



RAPPORT DE STAGE :

PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET  
PLAN D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
D'ARCACHON

Guillaume FELDER

DESS 2<sup>ème</sup> année

Maîtrise d'ouvrage en aménagement urbanisme, aménagement environnemental et paysager  
2001- 2002



RAPPORT DE STAGE :

PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET  
PLAN D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
D'ARCACHON

# SOMMAIRE

**Situation géographique et administrative**

**Données physiques**

**L'intercommunalité**

**Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer**

**Le Schéma d'urbanisme**

**Urbanisme**

**Evolution urbaine**

L'aiguillon

Ville d'Eté

Ville d'Hiver

Ville d'Automne

Ville de printemps

Le Moulleau

Le quartier Péreire et les Abatilles

**Enjeux paysagers**

Les vues de la Ville d'Hiver sur le bassin d'Arcachon

Les cônes de vue lointaine à protéger

Le front de mer

Les entrées de ville

Les espaces forestiers

Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger

Le Bâti Ancien à Protéger

**Economie**

**Equipement**

**Etude urbaine**

**Analyse îlots**



## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune d'Arcachon est située sur la Côte Atlantique, à l'extrémité de la pointe Nord du côté Sud du Bassin (lieu-dit, La rade d'Eyrac), sur un site dunaire où subsistent d'importants secteurs boisés.

Ce site exceptionnel sur le plan écologique et paysager a permis à la commune de connaître un développement socio-économique basé sur les activités de la mer (pêche océane, pêche intra-bassin et ostréiculture) et le tourisme. L'engouement pour les bains de mer au 19<sup>ème</sup> siècle marque véritablement la naissance d'Arcachon, mais ce n'est quand 1857, par décret impérial, que la commune est créée.

Avec une superficie totale de 756 hectares, Arcachon est la plus petite commune du bassin mais n'en demeure pas moins la « capitale » du Bassin. Ce statut résulte de la qualité des services, des commerces et des équipements comparables à ceux d'une grosse agglomération. La commune, au dernier Recensement Général de la Population, comptabilise 11 454 habitants alors que la population au R.G.P. de 1982 était de 13 293 habitants.

Distante d'une soixantaine de kilomètres de l'agglomération bordelaise, Arcachon constitue un canton à elle seule et fait partie de l'arrondissement de Bordeaux. La proximité de l'agglomération bordelaise et la qualité de la desserte routière constitue un atout et handicap pour Arcachon. L'attractivité bordelaise est indéniable tant au niveau économique qu'au niveau des services et équipements proposés, cependant Arcachon tend à devenir une banlieue de Bordeaux.



## DONNEES PHYSIQUES

Les données physiques (géologie et topographie) ont conduit à une organisation naturelle du site d'Arcachon en trois unités :

- Les parties basses, comprises entre le trait de côte (niveau 0 des cartes maritimes) et la côte 5m., correspondant au « Plat Pays »,
- Les secteurs dont l'altitude est supérieure à 25m.,
- Les zones intermédiaires, dont les courbes de niveaux évoluent entre 10 et 15m., qui favorisent la communication inter-dunaires (axes traditionnels de communication).

Les études cartographiques réalisées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) et la coupe stratigraphique établie à Sainte-Anne montrent que les formations géologiques superficielles sont de périodes récentes : ère Quaternaire (- 800 000 ans).

La couche géologique, située entre + 5m. et 0 est constituée de dépôts fluvio-marins (argileux micacés bleuâtres et argiles silteuses à nombreux débris coquillagers) datant de l'Holocène. La couche géologique, de 0 à - 50m., est composée de sables blanchâtres de l'Holocène et forme le *substratum* principal d'Arcachon.

### Stratigraphie géologique

Couches	Formations géologiques
+ 5m. à 0	Dépôts fluvio-marins de l'Holocène
0 à - 50m.	Sables des Landes Blanchâtres de l'Holocène
- 50m. à - 230m.	Sables du Miocène
- 230m. à - 400m.	Argiles calcaires sableuses glauconieuses de l'Oligocène
- 400m. à - 500m.	Sables calcaires à intercalations de marnes plastiques de l'Eocène

Les formations sableuses éolisées ont modelé un paysage de massifs dunaires qui peut être classés en trois entités, à savoir :

- Les édifices dunaires paraboliques,
- Les dunes à crêtes barkhanoïdes,
- Les dunes historiques transversales.

Ces dernières, aux nombres de trois et orientées selon un axe Nord Ouest – Sud Est, sont localisées dans le secteur de la Ville Haute.

- Le Massif du Camicas comporte deux lignes de crêtes parcourues par les avenues Dorgeles-Lorentz Monod et Victor Hugo et s'étend depuis l'entrée de ville (voie directe) jusqu'à la Ville d'Hiver.
- Le Massif de l'Etoile (Camicas Est, Quartier Jean Balde-l'Etoile) dont la ligne de crête est formée par l'Avenue Galaxie.

Enfin les prolongements sur le territoire communal de la « Montagne de la Teste » correspondent aux hauteurs qui marquent le site d'entrée de la Ville constitué par le Bd. D'Arcachon et sa jonction avec le Bd. De La Teste et l'Allée Jean Balde.

La circulation et le communication été facilitées par un réseau de pénétrantes inter-dunaires. Ces axes traditionnels de circulation (chemins d'animaux, puis piétonniers et enfin routes) sont des sortes de talweg qui ont été naturellement des voies de communication entre la Teste, La Montagne d'Arcachon et le littoral du bassin. Aujourd'hui ils constituent un véritable réseau de voies qui permet de desservir la plupart des quartiers d'Arcachon en particulier la Ville Haute et la ville basse.

La partie basse de la ville comprise entre le trait de côte et la côte 5 m. se s'organise en deux secteurs. Le premier secteur de la ville couvre la totalité de l'Aiguillon, la Ville d'Automne (St Ferdinand), une large partie du centre urbain (Ville d'Eté) et se prolonge vers l'Ouest jusqu'au quartier de la Chapelle. Le second secteur est constitué par le quartier des Abatilles, de part et d'autre du Bd d'Argent, entre l'Avenue du Par et la Place Annunzio.

La commune d'Arcachon présente un profil topographique dunaire parsemé de nombreuses « cuvettes » sans exutoires naturels. Pour palier l'absence d'exutoires naturels en milieu urbanisé, des avaloirs de chaussées captent les eaux de pluie. Cependant l'augmentation des surfaces construites favorise l'imperméabilisation des sols.

Bien que le régime des précipitations soit faible, 870 mm en moyenne annuelle<sup>1</sup>, l'infiltration des eaux de pluie dans le *substratum* est plus difficile et le ruissellement des eaux s'accroît.

Le surplus des eaux de pluie, non captés par les réseaux, se déverse sur le cordon littoral (risques de pollution, formation de ravines...)

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

La notion de développement durable tient compte de l'écologie et de l'environnement. La commune d'Arcachon doit conduire son développement tout en préservant son patrimoine écologique, en particulier le Bassin. Certaines opérations d'aménagements et une partie de l'activité humaine ont une incidence directe ou indirecte sur son équilibre écologique.

### Le Bassin

Selon les analyses de l'I.F.R.E.M.E.R., le Bassin apparaît comme un milieu :

- sensible, car il est semi-fermé et les eaux intérieures des secteurs marécageux sont peu renouvelées, ce qui le rend sensible aux contaminants (azote inorganique, action des T.B.T. sur les huîtres et les proliférations algales des années 80)

<sup>1</sup> Mesures Météorologie Nationale.

- encore préservé, en raison de la faible artificialisation de son espace naturel (faible activité industrialo-portuaire) et des efforts constants de surveillance et de protection à l'égard des contaminants d'origine continentale.

En outre, l'activité ostréicole a toujours joué un rôle d'alerte à l'égard des apparitions de pollutions, même de faible impact, ce qui a permis la mise en oeuvre de mesures correctrices dans des délais rapides.

- dont la fragilité tend à augmenter en raison des facteurs suivants :
  - le drainage des sols agricoles chargés en phytosanitaires,
  - l'augmentation des espaces urbanisés et imperméabilisés qui réduisent l'espace tampon du littoral.

Le Bassin est classé en *Zone Naturelle d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique*, étendue (ZNIEFF de type étendue)<sup>2</sup>. Deux éléments remarquables sont identifiés comme particulièrement intéressants dans la partie Sud du Bassin d'Arcachon, à savoir :

- l'île aux oiseaux localisée dans le Bassin, à 4 Km au Nord de la Plage d'Arcachon,
- le Banc d'Arguin (classé réserve ornithologique), à 800 m de la côte, au droit de la dune du Pyla.

Les deux Z.N.I.E.F.F. pourraient à terme entrer dans le réseau Natura 2000. La directive Européenne Natura 2000, réseau européen de protection de l'environnement, s'inscrit dans la logique de développement durable. En effet, le classement Natura 2000 repose sur un équilibre entre préservation et développement.

## La Faune et la flore

Les tableaux, présentés ci-après, montrent que la flore et la faune, recensés sur la commune, bénéficient d'une bonne gestion des réserves écologiques. Les massifs du Camicas et de la « Montagne de la Teste », renferme un patrimoine environnemental riche et varié. Les partis d'aménagement retenus dans le PLU doivent préserver les sites susceptibles de maintenir ce capital naturel.

### Faune terrestre

Espèces en expansion	Espèces stables
sanglier ( <i>Sus scrofa</i> ) chevreuils ( <i>Capreolus</i> ) renard vulgaire ( <i>Vulpes vulpes</i> )	lapin de garenne écureuil vulgaire martre d'Europe mulot sylvestre campagnol des champs hérisson

<sup>2</sup> La ZNIEFF constitue depuis 1982, un premier inventaire du patrimoine écologique destiné à développer son identification et sa connaissance scientifiques.



### Faune ornithologique

Espèces en expansion	Espèces stables	Espèces en régression
goéland cendré pigeon ramier pic épeiche, geai des chênes bécassine des marais	tourterelle turque bruant des roseaux	mouette rieuse perdrix grise faisan de Colchide caille des blés

### Faune maritime

Espèces en expansion	Apparition remarquable	Espèces stables	Espèces en déclin
palourdes moules crabe vert calamars bars	le poulpe	huîtres dorade mulet	sole seiche

### Flore terrestre

Espèces en expansion	Espèces stables	Espèce en déclin
cyprés de Lambert ifs chêne liège fougères	arbousiers arbre indigène mimosa lauriers des bois platanes	pins attaqués par des parasites

### Flore maritime

Espèce en expansion
Prolifération récente des macro algues résultat de l'eutrophisation des eaux du bassin. L'eutrophisation résulte d'une obstruction partielle des chenaux secondaires et donc d'un affaiblissement des courants marins.

## L'INTERCOMMUNALITE

Arcachon a souhaité intégrer deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) pour mutualiser ses compétences techniques et financières avec d'autres communes. Cette mutualisation des moyens permet d'assurer une gestion et des prestations techniques de qualité (valorisation des déchets, traitement des eaux), en haute et basse saison touristique, et de mettre en œuvre des projets de développement (promotion touristique). Ainsi, la ville d'Arcachon fait partie :

### **De la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (C.O.B.A.S.)<sup>3</sup>**

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, qui regroupe les communes d'Arcachon, La Teste, Le Teich et Gujan-Mestras. Forte de 56 000 habitants, la C.O.B.A.S. est la quatrième agglomération d'Aquitaine après Bordeaux, Bayonne-Anglet-Biarritz et Pau. Ses domaines de compétences sont :

- Le développement économique : mise en place de la Taxe Professionnelle Unique (T.P.U.) pour l'élaboration d'un projet global de développement,
- L'aménagement du territoire et le développement durable :
- Elaboration du Programme Local d'Habitat (P.L.H.),
- Elaboration du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.),
- Gestion et valorisation des déchets ménagers et professionnels,
- Solidarité, action sociale, formation et éducation.

### **Du Syndicat Intercommunal Du Bassin Arcachon (S.I.B.A.)<sup>4</sup>**

Le S.I.B.A., ancien Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM), a été transformé en Syndicat Mixte le 2 novembre 2001, et a pour domaine de compétences :

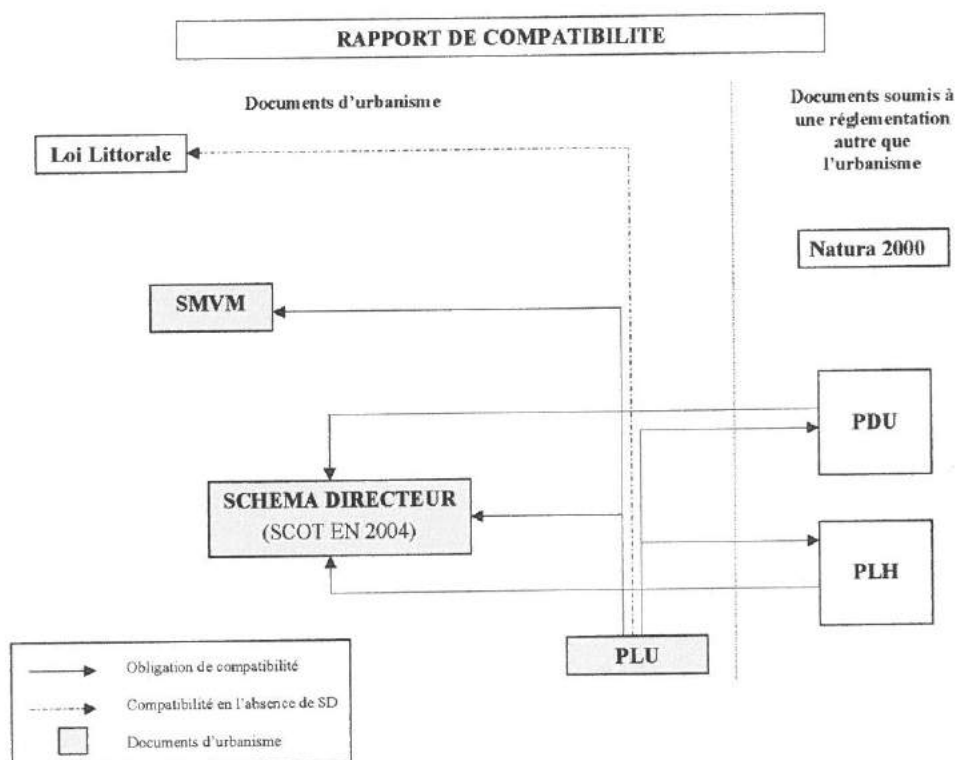
- L'urbanisme : élaboration du Schéma Directeur, soumis au régime juridique du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.),
- L'environnement : gestion, protection environnementale du bassin, nettoyage et engraissement des plages,
- L'assainissement : réseau d'assainissement et de collecte des eaux usées, traitement des eaux pluviales,
- La promotion touristique : actions d'information, de coordination, de coopération avec les Offices du Tourisme, réalisation d'événements intercommunaux,
- L'hygiène et la santé : contrôle sanitaire des eaux de baignade aux eaux de conchyliculture, actions de surveillance et de protection.

La présence d'Arcachon dans deux E.P.C.I a une incidence sur les orientations d'aménagement et les perspectives de développement urbain, économique et démographique.

Les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme intercommunaux élaborés par La C.O.B.A.S. (P.L.H., P.D.U.) la S.I.B.A. (SD) et les Directives d'Aménagement du Territoire (D.A.T.) afin d'assurer une cohérence des aménagements aux différentes échelles.

<sup>3</sup> Transformation du District en Communauté d'Agglomération, suite à la Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999 (dite Loi Chevènement).

<sup>4</sup> regroupe les communes d'Arcachon, La Teste de Buch, Gujan Mestras, Le Teich, Biganos, Audenge, Lanton, Andemos les Bains, Arès et Lège Cap-Ferret ; création du Syndicat : 29/03/1966.



## LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (S.M.V.M.)

*« Le S.M.V.M. du Bassin d'Arcachon élaboré sous la responsabilité de l'Etat, en concertation étroite avec les différents acteurs de l'aménagement de ce territoire définit les orientations en matière de développement, de protection et d'équipements qui structureront le devenir du bassin. »<sup>5</sup>*

### Présentation du S.M.V.M.

Le S.M.V.M. a la même valeur juridique qu'une Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) : il a les mêmes effets et se situe au même niveau, entre la loi et les documents d'urbanisme. Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme d'Arcachon doit être compatible avec le S.M.V.M du Bassin d'Arcachon.

Les orientations et les aménagements engagés par la collectivité locale à travers ses documents d'urbanisme doivent tenir compte des prescriptions définies par le S.M.V.M. En effet le S.M.V.M. a pour objectif de déterminer la vocation des différents secteurs de l'espace maritime et littoral en définissant la compatibilité entre les différents usages et de préciser les mesures de protection.

Le périmètre d'étude doit présenter une cohérence géographique et maritime, les communes qui entrent dans le périmètre sont au nombre de 10 (Andernos les Bains, Arcachon, Ares, Audenge, Biganos, Gujan Mestras, Lanton, Lège Cap-Ferret, Le Teich, La Teste de Buch).

Le S.M.V.M traitent trois thématiques :

- Protection de l'environnement,
- Pêche et culture marine,
- Tourisme.

---

<sup>5</sup> Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, Schéma de Mise en Valeur de la Mer, mars 2001



## Champs d'intervention

### ➔ Protection de l'environnement

*Deux orientations stratégiques :*

- ➔ Préserver la richesse de l'écosystème,
- ➔ Garantir la qualité des eaux,
- ➔ Protéger le paysage.

### ➔ Préservation de la richesse de l'écosystème

- ➔ Garantir le maintien de l'écosystème dans son ensemble,
- ➔ Protéger les espèces les plus remarquables au titre de L. 146.6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littorale) sur la préservation « des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». (Ile aux Oiseaux, Banc d'Arguin, Domaine de Certes)

### ➔ Qualité des eaux du Bassin d'Arcachon

« Si le programme de collecte des eaux usées, engagé par le S.I.B.A en 1967, permet aujourd'hui de faire le constat d'une bonne qualité globale de l'eau de mer, il convient de garantir le maintien de cette qualité et de chercher à l'améliorer [...] »<sup>6</sup>

- ➔ Collecte et traitement des eaux usées et pluviales,
- ➔ Réduction des nuisances émises par les bateaux,
- ➔ Contrôle de la qualité des cours d'eau,
- ➔ Elaboration d'une charte de qualité des ports.

---

<sup>6</sup> op. cit., Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

➔ Protection du paysage

*Préservation des valeurs paysagères fragiles par :*

- ➔ La lutte contre la raréfaction des pins,
- ➔ Un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques,
- ➔ La protection du paysage architectural,
- ➔ La préservation de la mixité ostréiculture, pêche et tourisme,
- ➔ Le maintien de l'équilibre des zones naturelles humides.

➔ **Pêche et culture marines**

- ➔ Consolidation du Port d'Arcachon en assurant la cohérence de gestion, l'Etablissement Public d'Industrie et de Commerce du Port d'Arcachon développe actuellement son activité sur deux communes (Arcachon et La Teste de Buch). Le S.M.V.M. recommande « d'examiner les possibilités d'améliorer la cohérence de gestion et d'éviter d'éventuelles liées à cette situation territoriale. » <sup>7</sup>

➔ **Installations portuaires et terrestres**

*Redynamisation des activités par :*

- ➔ Le maintien de l'activité ostréicole,
- ➔ La sauvegarde du patrimoine portuaire,
- ➔ L'accueil du tourisme et du nautisme.

---

<sup>7</sup> S.M.V.M., op. cit.

## ➔ **Tourisme**

### *Diversification des loisirs maritimes et littoraux :*

- Favoriser l'activité de plaisance légère (dériveurs, canoë-kayak, aviron de mer ...) et créer les structures terrestres d'accompagnement (stationnement, mise à l'eau des bateaux, hébergement),

### *Développer le tourisme « Nature » en s'appuyant sur :*

- La richesse et la diversité des sites naturels,
- L'offre de produits « découvertes »,
- Les sentiers de randonnées balisés,
- Un réseau de pistes cyclables (communal, supra-communal, départemental).

### *Diversification des offres et services et utilisation du plan d'eau :*

- Location de bateau de courte et moyenne durée,
- Journée ou week-end location-promenade avec skipper,
- Stages d'initiation de découverte de la plaisance.

### *Organisation des mouillages :*

- Remise de la gestion des zones de mouillage aux communes (qui en font la demande),
- Redéfinition précise et organisation des zones de mouillage avec les communes, future gestionnaire,
- Mise en place de services annexes (navettes, stationnement, sanitaires...).

### *Aménagement du Port d'Arcachon (actuellement 2 400 anneaux) :*

- Création de 240 anneaux supplémentaires.

## LE SCHEMA D'URBANISME (S.D.)

Le S.D. est un document de planification défini par les articles L.122.1 et suivants du code de l'urbanisme.

*« Il a pour objectif essentiel de garantir une organisation cohérente de l'espace en servant de cadre à des politiques de développement, d'aménagement, de protection et en recherchant l'équilibre entre espaces urbains et naturels. »*

### Présentation

Suite à l'autorisation de l'extension des compétences du S.I.B.A à la révision du Schéma de Directeur par arrêté préfectoral du 24 novembre 1987, le S.I.B.A a décidé, le 19 mai 1988, la mise à révision du S.D.

Le tableau ci-après, présente les orientations de ce S.D. dans les domaines de :

- L'habitat,
- Le développement économique,
- L'environnement,
- L'urbanisme.

La commune d'Arcachon à travers ses documents d'urbanisme doit tenir compte des dispositions prises par le Schéma Directeur.

➔ **Habitat**

- ➔ Les objectifs liés à l'habitat doivent reposer sur un Programme Local d'Habitat (P.L.H.)

➔ **Développement économique**

*Exploitation des milieux naturels :*

- ➔ Ostréiculture : réaménagement des établissements d'expédition et équipement des ports ostréicoles
- ➔ Qualité sanitaires des coquillages : maintenir la qualité des eaux,
- ➔ Le maintien des activités ostréicoles et la diversification des autres cultures marines.

*Tourisme :*

Nécessité de s'intégrer dans la dynamique de marché, de s'orienter vers des produits nouveaux et plus complets. Mettre en place une politique globale pour une offre touristique homogène et complète.

*Développer des pôles d'hébergement localif et diversifier l'offre :*

- ➔ Camping-caravaning de bon niveau,
- ➔ Hôtellerie de petite dimension, bien intégrée au tissu urbain, en accompagnement des grands équipements,
- ➔ Résidence de tourisme,
- ➔ Grandes opérations d'hébergement en accompagnement des équipements de loisirs.

*Plaisance :*

- ➔ Favoriser les installations légères (pontons flottants, restructuration des mouillages) moins coûteuses que les ports de plaisance,
- ➔ Développer des activités de plaisance plus adaptées à la fragilité du milieu (kayak de mer...).

#### *Tourisme et nature :*

- Mise en valeur du milieu naturel par des aménagements légers (sentiers de randonnées, panneaux d'informations « Nature »), Valorisation de la thalassothérapie.

#### *Charnière touristique :*

- Création d'un réseau de pistes cyclables communal et supra-communal,
- Amélioration de la signalétique intercommunale (cohérence de la signalétique, et mise en réseau des différents Offices de Tourisme du Bassin.

#### *Complémentarité entre le Bassin d'Arcachon et Bordeaux :*

- Développement et organisation de la complémentarité des secteurs Université-Recherches-Congrès avec Bordeaux.

#### ➤ **Environnement**

- Conserver un patrimoine naturel aux caractéristiques exceptionnelles,
- Protéger les éléments qui contribuent à l'équilibre du bassin (ruisseaux, crastes...),
- Rechercher un équilibre entre l'urbanisation et les espaces naturels nécessaires aux rythmes paysagers entre les différentes zones urbaines, tout en évitant une dispersion urbaine préjudiciable aux espaces naturels. Ces ruptures peuvent prendre la forme :
  - De zone de loisirs et de sports non construite,
  - D'espace écologiquement intéressants,
  - De coupure d'urbanisation (coupures vertes) préservant des zones naturelles.

## ➔ Urbanisme

### *Enjeux routiers :*

L'importance du trafic routier entre Bordeaux et la rive sud du Bassin d'Arcachon nécessite :

- L'aménagement en 2x2 voies express ou autoroutière de la portion A 66 – R.N. 250 jusqu'au carrefour du Camicas en limite d'Arcachon,
- Une voie nouvelle entre le carrefour du Camicas, le Lycée Grand Air et la Ville d'Hiver.

*Ces aménagements routiers impliquent un respect du patrimoine paysager :*

- Conservation du patrimoine forestier et paysager,
- Traitement physique et réglementaire des entrées d'agglomération,
- Aménagement de ruptures paysagères entre les communes.

### *Parti d'aménagement :*

- Extension urbanisation autour des pôles urbains existants et cadrage de ces pôles par des espaces naturels protégés,
- Protection et mise en valeur des espaces naturels :
- Sites protégés au titre de l'article L. 146.6 du Code de l'urbanisme (Loi Littorale),
- Espaces protégés assurant une coupure urbaine, avec possibilité d'aménagements légers (pistes cyclables, chemins de randonnées...), Sites naturels.

# URBANISME



## EVOLUTION URBAINE

Avant l'engouement du 19<sup>ème</sup> siècle pour les bains de mer, les domaines littoraux et forestiers du site d'Arcachon étaient peu peuplés. Pêcheurs et chasseurs fréquentaient les lieux et se regroupaient sur la Teste où étaient bâties leurs cabanes.

L'occupation n'était que saisonnière, le premier établissement permanent dans ce milieu littoral hostile date de 1519, le Père franciscain Thomas Illyricus édifie l'ermitage sur la Dune de Bernet.

Par des opérations d'aménagement engagées au cours de la Restauration, Arcachon (alors commune de La Teste) devient ville touristique à vocations balnéaire et sanitaire. L'arrêt des guerres impériales, la période de prospérité économique permettent d'engager des travaux. Dès 1802, le site d'Arcachon est valorisé par des opérations d'aménagements forestiers d'assainissement de la Lande et de fixation des dunes. Mais l'arrivée du chemin de fer depuis Bordeaux et les actions de développement touristique orchestrées par les frères Péreire marquent véritablement l'expansion de la ville.

Dès 1826, trois établissements de bains sont fréquentés, la politique hygiéniste et de santé publique engagée par Napoléon Bonaparte est déterminante. Pour accueillir la population ouvrière, venue soigner et prévenir les maladies pulmonaires (effets combinés de l'oxygénation d'un air pur d'origine atlantique saturé d'essences résineuses balsamiques), la ville se bâtit et les premiers quartiers se dessinent.

L'urbanisation d'Arcachon s'opère en plusieurs étapes. En 1841, la partie construite d'Arcachon se limite au Moueng (pointe de l'Aiguillon) et à la plage de l'Eyrac qui comprend huit constructions en dur, dont quatre établissements de bains et quelques cabanons de résiniers. La fondation de la future ville d'Arcachon s'accélère (311 maisons, trois hôtels...), la rapidité de construction s'explique par le prolongement de la route de l'Eyrac jusqu'à l'allée de la Chapelle (actuel Bd De la Plage) et la possibilité de clôturer les propriétés (autorisation préfectorale datant de 1848). Au recensement de 1848, les propriétaires sont principalement des locaux :

- 63 % de propriétaires sont originaires de La Teste,
- 37 % sont bordelais ( un seul propriétaire parisien mais d'origine bordelaise).

En 1857, Arcachon est créée par démembrement de la commune de La Teste. Le décret impérial du 2 mai 1857 confère le statut de ville autonome et de plein exercice et le premier Maire, Alphonse Lamarque de Plaisance, est nommé par Georges-Eugène Haussmann, Préfet de Gironde. C'est à cette même période qu'Arcachon accède au statut de grande station balnéaire comme Le Touquet Paris Plage, Biarritz, Deauville.

La trame urbaine s'affirme grâce à l'intervention de maires bâtisseurs. La population, environ 1 500 habitants, bénéficie d'équipements scolaires, de commerces, de loisirs et de cultes (basiliques Notre Dame, Saint Ferdinand et un temple protestant). De nombreuses opérations prestigieuses ont été menées à bien par les maires successifs.

Adalbert Deganne, Maire de 1870 à 1871 puis 1876 à 1880, engage de grandes percées dans le tissu urbain en cédant à la commune une partie des parcelles qu'il possède. La ville s'organise le long de longues avenues plantées d'arbres et équipées de l'éclairage public.

Les équipements se multiplient et donnent à Arcachon le visage d'une ville moderne. Une halle au marché, d'architecture moderne (type Eiffel : verre et métal), est construite en 1886 à proximité du

nouvel Hôtel de ville. En effet, la surface du rez-de-chaussée de l'hôtel de ville, réservé à la halle du marché et à divers magasins, n'était plus suffisante pour répondre aux besoins d'une population croissante.

En 1874, le Grand Théâtre (aujourd'hui Olympia), construit sur l'initiative d'Adalbert Deganne est inauguré. Au même moment, les quartiers se construisent et s'organisent :

- La Ville d'Hiver est le quartier le plus cosu, les belles demeures et les parcs paysagers sont l'œuvre des frères Péreire. La majeure partie des travaux a été conçue et financée par leur Société Immobilière sur des terrains achetés en 1862. En 1863, le quartier compte déjà 43 villas. Le plan de ce grand lotissement, cité-jardin de luxe, épouse le relief dunaire et s'enrichit d'un parc paysager typique du 19<sup>ème</sup> : le parc Mauresque (casino, passerelle, observatoire...).
- Le Quartier Saint Ferdinand ou Ville d'Automne est loti à partir de 1881 en suivant le relief dunaire. Les villas s'alignent le long d'axes de voirie parfois monumentaux comme le Boulevard Deganne.
- La Ville d'Été se caractérise par la présence du front, qui ne sera aménagé qu'au début du 20<sup>ème</sup> en Boulevard-promenade entre la jetée Thiers et le débarcadère d'Eyrac. Surnommée le « *Hausmann arcachonnais* », la promenade attire de nombreux touristes.

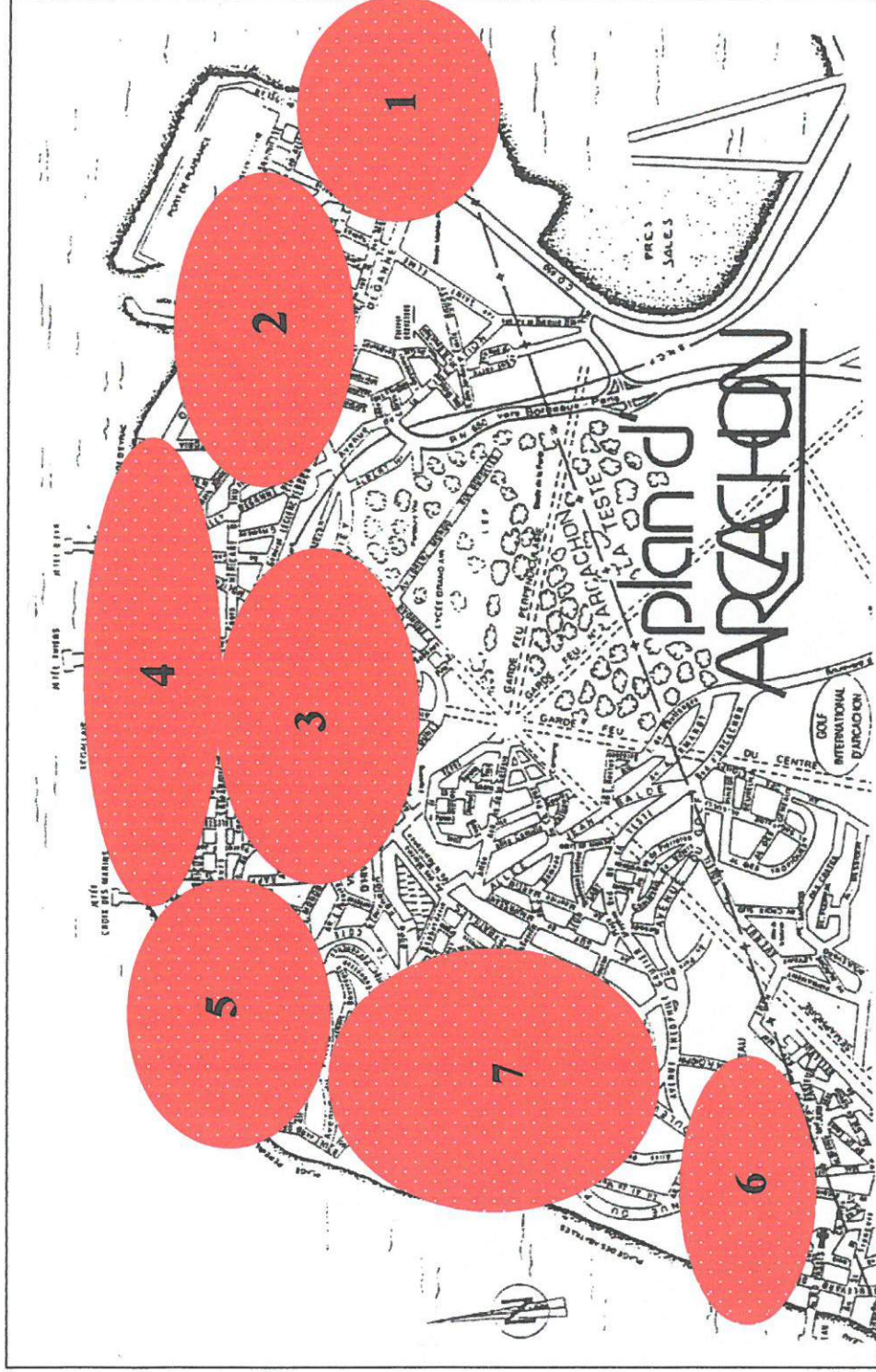
Au 20<sup>ème</sup> siècle, la ville s'embourgeoise, « [...] nous ne sommes pas seulement une station sanitaire, nous sommes une ville d'eau, de luxe et de plaisir. Tous nos efforts doivent converger à décupler notre clientèle mondaine [...]. En plus de la promenade, les investissements financiers dans les projets de loisirs et de distractions s'accroissent (casino, Hôtellerie et restauration de Luxe, hippodrome, golf sur le site actuel du stade Matéo Petit, yachting). Au Mouleau se dessine une station balnéaire (un hôtel et deux sanatoriums) qui se développe autour de la Chapelle Notre Dame des Passes et ne sera reliée au centre-ville qu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle.

Au cours de l'entre deux guerres, le centre urbain poursuit sa densification par subdivision des parcelles, surtout pour les grands terrains d'origine qui sont désormais desservis à la fois côté Nord par les Boulevards du front de mer et côté Sud par le boulevard de la Plage. Les parcelles situées entre le boulevard de la Plage et le cours Lamarque de Plaisance se subdivisent également. Cette évolution des parcelles correspond aux modifications apportées au plan général dressé sous la direction de M. Régnault. Les grands parcellaires ont été de nouveau divisés lors du nouveau plan d'Arcachon édité par Messieurs Gracias Frères vers 1926.

Afin de compléter cette étude historique de l'urbanisation d'Arcachon, une analyse plus fine de la trame urbaine s'imposait. Celle-ci a permis de répertorier sept quartiers qui ont été étudiés sous la forme de fiches.



## EVOLUTION URBAINE DES QUARTIERS

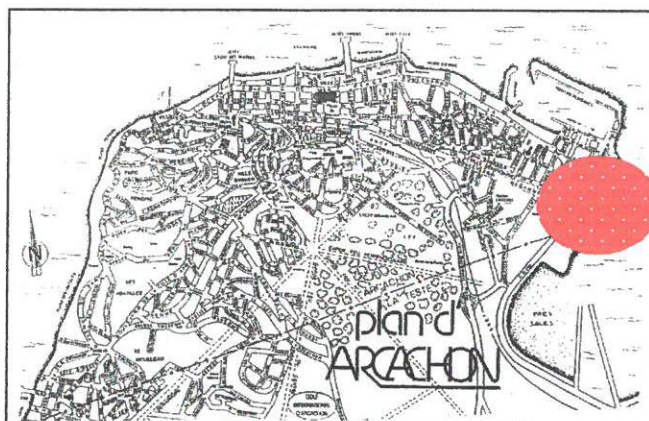




## L'AIGUILLON

Construit sur un cap, le quartier de l'Aiguillon se situe à l'Est de la ville d'Arcachon.

Ce secteur de la ville constitue une extrémité des terres offrant une avancée sur de vastes étendues maritimes.



Le quartier de l'Aiguillon a connu un développement important dans les années 1920-1940. Les activités économiques liées à l'exploitation de la mer se sont multipliées (transports maritimes, pêche, ostréiculture et chantiers navals). Parallèlement à ce dynamisme économique, des lotissements de petites maisons avec jardinets se construisent.

Aujourd'hui, le quartier de l'Aiguillon a su conserver une identité populaire (ostréiculture, maisons traditionnelles) malgré le développement du tourisme de masse sur le front de mer et des activités économiques liées à la mer.

L'Aiguillon présente un paysage urbain ancien qui a su accueillir la diversité des activités économiques, touristiques et résidentielles.

### Atouts

- La cohérence d'un tissu pavillonnaire dense (maisons de ville) de caractère populaire et traditionnel,
- Les abords du bassins avec les dernières cabanes d'ostréiculteurs et activités de chantiers navals,
- La qualité de l'aménagement des espaces publics du port de plaisance.

### Menaces et points faibles

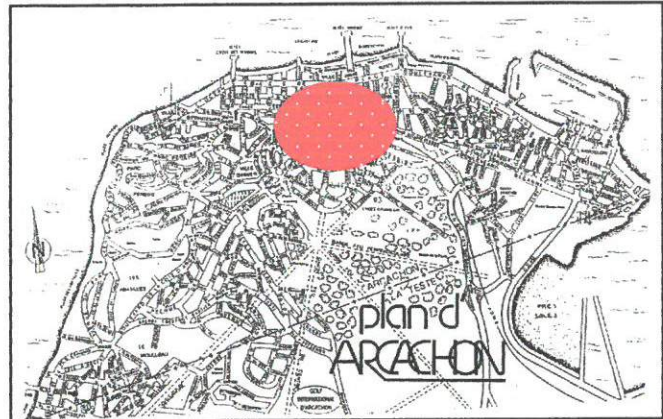
- L'absence d'aménagement et de mise en valeur du quartier du Port (quai du Capitaine Allègre) : faiblesse des plantations, vastes parkings non aménagés.
- L'absence de relations urbaines entre le Port et la ville renforcé par l'effet frontière des résidences d'appartement (vase clos).





## VILLE D'ETE

L'ambiance urbaine et la densité du bâti participent au dynamisme du centre ville.



La Ville d'Été se divise en quatre secteurs :



- La gare avec des commerces et des services le long du Boulevard du Général Leclerc au rez-de-chaussée d'immeubles de grande hauteur (R+6),

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



- Le secteur pavillonnaire au pied de la dune de la Ville d'Hiver,

- L'hyper centre concentré sur 6,7ha et organisé autour de la Mairie, le Centre des Impôts, le tribunal et le marché : lieu de vie économique et administratif de la ville,

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



- Le secteur à l'Ouest de la rue Legallais et jusqu'à la Basilique Notre Dame à dominante résidentielle (habitats individuel et collectif).

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



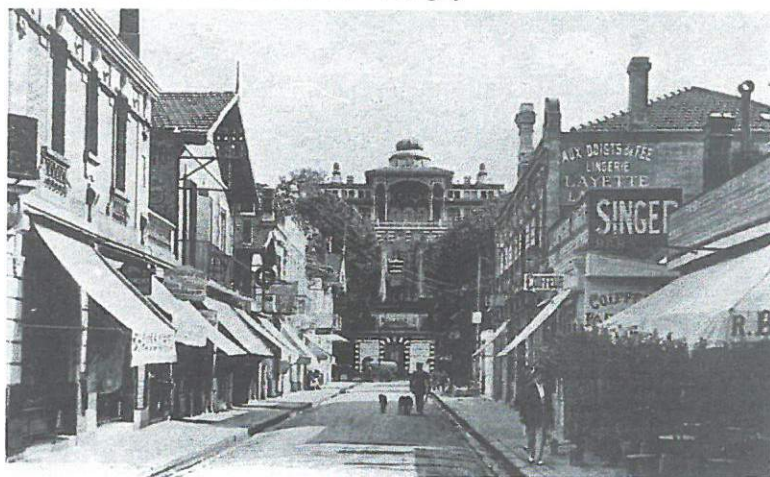
## Atouts

- La multifonctionnalité du centre ville (résidentiel, économique, administratif),
- La qualité des espaces verts plantés (esplanade de la Gare et Place Lucien de Gracia...),
- Les rues aménagées en voie mixte piétons-automobiles.

## Menaces et points faibles

- L'épannelage des constructions crée un contraste marqué dans le paysage urbain (de R+1 à R+6+C),
- L'hétérogénéité architecturale entre les villas anciennes et les immeubles récents (couleurs, toitures),
- L'engorgement des rues par la circulation et le stationnement automobile.

*Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny*



La rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, appelée rue du Casino, a été conçue pour relier la Ville d'Hiver à la Ville d'Été, la forêt au Bassin.

Source : E. Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992.

*Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny en 2002*

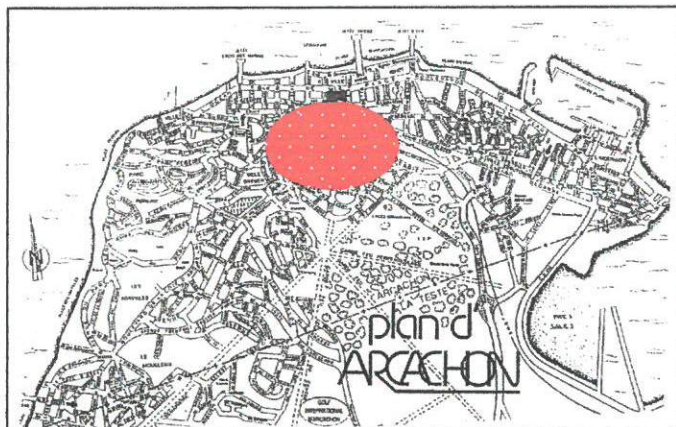


Les commerces animent toujours la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, aujourd'hui voie semi-piétonnière. Mais la vue sur le Parc Mauresque est altérée par le réseau de lignes électriques et téléphoniques, les luminaires suspendus, la multiplicité et l'hétérogénéité des devantures des boutiques.

Source : Ville d'Arcachon, 2002.

## VILLE D'HIVER

Quartier historique, classé en site inscrit depuis le 18 septembre 1985, qui se compose de villas anciennes dans un paysage de parcs.



La Ville d'Hiver, bâtie sur la Dune de Peynaud, domine le Bassin d'Arcachon et s'organise autour du Parc Mauresque :

- A l'Est du parc, le quartier se structure autour d'un axe rectiligne : l'Allée Corrigan,
- A l'Ouest du parc, le quartier s'organise selon un schéma de trames viaires serpenteant le long des courbes de niveau. Le tracé sinueux de la trame viaire crée une atmosphère et un paysage intimiste où l'on entre perçoit les villas.

*Ville d'Hiver depuis l'Observatoire Sainte Cécile*



Aujourd'hui, la ville d'Hiver a su conserver l'ambiance résidentielle et luxueuse de la station balnéaire du 19<sup>ème</sup> siècle. Le quartier se distingue des autres secteurs d'habitats par un patrimoine architectural préservé, de nombreuses villas sont classées en Bâtiment à Protéger (B.A.P.).

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

### Atouts

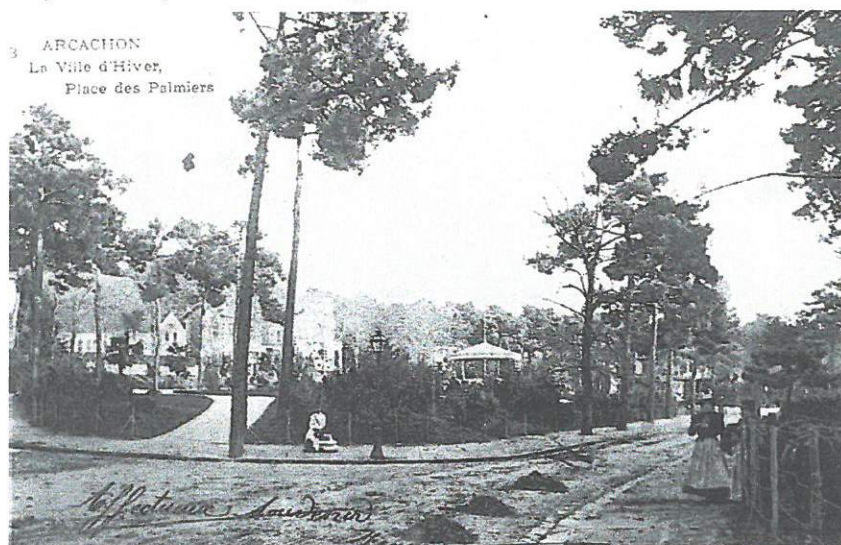
- L'intérêt patrimonial des villas anciennes à l'architecture maniériste,
- Le classement de la Ville d'Hiver en site inscrit,
- La qualité des espaces verts publics (parc Mauresque) et privés (jardins paysagers),
- Le panorama et les cônes de vue sur le Bassin d'Arcachon.

### Menaces et points faibles

- Le faible niveau d'entretien de certaines villas et des clôtures,
- L'absence de mise en valeur touristique de la Ville d'Hiver qui a valeur de références historique et architecturale,
- La vitesse excessive sur certains axes de communication, en particulier l'Allée des Dunes et l'Allée Bouillaud.



### La place des palmiers aménagée en 1891



Espace de socialisation et de détente, la place des Palmiers accueillait les enfants de la Ville d'Hiver (marchandes de bonbons et ânes porteurs pour enfants).

Source : E. Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992.

### La place des Palmiers en 2002

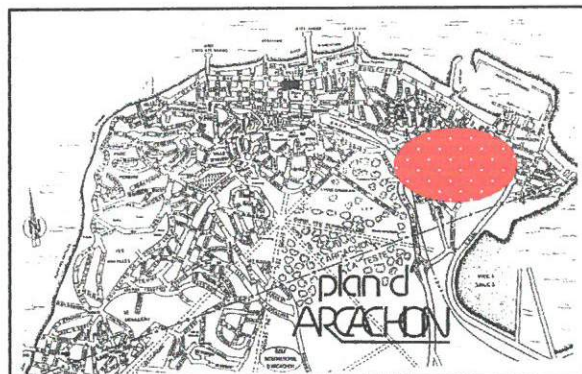


Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



## VILLE D'AUTOMNE

Quartier résidentiel où domine l'habitat individuel aux abords de la Place Goumod et le long de l'avenue de la République. Les résidences d'appartements se développent principalement sur le Boulevard de la Plage et le long de l'Avenue Nelly Deganne. Le tissu urbain plus lâche avec de nombreuses villas le long de l'Avenue Deganne, se densifie à partir de la rue Pierre Loti au profit d'un tissu pavillonnaire sur petites parcelles.



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

## Rond-point Deganne

COLE D'ARGENT - Rond-Point Deganne - ARCAÇHON.



Source : E. Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, la Ville d'Automne se développe selon un schéma de grands parcellaires (villas et jardins paysagers) organisé à partir de deux axes majeurs : le boulevard Deganne et l'actuelle avenue de la République.

## Place de Verdun (anciennement Rond-point Deganne)



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

Les alignements d'arbres de hautes tiges agrémentent toujours les axes principaux et les villas du Boulevard Deganne sont préservées. Mais les grands parcellaires dessinés au 19<sup>ème</sup> siècle ont été divisés, les grands parcs ont été morcelés permettant ainsi une densification du bâti.

## Atouts

- La mixité du tissu urbain : villas, pavillons et résidences d'appartements
- La diversité de l'habitat à proximité du centre ville,
- La présence d'équipements sportifs (vélodrome et stade Matéo Petit),
- L'animation du quartier par des activités commerciales et hôtelières sur le Boulevard de la Plage,
- La qualité architecturale des villas anciennes et des équipements collectifs entre la Place de Verdun et l'axe Saint Elme/église Saint Ferdinand,
- La qualité de la mise en valeur paysagère des espaces publics (Avenue Nelly Deganne, Place Jean Mermoz et abords du vélodrome) et privés.

## Menaces et points faibles

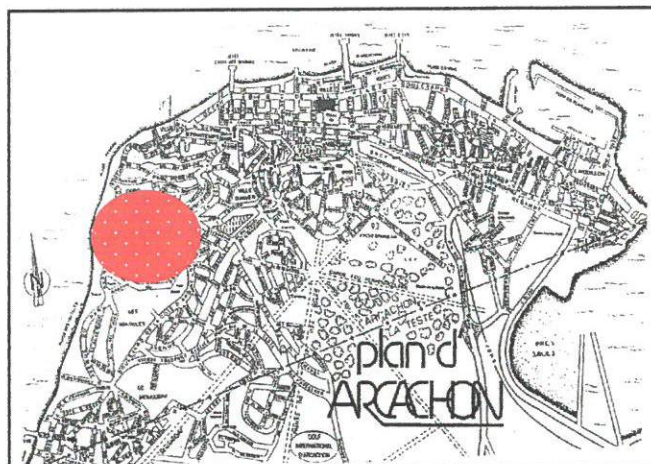
- Le contraste volumétrique des constructions (immeubles et pavillons),
- Le morcellement des vastes parcs paysagers des villas,
- L'absence de cheminement piétonnier entre la Jetée de l'Eyrac et le Port,
- Le paysagement du terre-plein central de la rue Pierre Loti (plantation clairsemée et incomplète).



## VILLE DE PRINTEMPS

Située entre la Jetée de la Chapelle et le quartier Péreire, la Ville de Printemps est ceinturée par deux axes majeurs : le Boulevard de l'Océan et le Boulevard de la Côte d'Argent.

L'habitat à dominante résidentielle est marqué par des villas anciennes construites sur un parcellaire vaste. Allée Saint Arnaud, l'architecture des immeubles d'appartements récents s'inspire de celle des villas du 19<sup>ème</sup> siècle.



La Ville de Printemps correspond à une zone de transition. Le tissu urbain plus lâche, les hauteurs de construction plus basses et le caractère résidentiel du quartier rompent doucement avec la densité du bâti et l'animation du centre ville.

La Ville de Printemps constitue la porte d'entrée du secteur résidentiel Ouest d'Arcachon. Le boulevard de la Côte d'Argent et la promenade aménagée le long de la plage créent une unité et une continuité entre la Ville de Printemps, le quartier Péreire et le Moulleau.

### *La ville de Printemps*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

### *Centre ville*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



## Boulevard de l'Océan



Le long des avenues Sainte Marie et Saint Arnaud, les villas construites au cours du 19<sup>ème</sup> siècle demeurent. Les bâtisses le long du Boulevard de l'Océan ont pratiquement toutes disparu.

Source : E. Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992.

## Atouts

- L'harmonie architecturale des villas,
- Les espaces verts privés,
- La bande côtière aménagée et paysager qui relie la Ville d'Été au Moulleau,
- La proximité du centre ville et le confort des secteurs résidentiels : quartier de transition dans la ville.

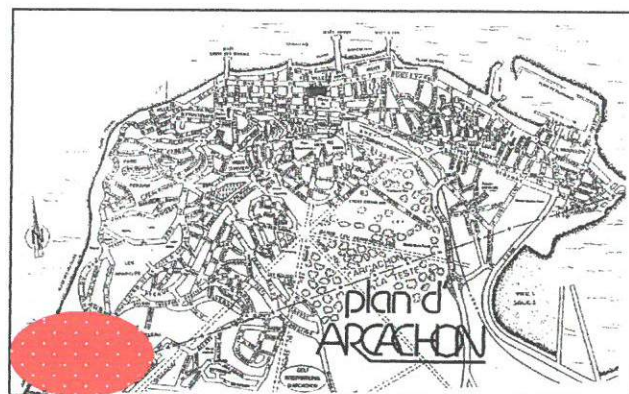
## Menaces et points faibles

- Le caractère hétéroclite des couleurs, des matériaux et des toitures des immeubles d'appartements notamment rue Saint Arnaud.



## LE MOULLEAU

Le Moulleau ou Moulo, par sa diversité (commerces de proximité, hôtellerie, résidences) forme un quartier à part entière dans la ville d'Arcachon. Il constitue le prolongement de la zone de grands lotissements testérins.



*Eglise Notre Dame des Passes vers 1920*



ARCACHON (Gironde) - L'Eglise Notre-Dame-des-Passes, au Moulleau

A la suite de l'achat de 32 ha. De forêt par messieurs Papin et Grangeneuve, le quartier du Moulleau s'est développé sur le modèle d'une station balnéaire « autonome » et isolée.

Le tissu urbain s'est structuré le long de l'axe formé par la Jetée du Moulleau et l'église Notre Dame des Passes.

L'arrivée du tramway renforce l'unité urbaine du Moulleau tout en mettant fin à son isolement tant apprécié des touristes.

Source : E.Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992.

*Notre Dame des Passes en 2002*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

L'axe, formé par l'église et la jetée, constitue toujours l'élément structurant du quartier, où se concentrent les activités de services et de commerces.

De par la présence des activités économiques et touristiques, le quartier se distingue des quartiers pavillonnaires arcachonnais. Le Moulleau offre les caractéristiques d'un « hameau » dynamique et animé en été, même si une vaste zone résidentielle s'est développée à l'intérieur des terres.

### **Atouts**

- L'esprit hameau de la zone commerçante,
- Le haut niveau qualitatif des commerces et services (annexe de la poste, restauration, hôtellerie, objets d'art, équipement de la personne...),
- L'harmonie architecturale des bâtiments le long de l'avenue Notre Dame des Passes,
- L'architecture d'inspiration toscane de l'église et son intégration dans l'environnement bâti proche,
- La qualité du site naturel (relief dunaire et forêt de pins maritimes) et la présence de nombreux Espaces Boisés Classés à conserver et d'Espaces Verts Intérieurs à Protéger.

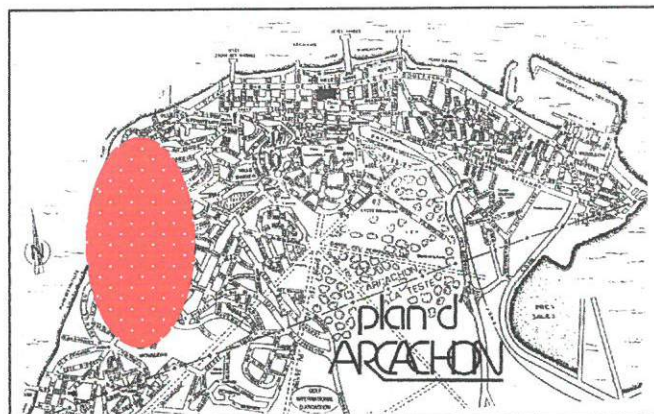
### **Menaces et points faibles**

- L'engorgement des rues par une circulation automobile dense au cours de la période touristique,
- Un stationnement automobile anarchique l'été pour accéder aux plages,
- Des commerces dépendant de la période touristique.



## LE QUARTIER PEREIRE ET LES ABATILLES

Les quartiers de Péreire et des Abatilles se caractérisent par une même fonction : quartier d'habitat (villas et pavillons). Cependant le paysage urbain de ces deux secteurs diffère.



Le quartier Péreire est un secteur d'habitat conçu selon un schéma de villas sur grandes parcelles. Suite à la destruction de la villa Péreire en 1959, le parc a été aménagé en un grand lotissement de luxe sur 63 hectares.

Le parc est devenu un secteur résidentiel recherché sur le Bassin car il est agrémenté d'atouts paysagers de qualité.

### *Promenade Péreire*



En bordure de la plage, le long de ce secteur résidentiel, une promenade aménagée de 5 ha. Relie la Ville de Printemps au Moulleau. Le tissu urbain s'organise par rapport à l'avenue des Goélands, l'avenue du Parc et le boulevard de la Côte d'Argent. Quadrillé par ces trois axes majeurs, le flot de circulation ne traverse pas le quartier.

Source : Ville d'Arcachon, 2002.

A la différence du quartier Péreire, le caractère résidentiel des Abatilles est complété par des activités économiques (exploitation de la source d'eau minérale Sainte Anne) et des équipements sanitaires (aérium, préventorium et sanatorium) aménagés dans le parc des Abatilles. Le parc des Abatilles, situé au cœur de la grande zone résidentielle, formée par la Ville de Printemps, les quartiers Péreire et des Abatilles, offrent de nombreux équipements de loisirs (jeux d'enfants, piscine, bowling, fronton de pelote basque, tennis...).

### **Atouts**

- La qualité paysagère due principalement aux plantations des espaces publics et privés (Parc Péreire, pinède des Abatilles, avenues plantées de pins et de tamaris),
- La cohésion et l'harmonie volumétriques des constructions individuelles,
- La valeur architecturale des anciens établissements sanitaires sociaux de Beau-Séjour et la Dune,
- Le réseau de pistes cyclables et de promenades le long des plages des Abatilles et Péreire.

### **Menaces et Points faibles**

- L'insuffisance du stationnement automobile en saison estivale,
- Le flux de circulation sur les boulevards de la Mer et de la Côte d'Argent,
- L'hétérogénéité du secteur résidentiel des Abatilles,



## **ENJEUX PAYSAGERS**

Les enjeux paysagers correspondent aux plus values paysagères que la ville d'Arcachon doit préserver et valoriser. Sept enjeux paysagers ont été dégagés :

- 1. Les vues de la Ville d'Hiver sur le bassin d'Arcachon,**
- 2. Les cônes de vue lointaine à protéger,**
- 3. Le front de mer,**
- 4. Les entrées de ville,**
- 5. Les espaces forestiers,**
- 6. Les espaces verts intérieurs à protéger,**
- 7. Le bâti ancien à protéger (B.A.P.).**

La présente étude est basée sur une analyse des atouts, menaces et points faibles de chaque enjeu.

## Vues de la Ville d'Hiver sur le Bassin d'Arcachon

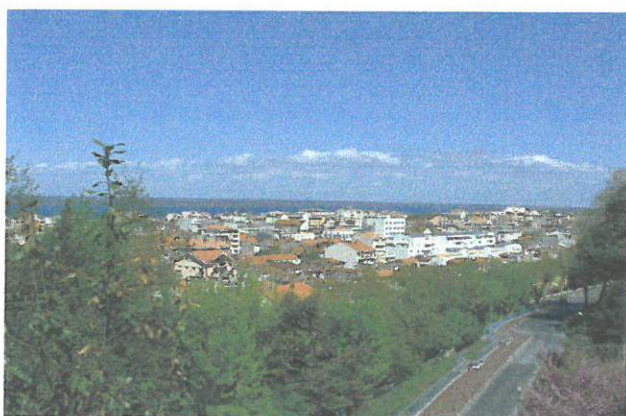
*Arcachon en 1870, vue depuis le Belvédère*



Source : Eliane Keller, Arcachon Métamorphoses, 1992

Depuis le Second Empire, le parti d'aménagement consistait à ménager des vues depuis la Ville d'Hiver en direction du Bassin d'Arcachon : d'où une urbanisation dense et continue de la partie basse de la ville (mais avec des hauteurs de construction peu élevées) et une urbanisation de faible densité de la Ville d'Hiver.

*Arcachon en 2002, vue depuis le Belvédère*



Source : Ville d'Arcachon, 2002.

Le Panorama, qui offrait une vue alliant les bois et l'Océan, a disparu au profit d'une urbanisation dense et hétéroclite.

*Obstruction des vues sur le Bassin d'Arcachon*



Les vues de la Ville d'Hiver sur le Bassin disparaissent.

Les hauteurs de construction des immeubles récents, en front de mer et sur le Boulevard Lamarque de Plaisance, s'élèvent à 25 mètres (R+6).

Source : Ville d'Arcachon, 2002.

### Atouts

- Le panorama et les cônes de vue sur le Bassin d'Arcachon.

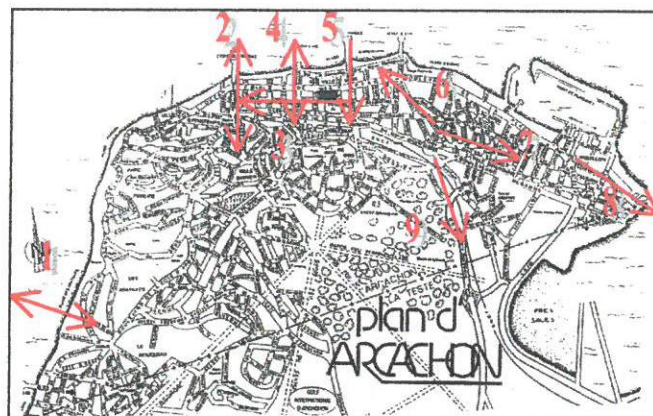
### Menaces et points faibles

- La disparition progressive des vues sur le Bassin.



## les cônes de vue lointaine à protéger

Neuf cônes de vue lointaine, dont quatre qui ouvrent leurs perspectives sur le Bassin d'Arcachon, sont à préserver :



- 1 – Eglise Notre Dame des Passes → Jetée du Mouleau,
- 2 – Basilique Notre Dame → Jetée la Chapelle,
- 3 – Place Franklin Roosevelt → Basilique Notre Dame,
- 4 – Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny → Parc Mauresque,
- 5 – Avenue Gambetta → Jetée Thiers,
- 6 – Place de Verdun → Avenue Nelly Deganne,
- 7 – Place de Verdun → Boulevard Deganne,
- 8 – Boulevard Pierre Loti → Bassin d'Arcachon,
- 9 – Intersection de la rue Albert 1<sup>er</sup> et de l'avenue de la Libération → voie directe.

Certaines de ces perspectives sont soulignées par des alignements d'arbres, les plantations permettent de rythmer la perspective et de conduire le regard vers un élément architectural ou naturel de qualité. Ce jeu de perspectives guidées par une trame végétale est utilisé lorsque les axes sont larges et linéaires comme les avenues et les boulevards (boulevard Deganne, avenue Nelly Deganne, boulevard Pierre Loti, voie directe en direction de Bordeaux). La présence d'un rideau de végétation atténue la monumentalité de ces axes.

Au Mouleau, le cône de vue lointaine offre une double perspective, une covisibilité. La perspective, à ses extrémités, met en valeur deux points de vue : un sur l'église Notre Dame des Passes et un sur le Bassin d'Arcachon.

### *Cônes de vue lointaine*

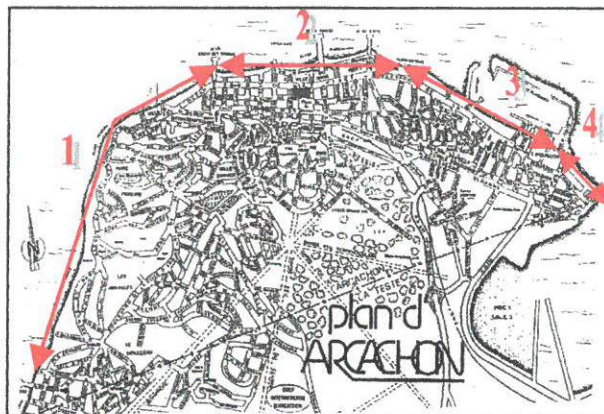


Source : Ville d'Arcachon, 2002.

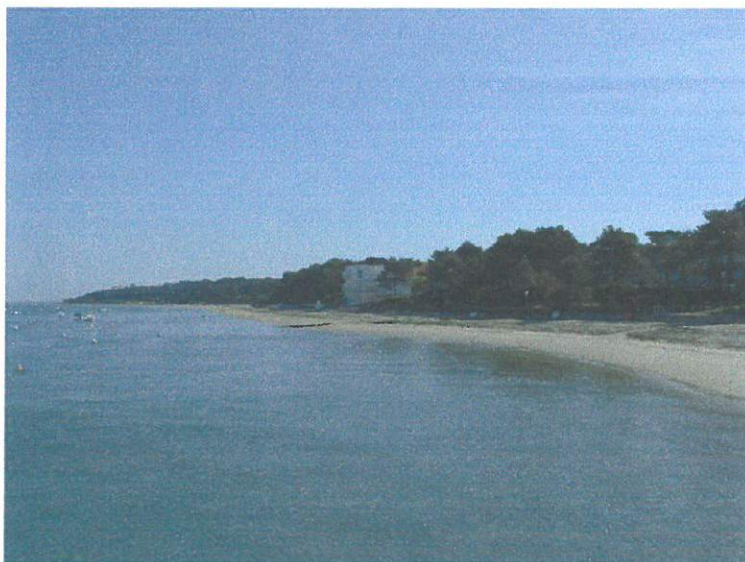
## Le Front de mer

*Le front de mer se divise en quatre secteurs :*

- 1 Jetée de la Chapelle ► Jetée du Mouleau
- 2 Plage d'Arcachon
- 3 Port
- 4 Aiguillon, Pointe du Moueng



### ► De la jetée de la Chapelle à la Jetée du Mouleau



La Jetée de la Chapelle marque la fin de l'urbanisation continue et dense du front de mer. Le tissu urbain, plus lâche, laisse place aux massifs boisés. Deux constructions rompent la continuité paysagère et créent des impacts visuels forts : un établissement de restauration à la hauteur de Péreire et l'immeuble le Panoramique (quartier des Abatilles).

## Atouts

- La continuité et l'harmonie des dunes plantées entre la jetée de la Chapelle et le Mouleau,
- L'ampleur du grand paysage de plantations anciennes en bord de mer,
- La qualité des plages.

## Menaces et points faibles

- L'impact de l'immeuble le Panoramique qui constitue un accident visuel dans la continuité paysagère.



### ➔ Secteur Plage d'Arcachon



Fortement marqué par la densité et la hauteur élevée du bâti, le secteur de la plage d'Arcachon comporte deux repères. En effet, l'aspect visuel du front de mer se diversifie par deux événements architecturaux du 19<sup>ème</sup> siècle : le château Déganne (actuel casino) à l'est de la jetée Thiers et le Grand Hôtel, transformé aujourd'hui en résidence d'appartements, à l'Ouest.

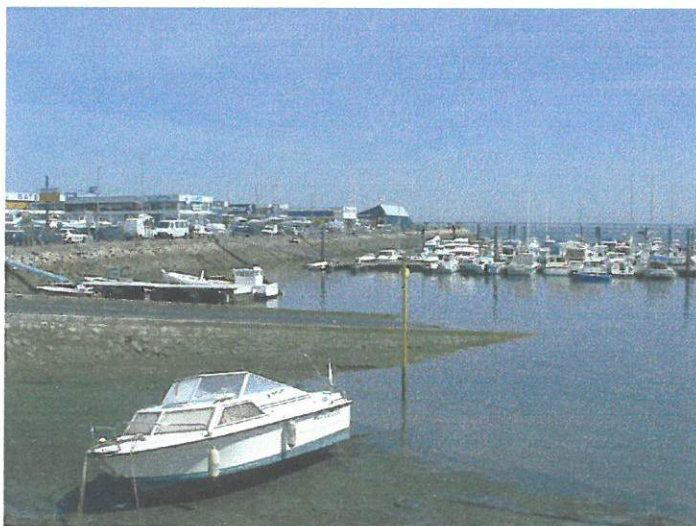
#### **Atouts**

- L'harmonie des volumes (R+4 et R+6) entre la jetée Thiers et la place Pleyneau,
- La qualité des espaces publics des boulevards Gounouilhou et Veyrier Montagnères.

#### **Menaces et points faibles**

- Le faible entretien des structures en béton-armé de la jetée Thiers,
- L'architecture hétéroclite du bâti à l'Ouest de la jetée Thiers où certaines toitures à fortes pentes contrastent avec les terrasses de la résidence la Houle de Mer et du Grand Hôtel.

### ➔ Secteur du port



Le paysage est principalement marqué par les installations nautiques, les ateliers et les entrepôts de matériels de plaisance.

#### **Atouts**

- Le site naturel des plages et bans marins qui bordent le secteur Nord- Nord Est du port,
- Les vues lointaines sur l'Eglise Saint Ferdinand,
- La volumétrie modérée des installations du port.

#### **Menaces et points faibles**

- Le faible aménagement du stationnement sur les esplanades et jetées du port,
- Port autonome

### ➤ L'Aiguillon, de la pointe du Moueng à la digue Est du port



Le paysage bâti est composé de trois unités, à savoir :

La pointe du Moueng, tête de pont des métiers de la mer, présente un caractère traditionnel. Les cabanes d'ostréiculteurs et de pêcheurs (petit bâti) correspondent au cœur historique d'Arcachon, La volumétrie des résidences d'appartements récents (R+2 à R+5) contraste et écrase le paysage bâti et naturel proche,

La hauteur (R+9) des résidences du Port (Quai capitaine Allègre) domine la volumétrie des bâtiments et des équipements liés aux activités économiques maritimes.

### **Atouts**

- La qualité du site naturel du Moueng.

### **Menaces et points faibles**

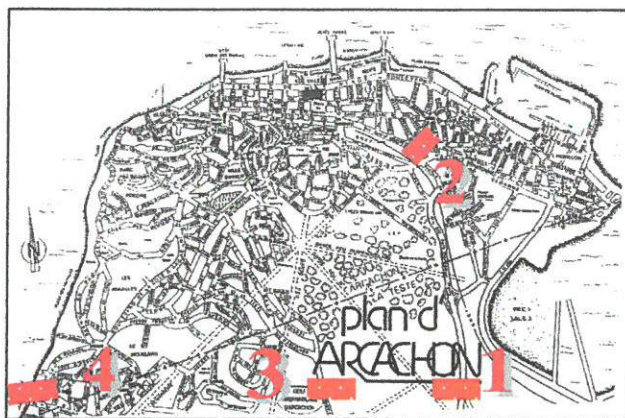
- L'hétérogénéité des hauteurs de bâtiments,
- L'absence de cohérence architecturale,
- Le faible niveau d'aménagement et d'entretien des espaces verts.



## Les entrées de ville

Les entrées de ville reflètent l'image de la commune. Ainsi, doivent-elles bénéficier d'une attention particulière dans leur aménagement, leur paysagement et leur entretien.

Elles matérialisent l'entrée en milieu urbain par conséquent elles doivent inciter les automobilistes à adapter leur vitesse.



Quatre voies permettent d'accéder à Arcachon :

### ➔ L'entrée de ville par la « voie directe » (RN 250 de Bordeaux vers Arcachon)



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

## Atouts paysagers

- ➔ Un site harmonisé par les alignements de pins parasols de part et d'autre de la route,
- ➔ La qualité des espaces verts naturels : massifs dunaires formant des talus paysagers de chaque côté de la voie.

## Menaces et points faibles

- ➔ L'absence du traitement paysager du carrefour du Camicas,
- ➔ L'échelle disproportionnée des portiques des feux de circulation,
- ➔ La rupture de la qualité paysagère à la hauteur de la résidence « Les Grands Chênes »,
- ➔ Le rétrécissement du gabarit de la route au niveau de la voie ferrée.

➤ **L'entrée de ville par l'avenue du Maréchal Leclerc (en venant de La Teste)**



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

**Atouts paysagers**

- L'harmonie des installations ostréicoles et des enrochements du port de la Teste avec le couvert végétal des prés salés.

**Menaces et points faibles**

- L'absence de paysagement de la voie,
- Le réseau inesthétique des lignes électriques, des télécommunications et de leurs supports,
- L'harmonie des vues lointaines rompue par l'épannelage des immeubles d'appartements de La Teste, et particulièrement, par la résidence Plein Ciel,
- Les pylônes de télétransmission du Camicas.

➤ **L'entrée de ville par le boulevard d'Arcachon**



Source : Ville d'Arcachon, 2002.

Elle constitue l'unique voie d'entrée aménagée entre les grands massifs dunaires transversaux de la « Montagne d'Arcachon » et de la « Montagne de La Teste ».



### Atouts paysagers

- Les plantations de haute tige (pins et chênes) en espaces verts privés,
- L'harmonie architecturale : majoritairement des maisons avec jardins,
- La variété paysagère liée à la déclivité du terrain (Bd. D'Arcachon – Bd. De La Teste).

### Menaces et points faibles

- La vitesse excessive,
- Le faible aménagement des trottoirs sur certains tronçons.

#### ➤ Entrée de ville sud Ouest par le Moulleau (R.D. 128),



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

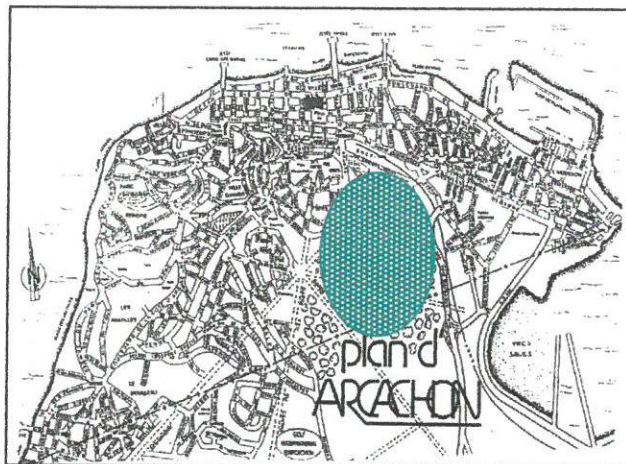
la voie côtière entre Le Moulleau, Le-Pyla-sur-Mer et la Dune du Pyla, crée une continuité entre les quartiers traversés.

### Atouts paysagers

- Les plantations d'arbres de haute tige en espaces verts privés,
- La volumétrie modérée des immeubles d'entrée de ville,
- Le caractère urbain (place commerciale) du Bd. De la Côte d'Argent au croisement et aux abords de l'avenue Notre Dame des Passes.

## Les espaces forestiers

Entre les dunes bordant à l'Est la voie directe et le camping municipal à l'Ouest, s'étendent deux massifs dunaires transversaux formant la « Montage d'Arcachon » : le massif du Camicas et du Camicas Ouest. Ces massifs boisés, reliquats de la forêt d'Arcachon (pins, chênes et arbousiers), ont bénéficié d'un aménagement forestier. A partir de 1978, une opération de replantation a été engagée, malheureusement une seule espèce a été plantée (le pin maritime) ce qui restreint, aujourd'hui, l'intérêt environnemental et écologique des massifs.



Les massifs du Camicas et du Camicas Ouest sont répertoriés en Espaces Boisés Classés à Conserver : les espaces boisés sont sous la tutelle de la Direction Départementale de l'Aménagement de la Forêt (D.D.A.F.).

Les objectifs paysagers présentés dans le Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon mettent en valeur ce massif forestier en le classant en coupure verte urbaine. De même, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (S.M.V.M.)

parle de « forêt pied dans l'eau ». « Ces coupures forestières hiérarchisent l'espace de la côte en différenciant clairement les stations balnéaires ou les villages les uns des autres [...] ».

## Atouts paysagers

- Grands espaces forestiers en milieu urbain.

## Points faibles et menaces

- Les opérations de replantation privilégiant le pin maritime,
- Le manque d'entretien, même en ce qui concerne l'Espace Boisé Protégé propriété de l'Etablissement Public du Littoral,
- L'absence de signalisation et de promenade.



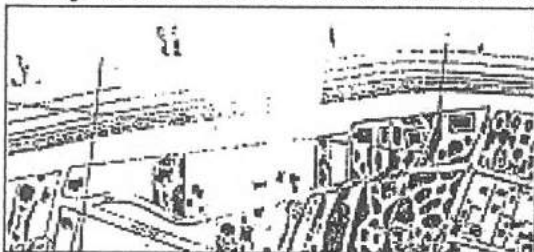
## Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger

La ville d'Arcachon possède de nombreux espaces verts de qualité à valoriser et à protéger. Les Espaces Verts Intérieurs à Protéger (E.V.I.P.) constituent une partie importante de ce patrimoine paysager, ils comportent généralement des arbres anciens, souvent d'essence remarquable et des plantations présentant un intérêt esthétique.

Reliquats des parcs paysagers des villas du 19<sup>ème</sup> siècle, les E.V.I.P. recensés sur le territoire communal résultent du morcellement du parcellaire. La pression foncière élevée et la faible disponibilité des terrains constructibles ont conduit à de nouveaux découpages du parcellaire pour dégager des terrains constructibles.

Face à cette densification urbaine, engagée dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle, les parcs paysagers privés des quartiers cossus qui participaient à l'image d'Arcachon (station balnéaire alliant bois et mer) ont peu à peu disparu.

Plan général d'Arcachon dressé sous la direction de M. Régnault



L'exemple du front de mer illustre le phénomène. Le plan d'urbanisme, dressé par l'ingénieur P. Régnault en 1865, favorisait les grands parcellaires pour bâtir des villas et aménager des parcs.

Plan d'Arcachon édité par M.M. Gracias Frères



Ce principe d'urbanisation basé sur un tissu urbain lâche a été remis en cause par le nouveau plan d'urbanisation élaboré par Messieurs Gracias Frères. Les subdivisions du parcellaire et les percées de nouveaux axes ont fortement réduit la superficie des jardins privés.

Le phénomène de densification s'est poursuivi et s'est accentué pour aujourd'hui laisser quelques traces de ce patrimoine vert ancien. Afin de le protéger, une mesure de protection a été instaurée.

Les reliquats des parcs paysagers sont aujourd'hui classés en E.V.I.P. Au sens du 7<sup>o</sup> de l'Art. L.123-1 C.U., les E.V.I.P. constituent des *éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur*. Par conséquent, toute construction, aménagement ou installation doit préserver et valoriser ces espaces protégés.

Un recensement permet de localiser les E.V.I.P. inclus dans des propriétés privées ou publiques, ils sont situés principalement :

- Le long du Front de mer,
- Dans la Ville d'Automne,
- Ville d'Eté,
- Ville de Printemps,
- Quartier Péreire,
- Le Moulleau.

## Le Bâti Ancien à Protéger (B.A.P.)

Riche d'un patrimoine architectural datant du 19<sup>ème</sup> siècle, Arcachon doit protéger et mettre en valeur ce bâti.

La Ville d'Hiver correspond à un des secteurs le plus remarquables. En effet le site, avec son panorama sur le Bassin et son couvert forestier de qualité, a favorisé les opérations immobilières de prestige. Dès le 19<sup>ème</sup> sous la responsabilité de M. Péreire, les premières villas cossues sont construites.

L'engouement pour le quartier s'accroît et les constructions se multiplient. Au cours de la deuxième génération, *« les villas sont pittoresques, exotiques, et s'ornent d'éléments empruntés au Moyen Age, à l'Orient, à l'Espagne ou à l'Inde [...] »*<sup>8</sup>

Ainsi, la Ville d'Hiver s'enrichit d'une architecture maniériste créant un pastiche qui mêlent différents styles.

### Villa Carmen



La Villa Carmen illustre les constructions types mis à la mode avec les villas de la première génération construites par la Compagnie des Chemins de Fer du Midi.

Avec ses toits aux larges débords et ses balcons de bois ouvragés, la villa Carmen est une interprétation du chalet suisse.

Source : Ville d'Arcachon, 2002.

Bien que la Ville d'Hiver concentre une grande partie des villas du 19<sup>ème</sup> siècle, certaines villas présentant un intérêt architectural ont été conservées dans toute la ville (Le Moulleau, Villes de Printemps, d'Eté et d'Automne).

Afin de conserver ce patrimoine, les constructions, environ 500, présentant un intérêt patrimonial, notamment au titre de l'histoire, de la culture et de l'architecture de la ville sont classées en Bâti Ancien à Protéger (B.A.P.).

Cette classification permet une protection et une conservation, tout entretien, restauration et modification doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

<sup>8</sup> E. Keller, Arcachon, Métamorphoses, p. 56, 1992.



# ECONOMIE

L'économie d'Arcachon ne se réduit pas uniquement aux activités liées au tourisme. La présence du port de pêche « *moderne et bien dimensionné, permet de maintenir une activité économique toute l'année [...] et une culture maritime* »<sup>9</sup>. L'exploitation de la source des Abatilles est un enjeu économique fort car elle permet également de maintenir une activité à l'année.

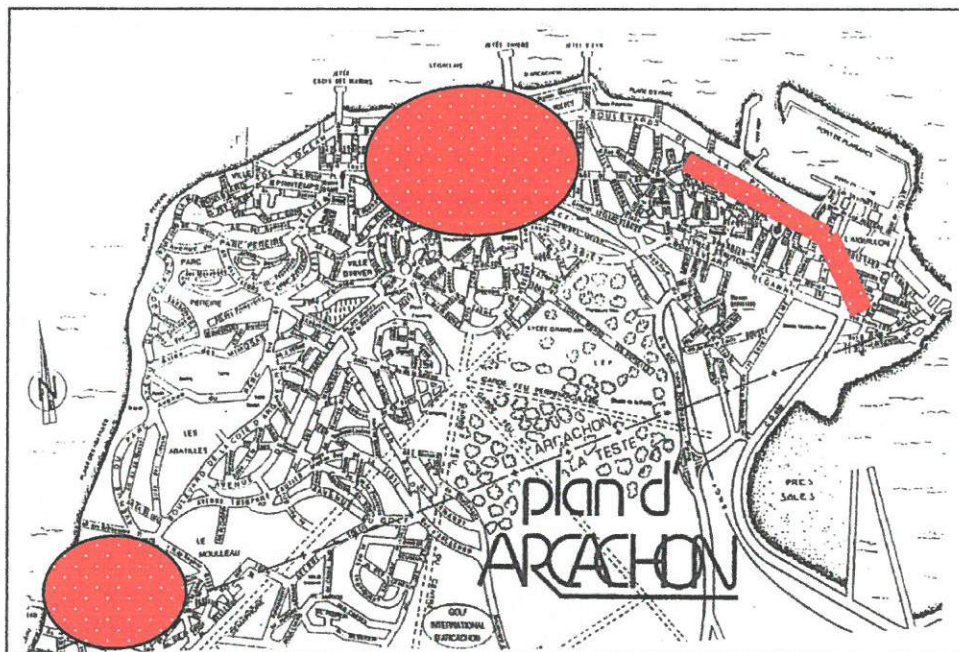
## Les activités de commerces et de services

Du fait de son statut de ville balnéaire, Arcachon s'est rapidement équipée pour satisfaire aux besoins de la population touristique et de résidents permanents.

Dès le 19<sup>ème</sup> siècle, les « maires bâtisseurs » ont monté des opérations de grande ampleur pour que la ville bénéficie d'un niveau d'équipement élevé (administratifs, publics et commerciaux, touristiques, culturels et sportifs).

Aujourd'hui la population résidente profite d'importants équipements publics et privés. Le niveau d'équipement et de services apparaît particulièrement qualitatif et répond aux exigences d'une clientèle d'habitants relativement aisés et d'un niveau de formation élevé.

## L'organisation commerciale d'Arcachon est répartie en trois pôles hiérarchisés



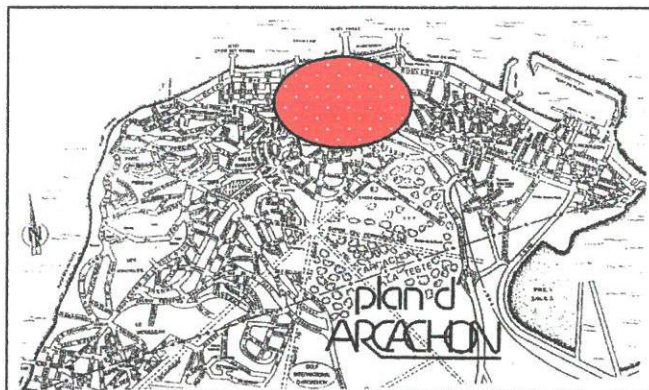
Trois pôles économiques :

- Centre ville,
- Port Aiguillon,
- Le Moulleau

<sup>9</sup> Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, S.M.V.M., mars 2001.

## ➔ Le centre ville

L'activité économique et administrative se concentre principalement dans la Ville d'Été. En effet, autour de la Place de Gracia s'est structuré un pôle administratif regroupant la Mairie, le Centre des Impôts et le Tribunal.



Cette polarisation administrative a conduit à un regroupement des services financiers (quatre agences bancaires) et participe à la dynamique des activités commerciales et de services confortée par la présence du marché. La Halle au marché, située rue Expert, et les étalages des itinérants aux abords la Mairie représentent un atout important :

Vingt sept commerçants, regroupés dans le marché intérieur, proposent à la vente des produits alimentaires (primeurs, crémiers, poissonniers, bouchers, charcutiers, volaillers...) quarante trois commerçants abonnés animent le marché extérieur (fleurs et légumes, vêtements, produits artisanaux).

De par sa localisation, à proximité du pôle administratif, et sa fréquence (journalière au cours de la saison touristique), le marché attire un potentiel de clients important, il est un des moteurs de l'animation du centre ville.

Ainsi, la ville d'Arcachon bénéficie d'un hyper centre particulièrement marqué dans le tissu urbain. La configuration de la trame urbaine du centre ville conduit à un étalement linéaire des commerces et des services.

Cette structuration linéaire s'organise de part et d'autre du pôle administratif. L'hyper centre se concentre sur un quadrilatère d'une longueur de 600 mètres (de l'avenue de Gaulle à l'Est, à la rue Legallais à l'Ouest) et d'une largeur de 150 mètres (du boulevard de la Plage, au Nord, et du cours Lamarque prolongé par le Cours Héricart de Thury, et le boulevard du Maréchal Leclerc, au Sud).

L'avenue Gambetta est la principale voie d'accès au centre ville. Les larges trottoirs offrent un certain confort aux piétons et participent à l'ambiance marchande (commerces d'équipement de la personne et d'équipement de la maison).

### *Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny : voie semi-piétonnière*



La rue De Lattre de Tassigny, voie semi-piétonnière, concentre principalement des restaurants, des commerces d'équipements de la personne et le magasin Monoprix.

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



Le boulevard de la Plage et le Cours Lamarque regroupent des activités de services et des commerces d'équipement de la personne. Cependant le cours Lamarque est pénalisé par une circulation automobile élevée et le stationnement sur rue. Le stationnement en continu, des deux côtés de la voie, handicape l'activité commerciale, l'étroitesse des trottoirs n'invite pas à la flânerie. L'offre en place de stationnement est complétée par le « parking silo » du marché de 350 places.

#### *Mairie*



Source : Ville d'Arcachon, 2002

#### *Centre administratif municipal*



#### **Atouts**

- Polarisation des activités autour du secteur administratif,
- Hyper centre dynamique et animé,
- Présence commerciale dense,
- Présence du marché (moteur de l'animation du centre),
- Pôle de transition entre le secteur du front de mer et la Ville d'Hiver.

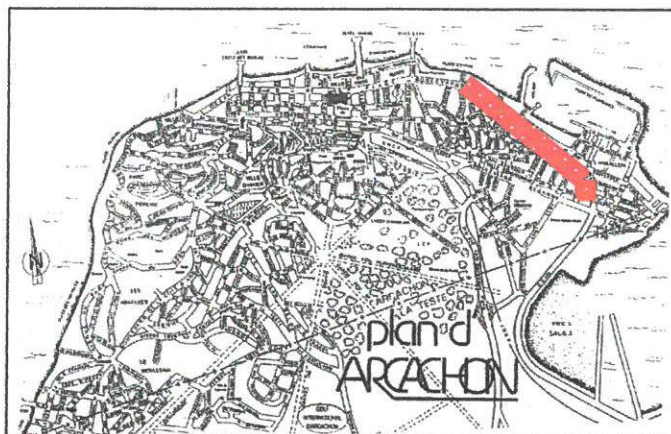
#### **Menaces et points faibles**

- Stationnement continu le long du Cours Lamarque,
- Difficulté de circulation,
- Mauvaise signalétique.

### ➤ Le Port et l'Aiguillon

La RN 250 et la RD 650 en provenance de Gujan-Mestras et de Bordeaux donnent un accès direct aux Ports d'Arcachon (port de pêche, ports de plaisance).

Les activités des pêches océane et intra-bassin, la flottille, les bateaux de plaisance, les maisons de pêcheurs créent une ambiance particulière.



Le quartier présente une atmosphère populaire et traditionnelle bien que l'habitat soit diversifié (immeubles de résidences, pavillons).

La bonne santé économique du port de pêche et de la criée (qualité des espèces pêchées : bar, merlu, sole, turbot) les équipements de plaisance et de loisirs (port, aquarium, musée de la maquette marine) contribuent à l'animation du quartier.

Dans ce quartier, les activités de commerces et de services se répartissent essentiellement le long du boulevard de la Plage et se prolongent boulevard Mestrézat. Leur distribution présente le même profil que celui du centre ville en terme de linéarité. A la différence du centre ville, l'absence d'une centralité forte conduit à un phénomène de couloir animé. Malgré l'absence de structuration autour d'un pôle et la répartition parfois diffuse des enseignes, le secteur comporte des facteurs favorables de développement économique. Des aménagement structurants sont susceptibles de consolider ce potentiel de développement.

Le projet d'extension du port d'Arcachon qui prévoit la création de 240 anneaux supplémentaires, pourrait être le point de départ pour un aménagement structurant et cohérent du quartier.

### Atouts

- Deux ports de plaisance d'une capacité de 2 400 anneaux,
- Port de pêche moderne.
- Offre en commerces et services diversifiée,
- Possibilité d'aménagement de centralité pouvant structurer le quartier,
- Présence de facteurs favorables au développement économique.

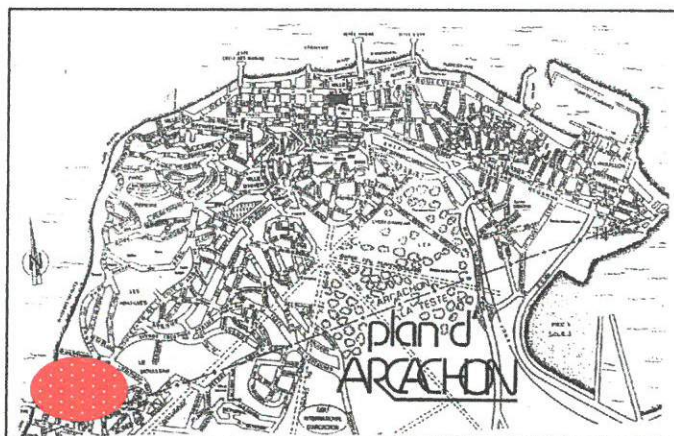
### Menaces et points faibles

- Absence de centralité forte,
- Le Port n'est pas ouvert sur les quartiers alentours (hauteur des résidences d'appartements, trame viaire étroite),
- Répartition diffuse des enseignes.



## ➤ Le Moulleau

Le Moulleau est une des entrées de ville d'Arcachon qui permet d'accéder aux plages du Moulleau, des Arbousiers, des Abatilles et Péreire par la RD 128. Au niveau de cette entrée de ville, lieu de passage entre la commune de La Teste-de-Buch et d'Arcachon, un pôle économique s'est développé. Ce pôle, dimensionné à l'échelle d'un quartier, crée une ambiance de hameau.



Les activités s'organisent le long de deux axes perpendiculaires, à savoir l'avenue Notre Dame des Passes et une portion du boulevard de la Côte d'Argent. L'Eglise Notre Dame des Passes et la Jetée, avec son port, incitent les touristes à s'arrêter et participent à l'animation du secteur commerçant.

### *Commerces le long du boulevard de la Côte d'Argent*



Malgré sa petite dimension, le pôle économique propose une diversité de services et de commerces (60 établissements). La présence de services banals et de proximité (tabac-presse, boulangerie...) confère au Moulleau le statut de pôle de proximité. Les résidents et touristes ne sont pas contraints de faire leurs achats quotidiens dans le centre ville. Les commerces et les services de haut niveau qualitatif (restauration, équipements de la personne et objets d'arts) dynamisent le quartier, notamment en période estivale.

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

### **Atouts**

- Ambiance de hameau,
- Présence de deux sites touristiques : la jetée et l'Eglise,
- Forte concentration d'activités sur un secteur réduit,
- Proximité des plages.

### **Menaces et points faibles**

- Animation du pôle et activités liées à la saison touristique,
- Difficulté de stationnement.

Bien que les activités de commerces et de services se répartissent en trois secteurs hiérarchisés, le tissu économique subit, depuis quelques années, un ralentissement qui s'inscrit dans la concurrence directe des communes périphériques.

## Diagnostic des activités de commerces et de services

L'activité commerciale et artisanale d'Arcachon subit une forte concurrence. Les communes de La Teste et Gujan-Mestras drainent une clientèle, de plus en plus importante, grâce à des disponibilités foncières et la présence d'infrastructures routières, à forte capacité, qui ont permis d'aménager des Zones d'Activités Commerciales.

### *La Zone d'Activités Commerciales de La Teste de Buch*



La concentration de grandes surfaces de vente, de part et d'autre de la Route Nationale 250, forme un « shopping corridor », d'une dizaine de kilomètres, qui concurrence fortement les commerces du centre ville d'Arcachon.

Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

De par son statut de ville balnéaire, le tissu économique est orienté principalement vers les activités de services liées au tourisme et aux loisirs. Les activités sont centrées sur les activités tertiaires à forte valeur ajoutée.

### Ventilation des emplois

	1982		1990		1999	
	Effectifs des emplois	% du total des emplois	Effectifs des emplois	% du total des emplois	Effectifs des emplois	% du total des emplois
Agriculture, sylviculture, pêche	104	2,51	88	2,56		
Industrie	480	11,5	425	12,6		
Bâtiments	372	9	188	5,46		
Commerces	720	17,4	628	18,27		
Transports et télécom	164	4	100	2,9		
Artisanat et services marchands	1424	34,4	1172	34,1		
Services non marchands	876	21,16	836	24,32		
<b>TOTAL</b>	<b>4140</b>	<b>100</b>	<b>3437</b>	<b>100</b>		



La part des emplois dans les services marchands et commerces est supérieure à 50%. La spécificité d'Arcachon, ville d'accueil touristique, favorise le phénomène d'entraînement économique sur l'hôtellerie mais également sur l'artisanat et le commerce, les secteurs immobiliers et bancaires. Cependant l'économie locale doit s'adapter à une nouvelle donne. La seule présence des commerces « traditionnels » n'est pas suffisante pour contrecarrer l'attraction des grandes surfaces des communes périphériques.

Relevé des commerces et services du centre ville

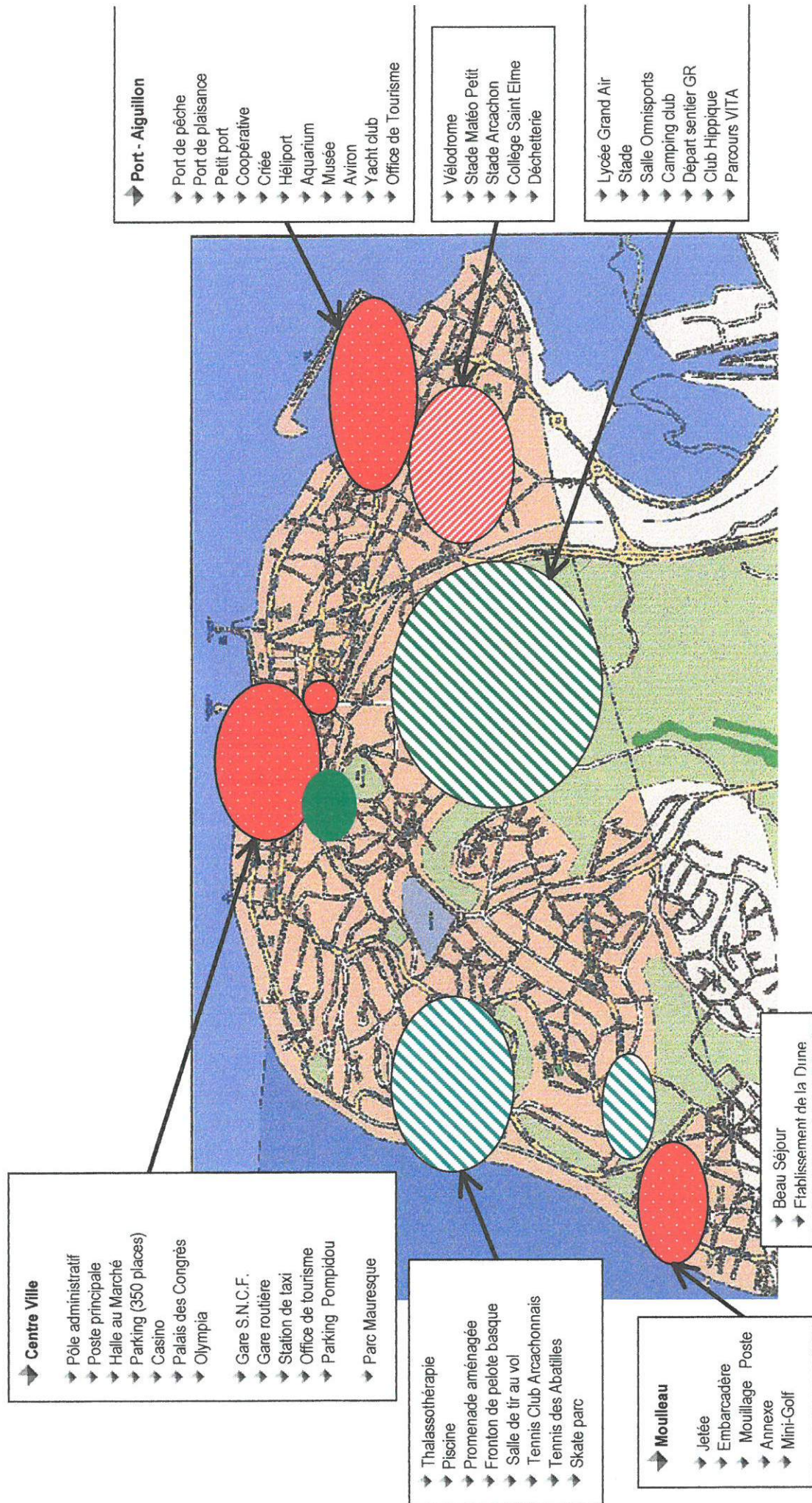
	Alimentation (*)	Equipt de la personne	Equipt de maison	Hygiène santé	Culture loisirs	Restauration	Service	%
De Lattre de Tassigny	8	16	4	1	3	12	4	15,8
Bd de la plage	6	29	20	5	5	6	32	33,9
Bd Leclerc	4	2	2	0	1	6	10	8,2
Cours Lamarque	7	26	14	4	7	5	15	25,7
Av. Gambetta	4	16	14	4	2	5	5	16,4
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>89</b>	<b>54</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>34</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>

Source : Commer-cités, Analyse et préconisations commerciales, ville d'Arcachon, 1998

Bien que l'analyse menée par le bureau d'études Commer-cités date de 1998, le constat est aujourd'hui à peu près identique. L'économie du centre ville est dominée par les commerces d'équipement de la personne et de la maison. Ces activités n'apparaissent pas suffisantes pour entretenir une dynamique commerciale à l'année. L'activité économique, pour être pérenne, doit être confortée par une pôle commerçant moins dépendant de la saison touristique.



## LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS SUR LA COMMUNE D'ARCACHON

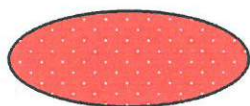




## LES EQUIPEMENTS

Les équipements structurants de la commune d'Arcachon ne se sont pas implantés à partir d'un plan d'aménagement de zones spécifiques à leur accueil. C'est pourquoi, ils se sont implantés de façon diversifiée sur le territoire communal

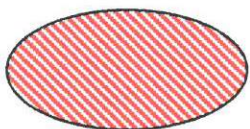
- Les équipements structurants importants sont regroupés dans le centre ville et le quartier du port. Ces deux secteurs forment les principaux pôles attractifs de la commune d'Arcachon. Le centre ville est complété par le secteur de la gare et le parc Mauresque. Les équipements ayant une attractivité supra-communale (Casino, Olympia, Port...) se concentrent essentiellement dans ces deux secteurs.



- Situés dans des espaces verts (Parc Péreire, massifs boisés du Camicas), les équipements sont essentiellement destinés à la détente et aux loisirs. Toutefois, le Lycée Grand Air, le Stade et la salle omnisports constituent un pôle important d'enseignement et sportif au cœur du massif boisé du Camicas.



- Entre le chemin de fer et le Bd Deganne, une opportunité foncière a suscité l'implantation du vélodrome auquel sont venus s'adjoindre par la suite des opérations de collectifs au milieu de tissu pavillonnaire. Bien que légèrement à l'écart du centre ville et du quartier du Port, ce secteur bénéficie d'une relation directe privilégiée avec ces deux pôles par l'axe bd Deganne/bd du Général Leclerc le relie au centre, le bd Mestrezat et l'avenue Mendivil permettant un accès au quartier du Port.



*Centre de Thalassothérapie*



*Etablissement de la Dune*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

En plus des équipements de détente et de loisirs qui assurent à la ville une image de station balnéaire attractive, Arcachon appuie sa politique de développement culturel sur des manifestations événementielles à rayonnement supra-communal. A cette fin, de nombreuses animations rythment la saison touristique selon trois thèmes :

- Ville sportive : stades, salle omnisports, tennis, aviron, club de voile, plongée, golf international,
- Ville culturelle : concert, exposition, musée,
- Ville patrimoniale : Ville d'Hiver.

L'Olympia, le Palais des Congrès et l'ancien Vélodrome sont les plus importants lieux des rendez-vous culturels arcachonnais. Leur capacité d'accueil leur confère un rayonnement extra-communal :

- Le Palais des Congrès : capacité d'accueil modulable de 40 à 700 personnes,
- L'Olympia : en cours de restructuration,
- Le Vélodrome : manifestations culturelles et musicales.

En accompagnement de ces équipements structurants, de nombreux services de proximité (annexes de La Poste, écoles, maisons de quartier, squares) ponctuent la vie sociale des quartiers.

### **Atouts**

- Une répartition dispersée et diversifiée des équipements sur le territoire communal,
- Des équipements attractifs à deux niveaux de fréquentation : saisonnier et quotidien,
- Une affectation des équipements en corrélation avec leur contexte naturel (Lycée en Forêt de Camicas, sports à Péreire),
- Des équipements de haut niveau.

### **Menaces et points faibles**

- L'absence d'équipements dans la Ville de Printemps, les Abatilles,
- Mauvaise signalétique,
- Difficulté de stationnement (Casino, Vélodrome...),
- Mauvaise lisibilité de l'Office de Tourisme.



## **ETUDE URBAINE PAR ILOTS**

COMPOSANTS "LOGEMENT-POPULATION"

DENSITE DES LOGEMENTS



	Ilot 1 (AD 01)	Ilot 2 (AD 02)	Ilot 3 (AD 03)	Ilot 4 (AD 04)
Total logements en 1999	21	82	61	39
Densité de logements/ha	37	60	57	34
% de Résidences Secondaires (RS)	81%	73%	79%	70%
Evolution des RS entre 1990 et 1999	+ 200% ↗	+ 46% ↗	+ 41% ↗	+ 63% ↗
Age du parc	Ancien et récent	Ancien	Mixte	Ancien
Superficie des logements	Très grands 150m <sup>2</sup>	Grands et petits	Mixte	Mixte
Population en 1999	8	37	16	18
Evolution de la population entre 1999 et 1990	+ 100% ↗	- 30% ↘	- 50% ↘	- 40% ↘
Classe d'âge dominante	Mixte	Agée	Agée	Agée
Dote de déménagement	Nouveaux venus	Anciens occupants	Nouveaux venus	Anciens occupants
CSP				

POPULATION EN 1999 et évolution de la population



COMPOSANTS " HABITAT"

HAUTEUR DU BATI



Modèle(s) d'habitat(s) dominants	Habitat(s)
1 (AD 01)	Villies et résidences d'appartements
2 (AD 02)	Villies et résidences d'appartements
3 (AD 03)	Villies et résidences d'appartements
4 (AD 04)	Villies

	Ilot 1 (AD 01)	Ilot 2 (AD 02)	Ilot 3 (AD 03)	Ilot 4 (AD 04)
R0C (+c)	16.6%	11.1%	10%	7.7%
R1 (+c)	66.6%	66.6%	80%	77%
R2 (+c)	-	-	-	15.3%
R3 (+c)	-	-	-	-
R4 (+c)	16.6%	22.2%	-	-
R5 (+c)	-	-	10%	-
R6 (+c)	-	-	-	-

	Ilot1 (AD 01)	Ilot2 (AD 02)	Ilot 3 (AD 03)	Ilot 4 (AD 04)
Taille parcelles	243m <sup>2</sup> à 1408m <sup>2</sup>	363m <sup>2</sup> à 2370m <sup>2</sup>	206m <sup>2</sup> à 2641m <sup>2</sup>	173m <sup>2</sup> à 1824m <sup>2</sup>
Moyennement	0.66%	44.4%	22.2%	38.4%
Alignement par rapport au Domaine Public	16.6%	11%	10%	15.38%
Aspect du bâti	83% bon	100% bon	80% bon	77% Bon
Espace vert ouvert sur le Domaine Public	100%	88%	60%	92%

ESPACES VERTS





COMPOSANTS "LOGEMENT-POPULATION"

DENSITE DES LOGEMENTS



Source : RGP 1999

	Ilot 5 (AD16)	Ilot 6 (AD17)	Ilot 7 (AD18)	Ilot 8 (AD19)	Ilot 9 (AD05)
Total logements en 1999	153	101	39	51	90
Densité de logements/ha	224	152	78	57	93
% de Résidences Secondaires (RS)	84%	83%	72%	70%	44%
Evolution des RS entre 1990 et 1999	+ 73% ↗	+ 9% ↗	+ 40% ↗	+ 50% ↗	- 13% ↘
Age du parc	Récent	Ancien	Ancien	Ancien	Mixte
Superficie des logements	Petits	Petits	Petite	Petits	Petits et mixte
Population en 1999	31	33	16	18	61
Evolution de la population entre 1999 et 1990	- 16% ↘	- 6% ↘	- 33% ↘	- 42% ↘	- 2% ↘
Classe d'âge dominante	Mixte	Jeune	Agée	Agée	Jeune
Doté d'emménagement CSP	Nouveaux venus	Mixte	Mixte	Anciens occupants	Nouveaux venus

POPULATION EN 1999



Source : RGP 1999

COMPOSANTS " HABITAT"

HAUTEUR DU BATI



Source : Enquête terrain

Ilot n°	Habitat(s)
5 (AD16)	Maisons individuelles et résidences d'opportements
6 (AD17)	Maisons individuelles et résidences d'opportements
7 (AD18)	Maisons individuelles
8 (AD19)	Maisons individuelles
9 (AD05)	Maisons individuelles et résidences d'opportements

	Ilot 5 (AD16)	Ilot 6 (AD17)	Ilot 7 (AD18)	Ilot 8 (AD19)	Ilot 9 (AD05)
RDC	14,2%	13,3%	71,4%	63,6%	26%
R+1 (+c)	28,5%	80%	21,4%	22,7%	65%
R+2 (+c)	7,2%	-	-	9,09%	-
R+3 (+c)	-	-	-	4,5%	-
R+4 (+c)	35,5%	-	-	-	4,3%
R+5 (+c)	7,14%	6,6%	-	-	4,3%
R+6 (+c)	7,14%	-	7,14%	-	-
R+7 (+c)	-	-	-	-	-

Caractéristiques urbaines

	Ilot 5 (AD16)	Ilot 6 (AD17)	Ilot 7 (AD18)	Ilot 8 (AD19)	Ilot 9 (AD05)
Taille parcelles	147m <sup>2</sup> à 1512m <sup>2</sup>	142m <sup>2</sup> à 2406m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup> à 868m <sup>2</sup>	104m <sup>2</sup> à 1764m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> à 1473m <sup>2</sup>
Mixité	92%	60%	57%	52%	82%
Alignement par rapport au Domaine Public	84%	66%	78%	65%	43%
Aspect du bâti	100% bon	56% bon	85% bon	56% bon	68% bon
Espace vert ouvert sur le Domaine Public	43%	80%	21%	43%	4%

ESPACES VERTS



Source : IGN

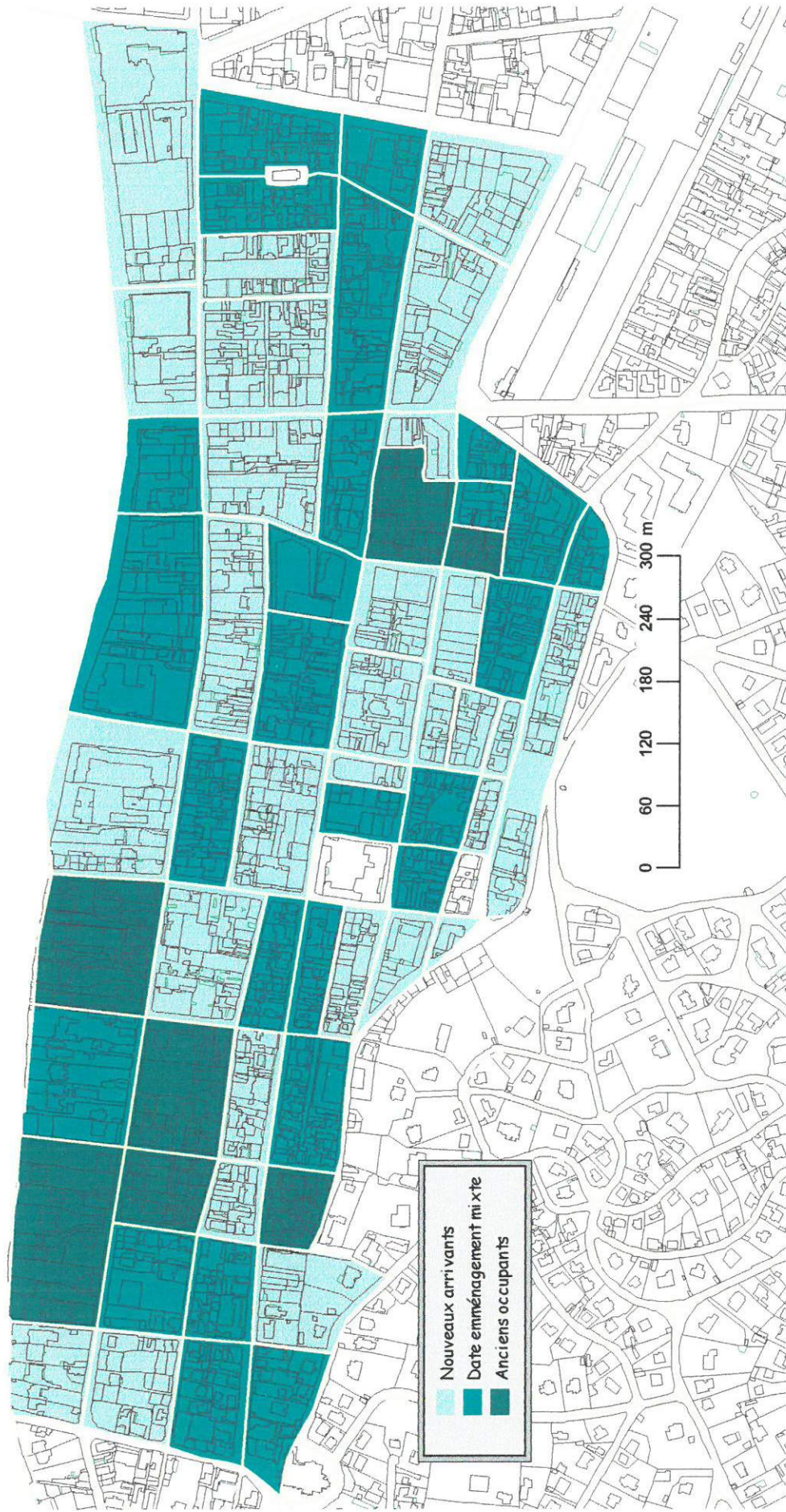


## DENSITE DE LOGEMENTS PAR ILOTS





## EMMENAGEMENTS



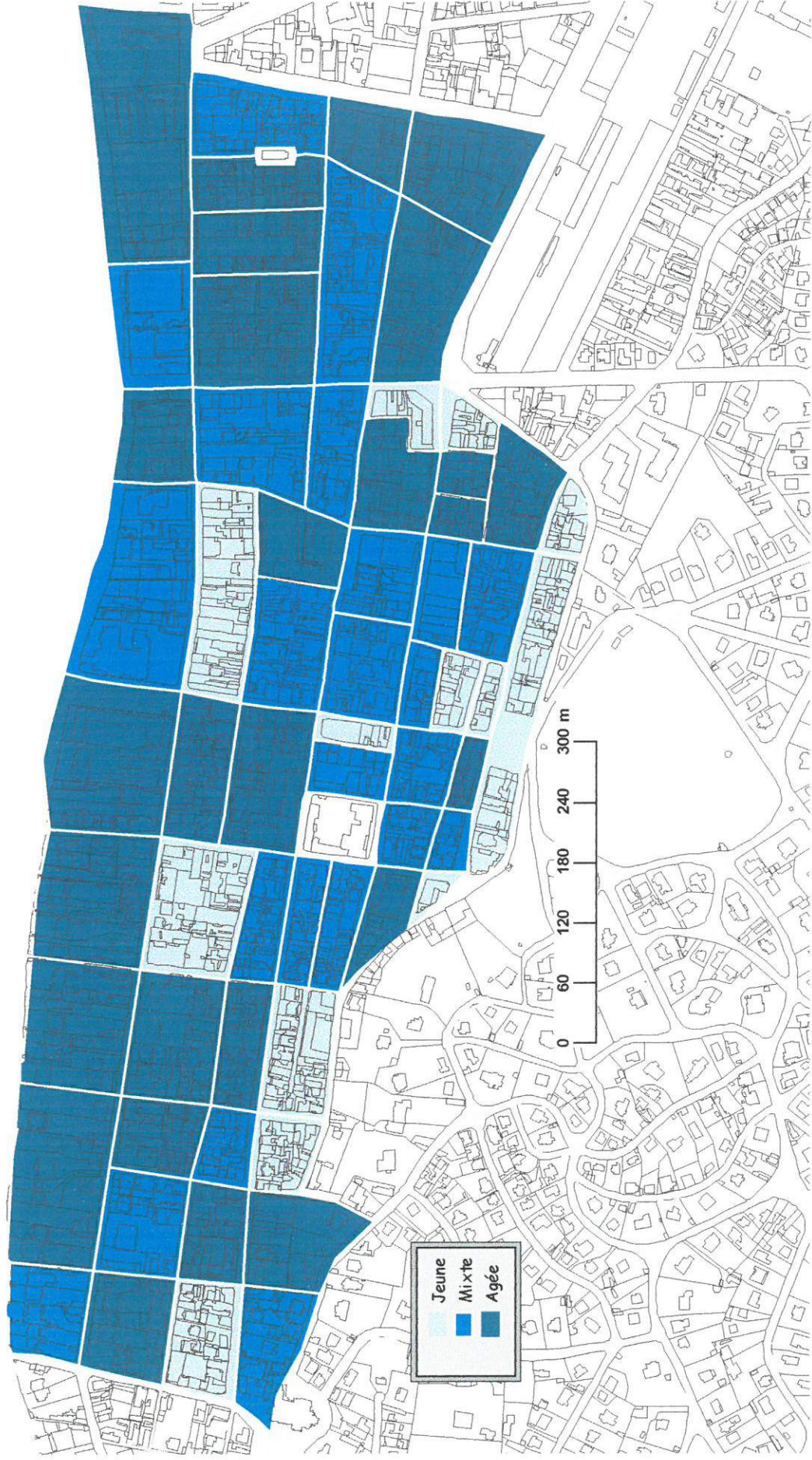


# HAUTEUR DU BATI





# POPULATION 1999



## ANALYSE DES ILOTS



## Ilot Ville d'Été

Bd de la Plage  
Allée de la Chapelle  
Rue Thomas Illyricus  
Rue Saint François d'Assise

## Analyse de 14 bâtis

### Composants urbains

- Mitoyenneté : 92%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 84%
- Bâti continu bd de la Plage, rue Thomas Illyricus
- Etat bâti : 100% bon
- Espace vert donnant sur D.P.: 43%

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Résidences d'appartements et maisons individuelles
- Hauteur : 14,2% R  
28,5% R+1  
14% R+2  
35% R+4  
7,14% R+5  
7,14% R+6
- Toit : 71% pente

Epannelage Allée de la Chapelle



**Allée de la Chapelle : paysage marqué par un épannelage fort (R+1 à R+6)**

## **Ilot ville d'Eté**

Bd de la Plage  
Rue Saint François d'Assise  
Rue Thomas Illyricus  
Rue Francis James

## **Analyse de 15 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 60%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 66%
- Etat bâti : 86% bon
- Espace vert donnant sur D.P.: 80%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 13,3% R  
80% R+1  
6,6% R+5
- Toit : 86% pente



## **Ilot Ville d'Eté**

Bd de la Plage  
Rue Francis Jammes  
Rue Thomas Illyricus  
Rue Baleste Guilhem

## **Analyse de 14 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 57%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 78 %
- Etat bâti : 85% bon
- Espace vert donnant sur D.P. : 21%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 71% R  
21,4% R  
7,14% R+7
- Toit : 71 % pente

## **Ilot Ville d'Eté**

Rue Thomas Illyricus  
Rue Baleste Guilhem  
Cours Lamarque de Plaisance  
Rue Francis Jammes

## **Analyse de 14 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 64%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 50%
- Etat bâti : 92% bon
- Espace vert donnant sur le D.P. : 29%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 50% RDC  
42,6% R+1  
7,1% R+4
- Toit : 100% pente

**Cours Lamarque de Plaisance, l'homogénéité des hauteurs de bâti (RDC et R+1) est rompu par la résidence, sise 121/123, dont la hauteur de construction s'élève à R+4.**



## **Ilot Ville d'Eté**

Rue Thomas Illyricus  
Rue Saint François d'Assise  
Cours Lamarque de Plaisance  
Rue Francis Jammes

## **Analyse de 20 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 65%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 40%
- Etat bâti : 95%
- Espace vert donnant sur D.P. : 21%

### **Modèle(s) d'habitats dominant(s)**

- Maisons individuelles et résidences d'appartements
- Hauteur : 50% RDC
  - 25% R+1
  - 10% R+3
  - 5% R+4
  - 10% R+5
- Toit : 100% pente

## **Ilot Ville d'Eté**

Boulevard de la Plage  
Rue Léo Neveu  
Rue François Sourdis  
Rue François Legallais

## **Analyse de 23 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 82%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 43%
- Etat bâti : 68% bon
- Espace vert donnant sur le D.P. : 4%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maison individuelle
- Hauteur : 26% RDC  
65% R+1  
4,3% R+4  
4,3% R+6
- Toit : 82 % pente

## **Ilot Ville d'Eté**

Boulevard de la Plage  
Rue Baleste Guilhem  
Rue François de Sourdis  
Rue Léo Neveu

## **Analyse de 23 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 52%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 65%
- Etat bâti : 86% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 43%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 63,63% RDC  
18,18% R+1  
4,54% R+1+C  
9,09% R+2  
4,54% R+3
- Toit : 91% pente



## **Ilot Ville d'Eté**

Allée de la Chapelle  
Cours Lamarque de Plaisance  
Rue Saint François d'Assise  
Rue Thomas Illyricus

## **Analyse de 21 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 66%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 38%
- Etat bâti : 95% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 0%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur du bâti : 42% RDC  
47% R+1  
4,7% R+3  
4,7% R+4
- Toit : 95% plat

*Ambiance urbaine et épannelage du bâti*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

## Ville d'Automne

N°145 à 15 Boulevard Deganne

### 63 parcelles analysées

#### Composants urbains

- Mitoyenneté : 24%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 100%
- Etat bâti : 98% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 88%

#### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

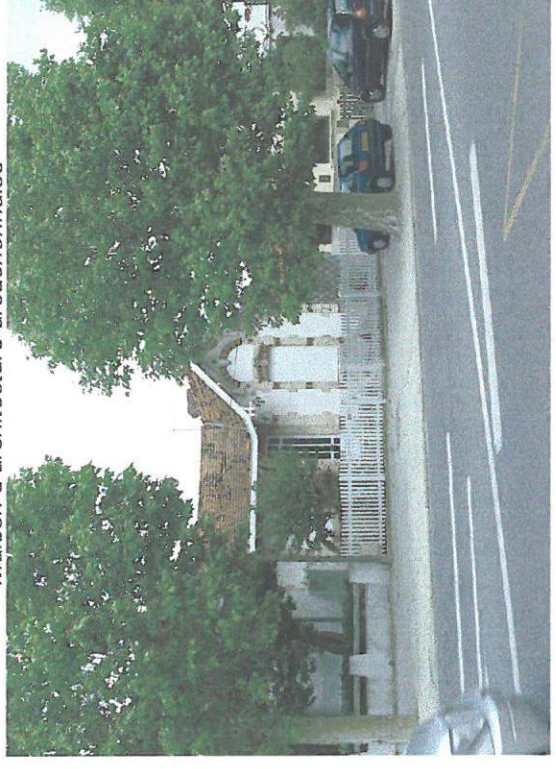
- Maisons individuelles
- Hauteur de bâti : 68,85% RDC  
31,14% R+1
- Toit : 96% pente

Villa Boulevard Deganne



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

Maison d'architecture arcachonnaise



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



## Ville d'Été

N° 2 à 32 bis Avenue Nelly Deganne  
N° 55 à 3 Avenue Nelly Deganne

## 42 parcelles analysées

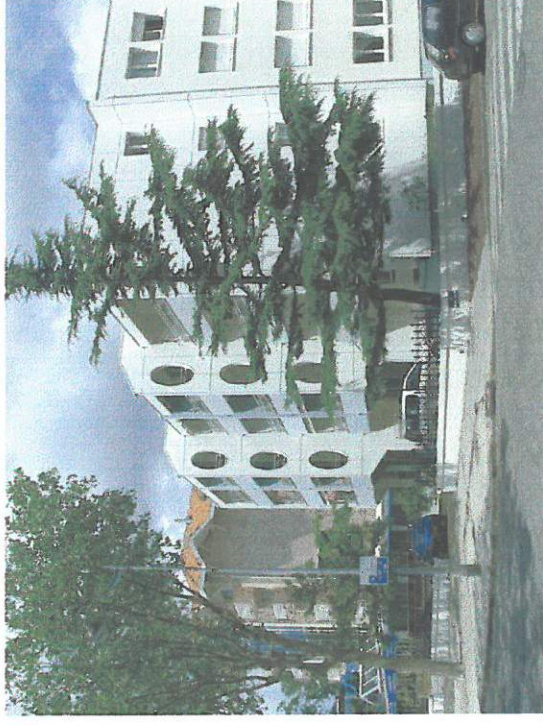
### Composants urbains

- Mitoyenneté : 7%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 7%
- Espace vert visible depuis le D.P. : 90%

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles
- Hauteur de bâti : 21,9% RDC  
51,2% R+1  
7,31% R+1+C  
4,87% R+3  
9,7% R+4  
4,8% R+5
- Toit : 95% pente

Résidences d'appartements



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

Villa d'architecture maniériste



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



## Ville d'Été

N° 241 à 301 Boulevard de la Plage

## Analyse de 41 bâtis

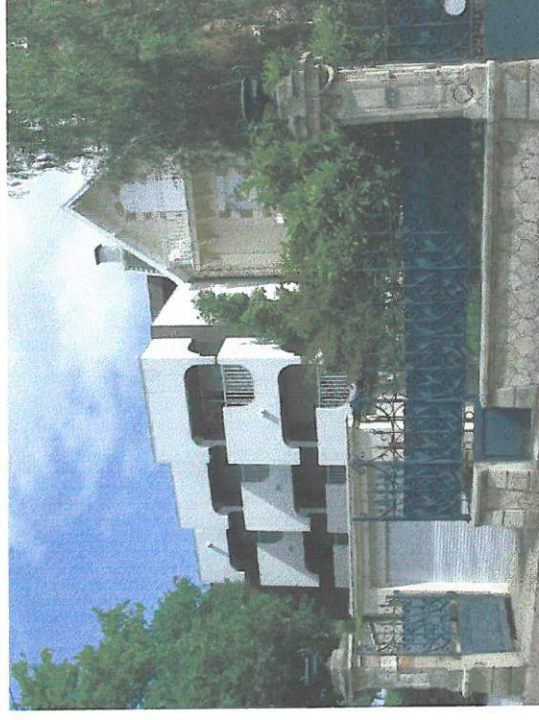
### Composants urbains

- Mitoyenneté : 34%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 86%
- Etat du bâti : 86% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 86%

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles
- Hauteur du bâti : 10,5% RDC  
2,6% RDC+C  
47,3% R+1  
5,2% R+2  
7,8% R+4  
2,6% R+5
- Toit : 86% pente

*Juxtaposition malheureuse*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

*Retrait du bâti par au domaine public*



Source : Mairie d'Arcachon, 2002

## Ilot Ville d'Été

Cours Desbief  
Rue François Dumora  
Rue François Legallais

### Analyse de bâtis

#### Composants urbains

- Mitoyenneté : 66%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 83%
- Etat du bâti : 83% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 33%

#### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles
- Hauteur : 68% RDC  
16% R+1  
16% R+4
- Toit : 100% pente

Ambiance urbaine : bâtisses et résidences d'appartements créent un épannelage qui marque le paysage urbain



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.





## Ilot Ville d'Eté

Cours Desbiey  
Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
Rue François Dumora

### Analyse de 14 bâtis

#### Composants urbains

- Mitoyenneté : 100%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 28%
- Etat du bâti : 85% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 14%

#### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles
- Hauteur : 50% RDC  
50% R+1
- Toit : 92% pente

### Architecture arcachonnaise en centre ville



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.



## **Ilot Ville d'Été**

Cours Desbiey  
Rue Laffont  
Rue français Dumora

## **Analyse de 10 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 90%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 30%
- État du bâti : 80% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 20%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominants**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 50% RDC  
50 R+1
- Toit : 100% pente



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

## **Ilot ville d'Eté**

Boulevard de la Plage  
Rue Roger Expert  
Rue Jéhénne  
Rue Du Maréchal de Lattre de Tassigny

## **Analyse de 43 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 90%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 14%
- Etat du bâti : 88% bon
- Espace vert visible depuis le D .P : 0%

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominants**

- Maisons individuelles, résidences d'appartements Boulevard de la Plage
- Hauteur : 50% RDC  
35,71% R+1  
4,76% R+2  
7,14% R+3  
2,38% R+6
- Toit : 58% pente

## **Ilot Ville d'Eté**

Avenue François Régnault (n°19 à 15)  
Cours Desbief (n° 96 bis à 102)

### **Analyse de 7 bâtis**

#### **Composants urbains**

- Mitoyenneté 57,1%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 57,1%
- Etat du bâti : 100% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 57,1%

#### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur du bâti : 14,2% RDC  
14,2% RDC+C  
57,1% R+1  
14,2% R+1+C
- Toit : 100% pente



Source :Mairie d'Arcachon, 2002.



## Ilot Ville d'Eté

Cours Desbief (n°130 à 138)  
Avenue François Régnauld (n°55 à 49)

## Analyse de 8 bâtis

### Composants urbains

- Mitoyenneté : 87,5%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 50%
- Etat bâti : 100% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 12,53%

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles avenue François Régnauld
- Résidences d'appartements cours Desbief
- Hauteur : 62,5% RDC  
25% R+3  
12,5% R+6
- Tout pente : 100%



Source : Mairie d'Arcachon, 2002.

## **Ilot Ville d'Eté**

Avenue François Régnault (n°45 à 21)  
Cours Desbief (n°104 à 128)

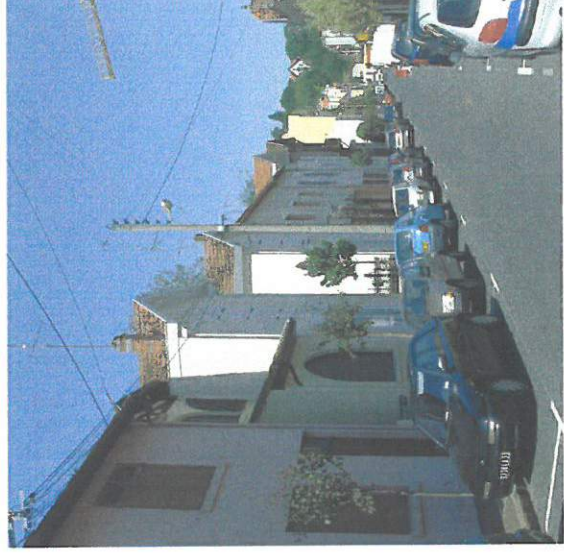
### **Analyse de 25 bâtis**

#### **Composants urbains**

- Mitoyenneté 88%
- Décrochement du bâti par rapport ay D.P. : 36%
- Etat du bâti : 80% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 28%

#### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 40% RDC  
52% R+1  
4% R+1+C  
4% R+3
- Toit : 92% pente





## Ville d'Été

Cours Tartas (n°110 à 92)  
Cours Desbief (n°162 à 140)



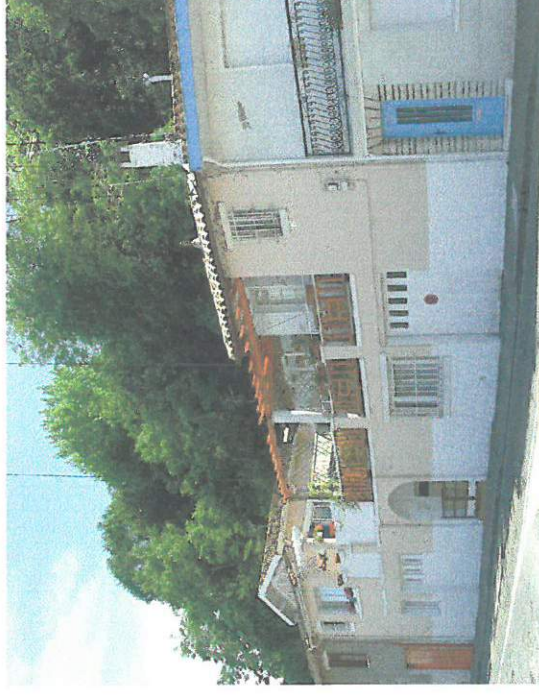
## Analyse de 20 bâtis

### Composants urbains

- Mitoyenneté : 75%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 15%
- État bâti : 75% bon
- Espace vert visible depuis le D.P. : 25%

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

- Maisons individuelles
- Hauteur : 20% RDC  
70% RDC  
10% R+2
- Pente : 100%





## **VILLE D'ETE**

Cours Lamarque de Plaisance  
Rue François Legallais  
Rue François de Sourdis

### **Analyse de 21 bâtis**

#### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 90%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 42%
- Etat du bâti : 80%
- Espace vert visible depuis le D.P. : 19%

#### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles
- Hauteur : 28,57% RDC  
61,9% R+1  
4,76% R+2  
4,76% R+6
- Toit : 71,42% pente

## **VILLE D'ETE**

Cours Lamarque de Plaisance  
Rue Léo Neveu  
Rue François de Sourdis  
Rue Baleste de Guilhem

## **Analyse de 22 bâtis**

### **Composants urbains**

- Mitoyenneté : 100%
- Décrochement du bâti par rapport au D.P. : 45,45%
- Etat du bâti : 90,90%
- Espace vert visible depuis le D.P. :

### **Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)**

- Maisons individuelles et une résidence d'appartements Cours Lamarque de Plaisance
- Hauteur de bâti : 40,9% RDC  
45,45% R+1  
4,5 %R+2+C  
9% R+4
- Toit : 91% pente

