais des Congrès d'améliorer la qualité de ses prestations en faveur du tourisme d'affaires et d'accueillir désormais près de 1000 personnes contre 500 personnes aujourd'hui.



*Château Deganne*



*Palais des Congrès*

A côté de ces équipements majeurs, la Ville offre de nombreuses pistes cyclables et quelques sentiers et chemins de promenade.

En complément de ces équipements, la Ville a réalisé une nouvelle piscine sur une partie du stade Jean Brousse et la halle Matéo Petit a été entièrement réhabilitée.

D'autres équipements et installations sportives légères seront aménagés créant ainsi une plaine dédiée aux sports, aux loisirs et au bien-être.



*La nouvelle piscine – Photomontage issu du permis de construire*



*Projet de salle polyvalente – Photomontage issu du permis de construire*

Le développement de l'urbanisation, quelque soit la nature des futures constructions, devra prendre en compte les risques naturels prescrits et approuvés sur le territoire communal.

Au titre des risques naturels approuvés, on trouve le risque d'avancée dunaire et de recul du trait de côte et au titre des risques naturels prescrits, on trouve le risque de feu de forêt et le risque inondation par submersion marine.



## **4 – DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La Ville est aujourd'hui couverte par des réseaux cuivre, fibre optique et 3G.

Le réseau de fibre optique va connaître un nouveau développement en Ville d'Hiver, aux Abatilles et au Moulleau sous la maîtrise d'ouvrage de Gironde Numérique avec le soutien de la COBAS.

Ce très haut débit permettra aux utilisateurs qui le souhaitent de bénéficier, par exemple, de la télévision Très Haute Définition en masse et d'un trafic intense d'images, avant l'arrivée de nouveaux services nécessaires au bon fonctionnement des activités économiques, touristiques et tertiaires.

### **4.1 – Développer en priorité les réseaux et moyens de communications numériques nécessaires aux professionnels**

Le parti pris des travaux de maillage en fibre optique est la desserte en très haut débit des institutions publiques.

Sur le plan économique, les applications du très haut débit demeurent encore inconnues au niveau des besoins.

Néanmoins, les principaux acteurs de la vie économique et touristique locale ont été reliés par le réseau de fibre optique (Office de tourisme, Palais des Congrès, Source des Abatilles, Camping, Port, nouveau Cœur de Ville...).

### **4.2 – Améliorer l'accès de la population aux différents services et réseaux**

En complément du maillage en fibre optique, certains points publics, tels que les 5 Maisons de Quartiers, sont d'ores et déjà desservis par du WIFI accessible par tous sur place.

Néanmoins, à ce jour, rares sont les abonnements à la fibre optique des particuliers comme des institutions compte tenu de leurs coûts.

#### **4.3 – Les ouvrages et équipements nécessaires au développement des communications numériques devront être discrets pour s'intégrer dans l'environnement dans lequel ils s'implanteront**

Les réseaux filaires en fibre optique sont enfouis dès leur installation et de récents travaux, en Ville d'Hiver, ont enfouis les réseaux électriques et téléphoniques.

Comme pour la fibre optique, les antennes de téléphonie mobile et leurs équipements se développeront de manière discrète, dans les zones du P.L.U dans lesquelles elles sont autorisées à s'installer, et devront s'intégrer dans l'environnement dans lequel elles s'implanteront.

## **5 – DEVELOPPEMENT ET DIVERSITE DE L'HABITAT**

L'objectif poursuivi par la Ville est de proposer une offre d'habitat et de logements diversifiée, de qualité et adaptée à la demande pour favoriser le maintien de la population existante (11.658 habitants au 01.01.2015) ainsi que l'accueil de nouveaux résidents à l'année, en respectant les objectifs et les orientations fixés en la matière par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ainsi que par les travaux et études menées sur cette question dans le cadre de l'élaboration du S.C.O.T.

Ainsi, à l'horizon 2030, il est prévu la réalisation de 26.000 logements, toutes catégories confondues, sur tout le territoire qui sera couvert par le S.C.O.T. dont 9.800 à l'échelle de la COBAS et 1.960 pour la Commune d'Arcachon soit, pour celle-ci, un gain potentiel d'environ un peu moins de 3.500 nouveaux habitants.

### **5.1 – Diversifier l'offre d'habitat**

L'offre d'habitat sera diversifiée aussi bien dans sa nature que dans ses formes.

En complément du développement de l'offre de logements dits du marché libre, l'offre de logements sociaux sera développée et des outils d'actions foncières spécifiques mis en place.

Concernant les formes des futures constructions elles respecteront le caractère du quartier dans lequel elles s'inséreront.

Ainsi, on trouvera :

- Des maisons individuelles avec jardin largement boisé dans les quartiers dits des « Villas sous la forêt », soit vers Pereire, les Abatilles et le Moulleau ;
- Des maisons individuelles groupées ou mitoyennes avec terrasse ou jardinnet dans les quartiers de l'Aiguillon et de Saint Ferdinand notamment ;
- Des logements collectifs, dans des résidences, dans les quartiers de la gare et du centre ville en particulier.

### **5.2 – Favoriser la production de logements pour vivre à l'année et accessibles à tous**

L'offre de nouveaux logements doit être adaptée et adaptable pour être accessible à tous qu'il s'agisse de jeunes ménages, de familles ou de personnes âgées.

Ainsi, l'offre de logements locatifs sociaux sera développée et quelques terrains à bâtir seront ouverts à la construction en particulier dans le quartier de Pereire.

D'autre part, la typologie des nouveaux logements proposés sera adaptée au contexte de la Ville d'Arcachon et aux situations familiales (décohabitation, veuvage, recomposition,...).

Ainsi et compte tenu du nombre important de logements de petite taille construits sur la Commune entre 1960 et 1990, les programmes de logements, dans la zone UM et ses sous-secteurs, devront respecter la répartition suivante : 5% de T1 (ou T1bis) et 25% de T2 (ou T2bis), pour le reste des logements ils pourront être répartis comme suit : 60% de T3 et 10% de T4 et +.

Cette répartition ne s'appliquera pas à des opérations spécifiques visant des publics « cibles », comme les jeunes, les personnes âgées, à l'image de l'opération de Mésolia Habitat, place Jean Moulin.

*Réalisation de 16 logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées. Tous les logements sont des T2.*



Il est, en outre, à noter qu'en matière d'accueil des gens du voyage et de la mise en œuvre du Schéma Départemental, pilotée par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S) sur le territoire qu'elle couvre, la Commune d'Arcachon, en qualité de Commune membre de la C.O.B.A.S, a participé au financement des différentes aires réalisées, comme l'aire de grand passage de la Commune de La Teste-de-Buch et l'aire saisonnière de Gujan-Mestras.

La Ville d'Arcachon a donc répondu à ses obligations en la matière.



### 5.3 – Renforcer et développer les outils d'actions foncières permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de production de logements et en particulier en matière de logements sociaux

Depuis 1987, la Ville a instauré, sur tout son territoire, un droit de préemption urbain renforcé destiné à permettre notamment le développement de l'habitat à caractère social.

Depuis cette date, la Ville a réalisé, avec les bailleurs sociaux, plusieurs opérations de construction de logements, à vocation sociale, en recourant à différents modes opératoires, comme par exemple les dations, les ventes en l'état futur d'achèvement, les cessions gratuites ou à l'euro symbolique, la création d'emplacements réservés destinés à la réalisation de construction de logements sociaux,....

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H), approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S) au cours de sa séance du 12 juillet 2010, et actuellement en cours de révision, la Ville d'Arcachon s'est engagée à mettre à profit le Programme d'Actions Foncières (P.A.F) qui a été élaboré et annexé au P.L.H pour atteindre l'objectif fixé, dans ce Programme, de produire 402 logements locatifs sociaux.

Ainsi, sera notamment créé, sur les terrains de GDF SUEZ, situés rue Georges Méran et cours Desbiey, un emplacement réservé pour permettre la réalisation d'une opération de logements collectifs mixtes (50% de logements dits du marché libre et 50% de logements sociaux dont 70% de logements en Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S) et 30% de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I)).



Terrain de GDF SUEZ rue George Méran et cours Desbiey

D'autres emplacements réservés aux mêmes fins, avec un minimum de 50% de logements sociaux, seront réalisés sur les terrains de Véolia et RFF rue Georges Méran.

D'autre part et conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs 2, 3 et 4 de la zone Urbaine Mixte (UM) et dans les secteurs 6, 7 et 8 de la zone Urbaine Pavillonnaire (UP), une majoration du volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol, s'appliquera aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette majoration n'excèdera pas 50% pour chacun des secteurs susvisés et pour chaque opération, elle ne pourra pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

De plus et conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux conclusions issues des travaux et études menées dans le cadre de l'élaboration du S.C.O.T et dans le cadre de celles relatives à la révision du P.L.H, il sera instauré, dans toute la zone UM du P.L.U, une servitude de mixité sociale qui permet, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'imposer qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à du logement locatif social. Cette servitude de mixité sociale se déclinera de la manière suivante :

- Pour le secteur UM1 :
  - 35% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
  - 50% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.
- Pour les secteurs UM2 et UM3 :
  - 30% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
  - 40% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.
- Pour le secteur UM4 :
  - 25% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 8 à 14 logements ;
  - 30% de logements locatifs sociaux pour toutes opérations de construction de logements collectifs de 15 logements et plus.

Enfin, et pour inciter les propriétaires de terrains non bâtis à réaliser, ou à faire réaliser, des opérations de construction de logements, la taxe foncière sur les propriétés non bâties a été majorée pour atteindre, en 2012, le taux de 49,69.



## **6 – OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Au regard de la superficie du territoire (756ha) et de l'attachement de la Ville à préserver la qualité de son environnement et de son cadre de vie, seront privilégiées les opérations de renouvellement urbain et de densification de l'existant.

### **6.1 – Privilégier les opérations de renouvellement urbain et l'aménagement des « dents creuses »**

A l'image de la place de l'Aiguillon et de la place des Marquises du nouveau Cœur de Ville, les opérations de renouvellement urbain seront privilégiées.

Ces opérations seront des opérations globales qui traiteront, en complément des démolitions et des constructions nouvelles, des accès, des abords et des espaces publics.



*Résidence des « Grands Chênes »*





Place Peyneau



Rue du Professeur Jolyet

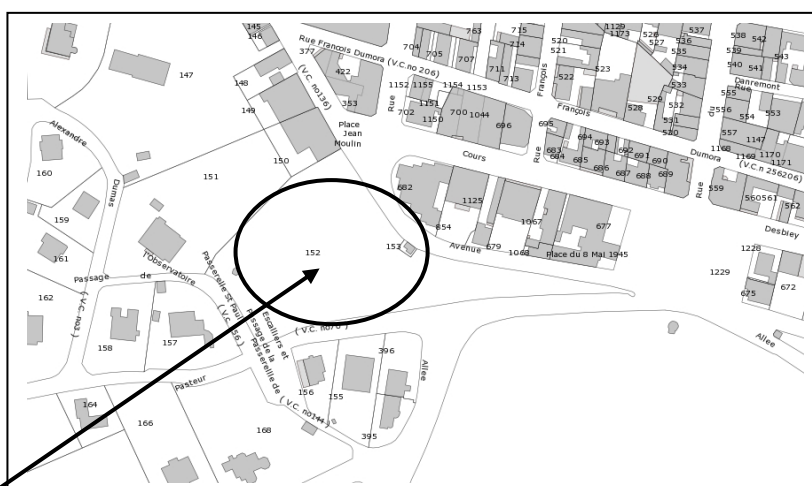


Bâtiment Université Bordeaux I



Musée-Aquarium d'Arcachon

Seront également privilégiées les opérations qui consistent en l'aménagement des « dents creuses ».



Extrait cadastral place Jean Moulin

Construction d'une résidence de 16 logements sociaux, à destination des personnes âgées, sur une partie de la parcelle cadastrée section AC n°152.



*Extrait cadastral esplanade du Port de Plaisance*

*Construction du Pôle Océanographique Aquitain et du Musée-Aquarium d'Arcachon*

Ces opérations d'aménagement des « dents creuses » s'accompagneront aussi d'un traitement des accès, des abords et des espaces publics.

## **6.2 – Renforcer le tissu urbain de l'hyper centre-ville, des quartiers l'entourant, et du quartier de la gare.**

Conformément aux Grenelles de l'Environnement et aux résultats des travaux et études menées pour l'élaboration du S.C.O.T, l'objectif, poursuivi ici, est de densifier les centralités ainsi que les pôles de vie majeurs pour lutter contre l'étalement urbain.

Ainsi pour le secteur de l'hyper centre-ville, il est décidé de fixer, pour les constructions nouvelles, un seuil de densité minimale de construction à 80 logements/ha et pour les quartiers l'entourant ainsi que pour le quartier de la gare, un seuil de densité minimale de construction à 60 logements/ha.

Il convient de préciser que la hauteur maximale des constructions, aujourd'hui fixée à 15m au faîtage, au plus haut (soit RDC+3 étages+combles aménageables), pour l'hyper centre-ville ne sera pas dépassée.

Au contraire, un épannelage des hauteurs des constructions sera recherché depuis les constructions les plus hautes de l'hyper centre-ville vers les constructions les plus basses des quartiers pavillonnaires situés à l'Est et à l'Ouest du centre ville.



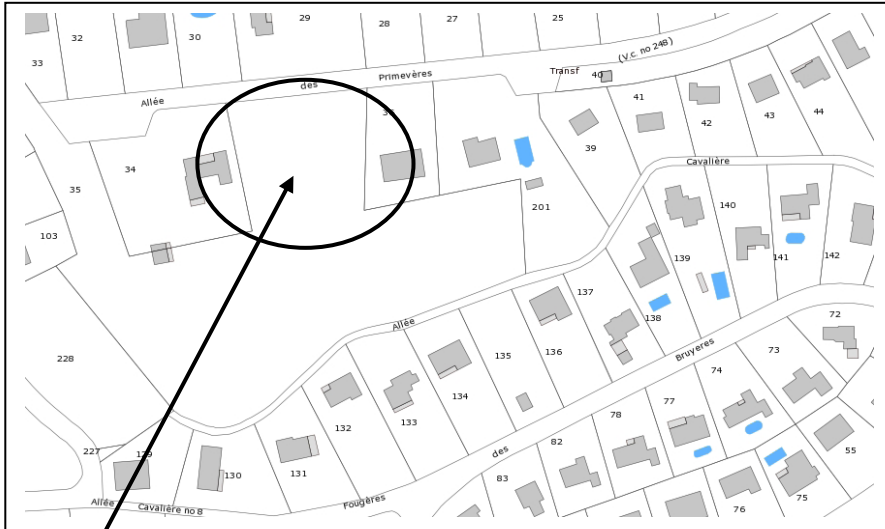
*Extrait cadastral de l'hyper centre-ville*



*Extrait cadastral de la gare, de la voie de chemin de fer et des terrains attenants*





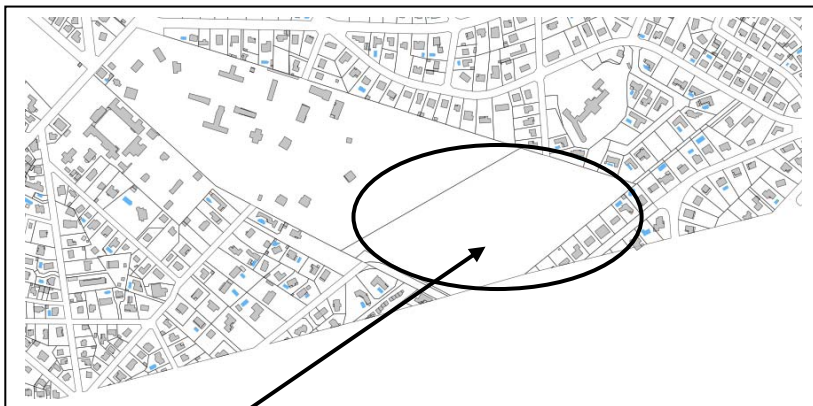


*Extrait cadastral allée des Primevères*

*Partie de terrain qui sera divisée en 2 lots*

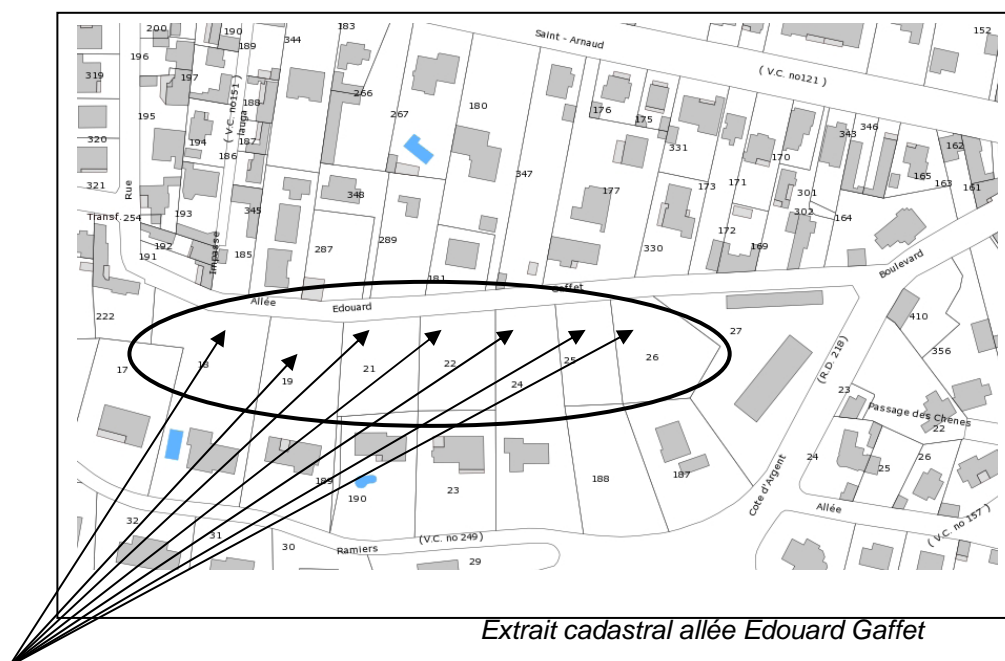
Les suppressions d'E.B.C sont largement compensées par l'inscription de nouveaux secteurs en E.B.C, dont, notamment, le fond de parcelle de l'ancien aérarium d'Arcachon, situé au Moulleau, ainsi que des parties de terrains situés allée Edouard Gaffet, dans le quartier de Pereire et vers l'allée Elisée Reclus (partie de parcelle cadastrée section AV n°91), dans le quartier des Abatilles.

Ainsi, au total, la superficie des E.B.C de la Commune est augmentée d'un peu plus de 5ha, soit une augmentation d'environ 5%.



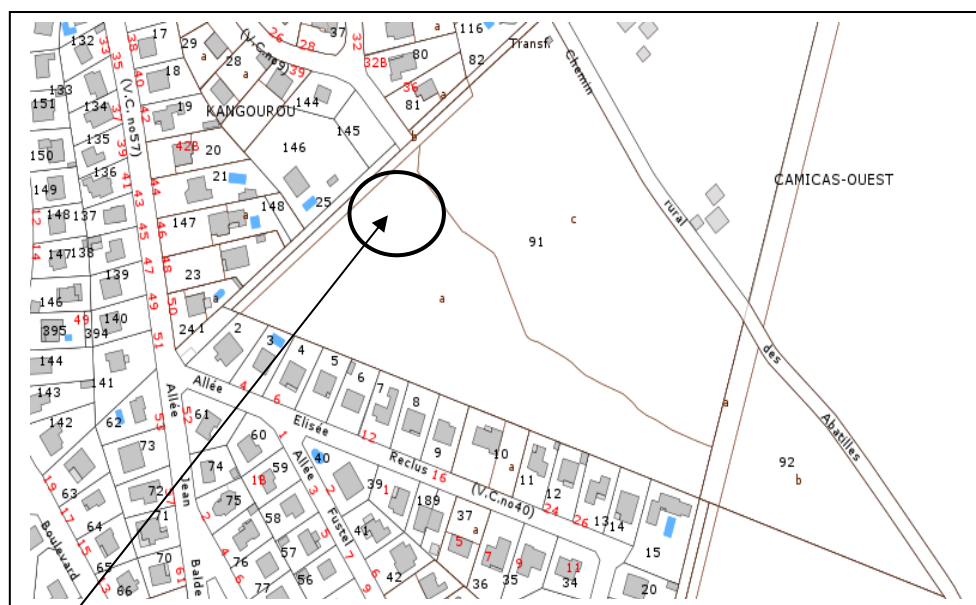
*Extrait cadastre ancien aérarium*

*Fond de parcelle de la propriété de l'ancien aérarium d'Arcachon concerné par le classement en E.B.C*



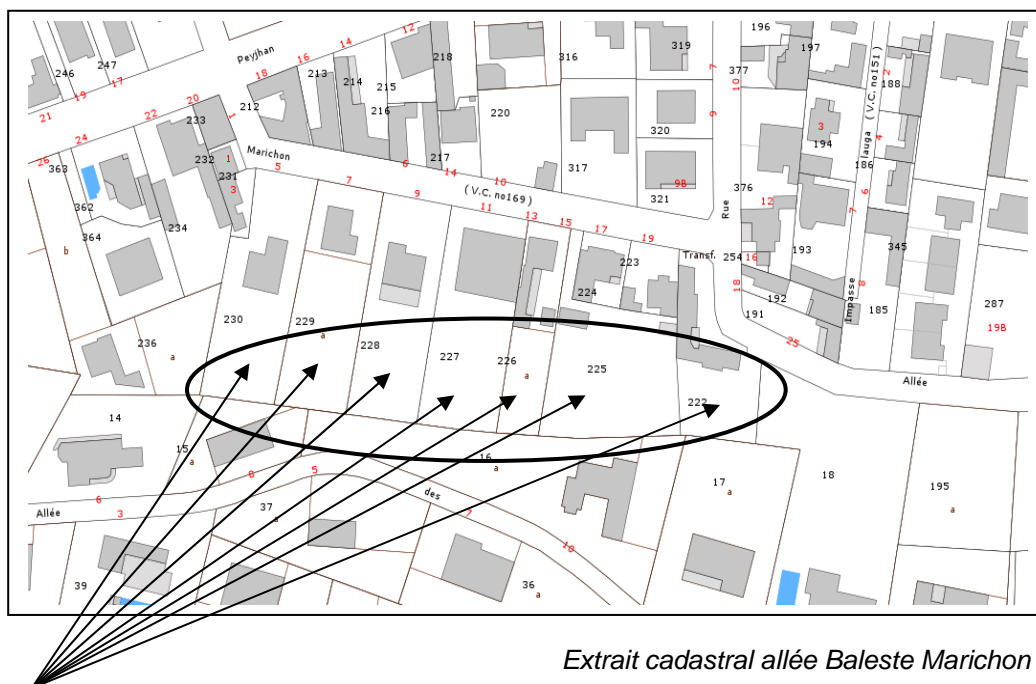
Extrait cadastral allée Edouard Gaffet

Parties de terrains concernés par le classement en E.B.C



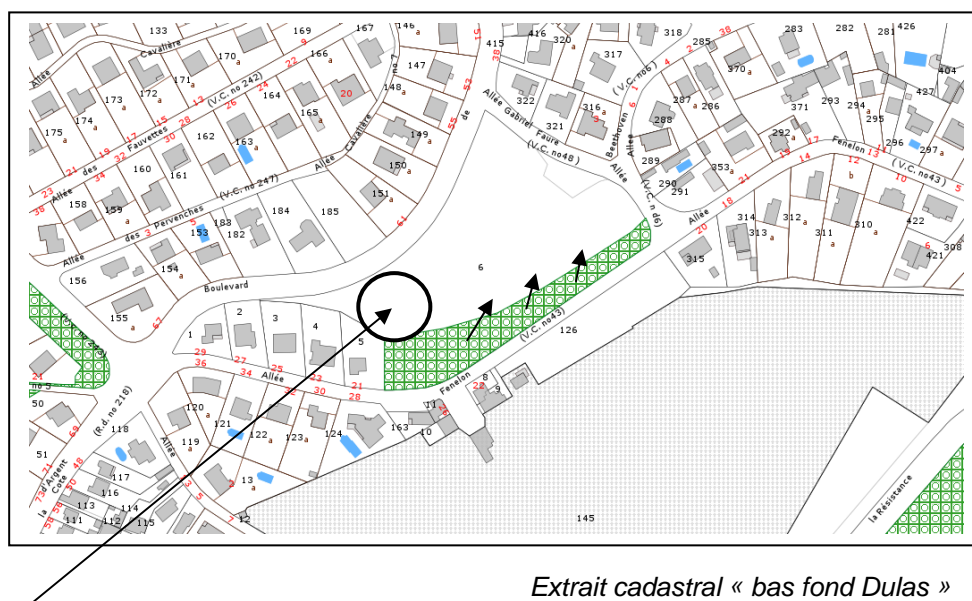
Extrait cadastral parcelle AV 91

Partie de parcelle concernée par le classement en E.B.C



Extrait cadastral allée Baleste Marichon

Fond de parcelles concernées par le classement en E.B.C



Extrait cadastral « bas fond Dulas »

L'E.B.C existant sera étendu vers le boulevard de la Côte d'Argent et également légèrement vers l'intérieur de la parcelle, en pied du talus

## 7 – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS URBAINS

Les modalités de transports seront adaptées pour éviter de recourir à un usage systématique des véhicules privés et pour favoriser les déplacements doux.

### 7.1 – Organiser la multimodalité du réseau de transports

Aux points de convergences, tels que la gare et les principaux lieux de stationnement, les connexions trains, bus, voitures, navettes maritimes, vélos et piétons, déjà existantes, seront renforcées et améliorées pour offrir un choix diversifié aux usagers et adapté à leur pratique de déplacements.



### 7.2 – Améliorer les liaisons inter-quartiers

L'amélioration des liaisons inter-quartiers a pour objectif de permettre d'éviter la congestion du centre ville, surtout en période estivale.



Les liaisons inter-quartiers sont améliorées par :

- La mise en place d'un plan de circulation adapté ;
- Le développement du réseau de pistes cyclables et piétonnes ;
- La mise en place de lignes gratuites de transports en commun (bus Eho), au départ de la gare, avec montée et descente à la demande.



Plan des lignes de bus Eho

### 7.3 – Organiser le stationnement et hiérarchiser sa fonction

Il est nécessaire d'organiser le stationnement et de hiérarchiser sa fonction pour répondre aux besoins et attentes des résidents, des employés, des salariés, des visiteurs et des vacanciers.

Ainsi, différents parkings ont été créés, en complément de ceux déjà existants, tel que le parking en sous-sol du nouveau Cœur de Ville, d'une capacité d'accueil d'environ 560 places de stationnement, et d'autres sont en projet, tel que le parking en sous-sol de l'esplanade Georges Pompidou, à côté de la gare, d'une capacité d'accueil de 155 places de stationnement.

En complément de la réalisation de ces équipements, les zones payantes de stationnement de surface ont été revues ainsi que leurs tarifs avec la mise en place de différents abonnements pour les habitants dont la gratuité pour les détenteurs de véhicules électriques.

Enfin, à chaque période de vacances scolaires, le parking du Lycée Hôtelier, du Lycée Grand-Air et du Collège Marie Bartette, est utilisé comme parking relais.

Le stationnement y est gratuit et une navette, également gratuite, circule entre ce parking et la place Roosevelt, située à côté de la gare et de l'hyper centre-ville.

## 7.4 – Privilégier les modes de transports les moins polluants

La Ville d'Arcachon a développé un réseau de pistes cyclables et de cheminements piétonniers global et cohérent qui permet de relier non seulement la Ville sur elle-même mais aussi la Ville voisine de La Teste-de-Buch.

En outre, à travers l'opération « Arcachon en mode vélo », lancée en 2012, la Ville souhaite inviter les Arcachonnais à utiliser le vélo comme moyen de déplacement au quotidien.



Plan des pistes cyclables

D'autre part, la Ville d'Arcachon a mis en place un réseau gratuit de transports en commun électrique (bus Eho), repris en gestion au niveau de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S) qui a dupliqué le fonctionnement de ces navettes électriques dans les centres villes de ses Communes membres.

Ce mode de transports répond aux besoins de mobilité des habitants en assurant des liaisons inter-quartiers contribuant ainsi à soutenir et développer l'activité économique de la Ville par une meilleure desserte et accessibilité des services.

Accessibilité d'autant plus renforcée par les travaux récents de réfection de l'ensemble des trottoirs et des voiries de l'hyper centre-ville.