

A R C A C H O N

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

8

CHARTE PAYSAGERE

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU : 26 janvier 2017

APPROUVANT LE P.L.U MIS EN REVISION

YVES FOULON
MAIRE
DEPUTE DE LA GIRONDE

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	Page 1
CADRE GEOPHYSIQUE DU SITE.....	Page 3
▪ Données topographiques	
▪ Données géologiques et pédologiques	
▪ Données climatiques	
HISTORIQUE DU SITE	Page 8
▪ La fixation des sables	
▪ La forêt usagère de pins	
LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES.....	Page 11
▪ Les villas sous la forêt	
▪ La station balnéaire	
LES ENJEUX PAYSAGERS traduits dans les documents d'urbanisme.....	Page 34
▪ Le maintien de la transparence visuelle	
▪ La préservation du tissu végétal	

INTRODUCTION

Le paysage se définit d'après la Convention européenne du paysage comme « *une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et leurs interactions* ».

De ce fait chaque communauté est dépositaire du territoire qu'elle occupe et est responsable de la valeur paysagère qu'elle lui attribue car le paysage renvoie aux structures naturelles, économiques et sociales qui expliquent sa genèse, son évolution ou sa permanence mais renvoie également à la perception, à la représentation des populations qui l'habitent et le modèlent.

Le paysage est donc porteur d'identité et de qualité de vie et par conséquent constitue un enjeu :

- social avec le cadre de vie et de travail,
- culturel avec la valorisation du patrimoine architectural et naturel,
- économique car participe à l'attrait d'activités notamment touristiques.

Ainsi le paysage évolue constamment et à des échelles diverses en fonction des choix individuels et des orientations collectives. Les interventions sur une portion de territoire par un particulier ou une collectivité engagent sa responsabilité à l'égard des valeurs collectives et publiques du paysage.

Or le paysage arcachonnais, comme l'ensemble des paysages en France, risque la banalisation qui tend à supprimer toutes marques distinctives, toutes spécificités territoriales par une uniformisation, un gommage, un estompage des caractères propres des paysages. Un paysage banalisé est un paysage non perçu, non approprié et rejeté qui devient hostile aux populations y résidant.

Si les paysages exceptionnels ont fait l'objet assez tôt de réglementations, la gestion qualitative des paysages ordinaires du quotidien reste à faire.

C'est pourquoi, la mairie d'Arcachon, dans le cadre de ses compétences, garante et gestionnaire du paysage, souhaite rappeler les orientations prises en matière de valorisation du paysage arcachonnais conformément aux prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon, approuvé par Décret n° 2004-1409 du 23 décembre 2004, des orientations des études préalables au Schéma de Cohérence Territoriale et des orientations paysagères du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, transcrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville, mais elle souhaite également inciter chaque particulier à une meilleure prise en compte du paysage, par l'élaboration d'une charte paysagère.

Cette charte, qui est un outil de sensibilisation et d'éducation afin de promouvoir une prise en compte du paysage arcachonnais, a pour objectif :

- de décrire les caractéristiques du site,
- d'identifier les différentes entités paysagères,
- de définir les enjeux paysagers de la commune.

La charte a été établie à partir des études et documents suivants :

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon
- Connaissances et valorisation des paysages de Gironde ; B. Follea, C. Gautier
- La ville sans qualités ; I. Joseph
- Le paysage urbain ; J.M. Loiseau, F. Terrasson, Y. Trochel
- Lire le paysage lire les paysages ; Centre Interdisciplinaire d'Etudes et de Recherches sur l'Expression Contemporaine
- Arcachon 150 ans d'histoire ; M Guédon
- Arcachon ; E Keller
- Arcachon : villas et personnalités ; E Keller
- Le sud bassin ; E Keller

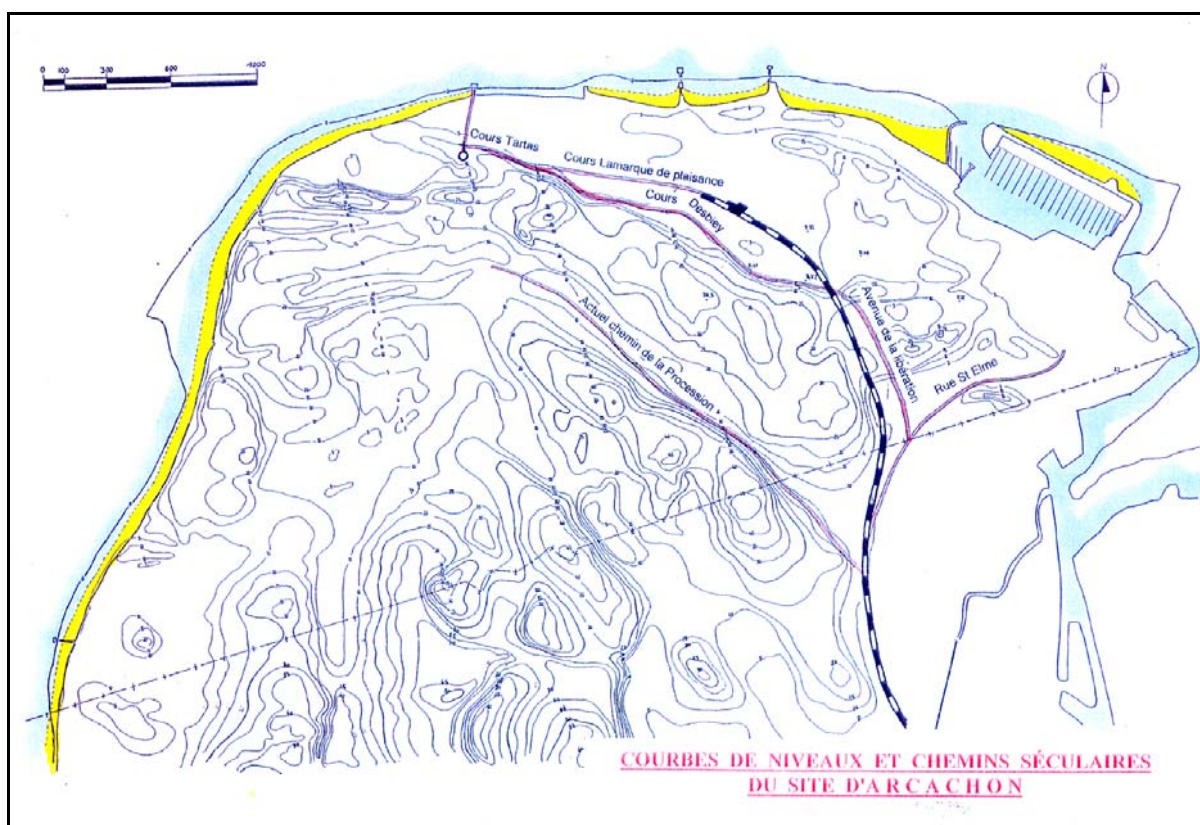
CADRE GEOPHYSIQUE DU SITE

◇ Données topographiques

La topographie de la commune est conforme au relief général du Bassin d' Arcachon marqué par une faiblesse générale de l'altitude à l'exception des édifices dunaires qui l'accidentent par endroit.

Les relevés des courbes de niveaux nous conduisent à différencier une organisation du site en trois unités :

- les parties basses, comprises entre le trait de côte et 5m, correspondant au « Plat Pays »,
- les secteurs des massifs dunaires dont l'altitude est supérieure 25 m,
- les zones intermédiaires, dont les courbes de niveaux varient entre 10 et 15 m.



◇ Données géologiques

• Le substratum

Il constitue la base uniforme du bassin aquitain et est essentiellement composé de dépôts sédimentaires marins, de grès, de sables et d'argiles au dessus duquel de grandes quantités de matériaux détritiques, issus de l'érosion des Pyrénées, se sont déposés de la fin du Tertiaire jusqu'au début du Quaternaire.

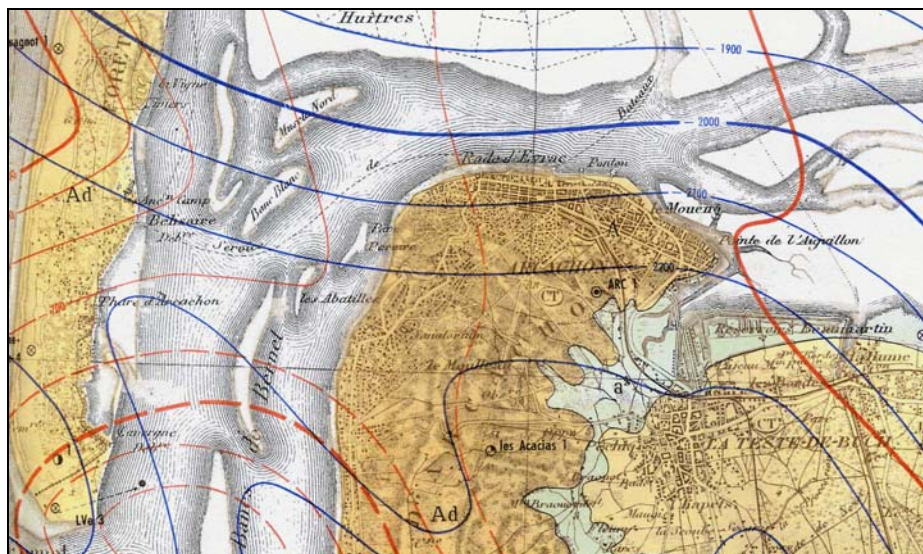
• Les terrains affleurants terrestres

Ils sont le résultat de la remobilisation du Sable des Landes par les phénomènes de régression et d'accrétion marine et par les vents qui ont façonné, pendant le Quaternaire, le système dunaire.

Le cordon dunaire se décompose en une double série d'accumulations sableuses :

- La dune externe, la plus récemment construite, dite « dune blanche » présente un profil dissymétrique, et reste instable malgré des opérations de fixation car elle subit l'érosion marine à sa base,
- A l'intérieur des terres, le système dunaire plus ancien, dit « dunes grises », présente un profil plus complexe, plus irrégulier.

Ces dunes en partie fixées correspondent au secteur de la Ville Haute et de la montagne d'Arcachon qui se poursuit sur la commune de la Teste-de-Buch.



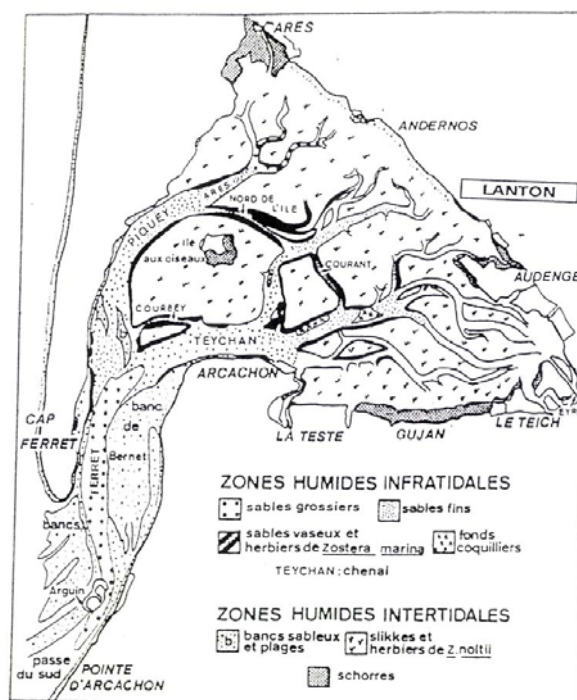
A : éboulis **Ad** : alluvions dunaires **a** : alluvions récents

• *Les terrains affleurants marins*

On retrouve un dépôt de sédiments sablo-vaseux d'origine fluviatile le long du littoral de la rade d'Eyrac et de la pointe de l'Aiguillon.

Le littoral des quartiers de Pereire et du Moulleau est, quant à lui, formé de bancs de sable.

**Les zones humides du Bassin d'Arcachon
(P. J. Labourg)**



◇ **Données pédologiques**

Les sols jeunes, sableux des dunes sont très pauvres dû au manque de matières organiques et sont également très acides dû à la forte proportion de silice.

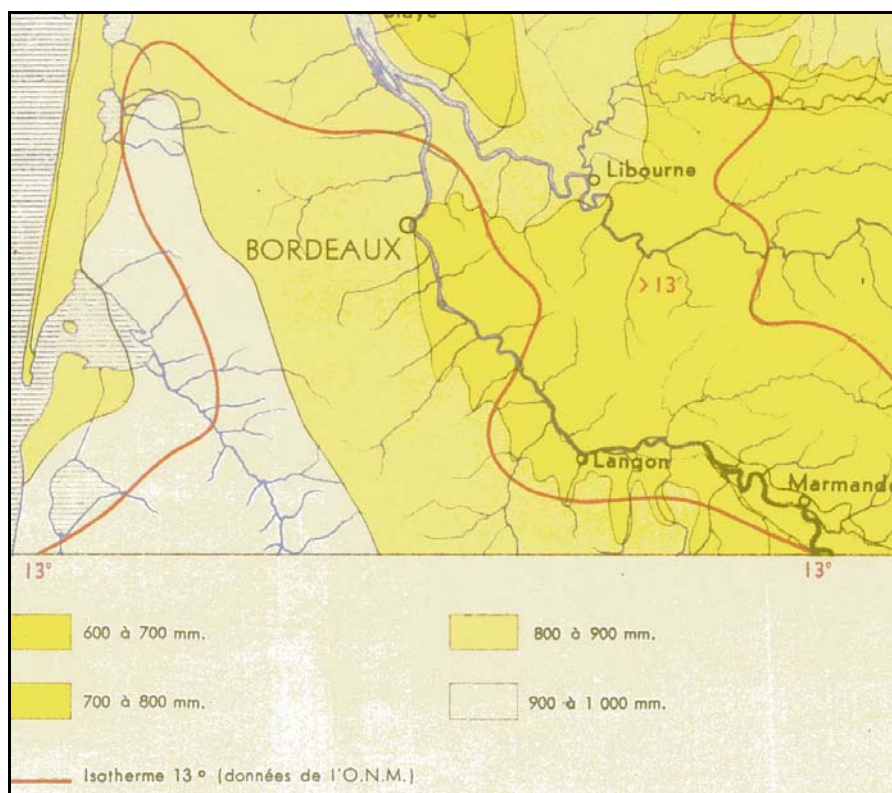
◇ Données climatiques

Le climat girondin est de type tempéré océanique.

Il est marqué par la proximité immédiate de l'océan qui tient lieu de régulateur thermique en amortissant les amplitudes et par la prépondérance des masses d'air et dépressions venues de l'ouest, c'est-à-dire douces et gorgées d'eau après leur passage au dessus de l'Atlantique.

Cela se traduit par une température moyenne annuelle de 13°C et une relative clémence des hivers (le nombre moyen annuel de jours de gel est d'une trentaine).

Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 870 mm bien que le climat local soit plus sec et chaud que le climat du littoral aquitain : Arcachon connaît un ensoleillement de 2150h/an dû à sa position d'abri et de promontoire.



HISTORIQUE DU SITE

♦ La fixation des sables

Du fait de leur grande mobilité, les édifices dunaires, constamment remis en mouvement par les vents, ont toujours constitué une menace pour l'arrière pays et limité leur mise en valeur.

On estime au 18^{ème} siècle, que les dunes progressaient vers l'intérieur des terres de plusieurs mètres par an.

C'est pourquoi de nombreuses campagnes furent menées afin de stabiliser les dunes littorales :

- ❖ Les frères Desbiey vers les années 1770 initièrent les premières méthodes de fixation des dunes par des clayonnages qui protégeaient les plantations de graines de pins.
- ❖ Nicolas Brémontier, nommé ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, chargé du service de la province de Guyenne en 1784, s'inspira des travaux préparatoires des frères Desbiey pour fixer 250 ha de dunes entre Arcachon et le Pilat au moyen de fagots de bois placés parallèlement au rivage ou de branchages maintenus par des petites fourches en bois plantées dans le sable, pour abriter les semis de pins.

♦ La forêt usagère de pins

C'est dans le prolongement chronologique de la fixation des dunes du littoral que s'est produit dans la deuxième partie du 19^{ème} siècle l'assainissement de la lande puis son enrésinement.

On en doit l'initiative à Jules Chambrelent, ingénieur des Ponts et Chaussées qui assécha les marais par un réseau de canaux afin de collecter les eaux résiduelles en vue de permettre un boisement des terres nouvellement assainies.

La loi du 19 juin 1857, relative à l'assainissement et à la plantation des Landes et de la Gironde, imposa aux communes propriétaires de vastes surfaces de les assainir et de les ensemençer et généralisa donc ce type de valorisation de l'espace.

Le boisement en variété de pin locale, pin maritime, fut privilégié car bien adapté au milieu et de croissance rapide.

Il procura des revenus supérieurs à ceux de toute autre forme de mise en valeur notamment de l'élevage extensif.

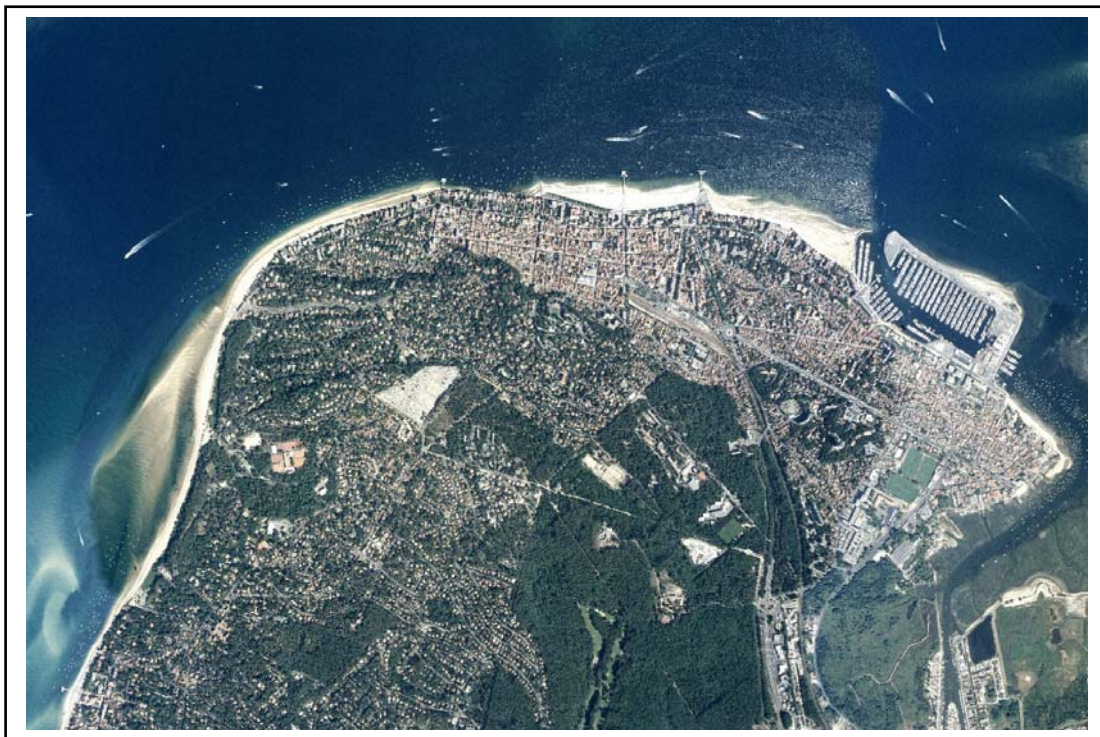
L'exploitation industrielle du pin n'a été possible que parallèlement au développement ferroviaire avec la ligne Bordeaux-La Teste inaugurée en 1841 et prolongée par la suite jusqu'à Arcachon qui permettait d'acheminer le bois et la résine dite « gemme » vers les différentes industries.

L'arrivée du chemin de fer et la qualité du site, « forêt pied dans l'eau », accrurent l'attrait de nouvelles populations sur ce site.

Au cours des années 1920-1930, on est passé du paléotourisme sanatorial aristocratique plutôt hivernal à un nouveau tourisme dominé par les classes moyennes et plutôt estival. Cette mutation a été accélérée par l'instauration en 1936 des congés payés.

La véritable massification est venue plus tard à partir des années 50-60 avec le boom touristique lié au développement du parc automobile.

Cette démocratisation a entraîné de profondes mutations dans le paysage arcachonnais par une densification et une dissémination du bâti.



LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

LES VILLAS SOUS LA FORET : VILLE D'HIVER, PEREIRE, ABATILLES, MOULLEAU

(voir la carte « Les différentes entités paysagères »)

♦ Organisation de l'espace

La Ville d'Hiver, les quartiers de Pereire, des Abatilles et du Moulleau ont été bâtis sous forme de lotissements sous la forêt.

Ces quartiers sont constitués d'un tissu végétal qui domine les villas et qui assure la cohésion urbaine de l'ensemble où l'on circule avec la sensation d'être dans un parc ou une forêt habitée.

La conception de ces quartiers reprend celle des jardins à l'anglaise et se caractérise par l'irrégularité de son tracé, la diversité des points de vue et l'alternance entre espaces ouverts et bosquets d'arbres.

- La ville d'Hiver

Elle est essentiellement l'œuvre des frères Pereire qui se portèrent acquéreur d'une centaine d'hectares dans le sud d'Arcachon.

Ils y ont imaginé et bâti, à partir de 1861, une « cité-jardin de luxe » composée de belles demeures et de parcs paysagers.

Le parc le plus emblématique de ce quartier est le parc mauresque.



La Ville d'Hiver est bâtie sur la dune de Peymaou qui domine la ville basse et offre une position de promontoire sur le Bassin d'Arcachon et une situation d'abri sous les pins.

Les frères Pereire misèrent en plus de la clientèle d'aristocrates, sur les malades de la tuberculose attirés par la douceur des hivers et des bienfaits des effluves marines et balsamiques de la forêt de pins.

Ce quartier constituait un véritable sanatorium ouvert auquel les médecins locaux furent associés à son édification.

Ces derniers initièrent le tracé des routes en lignes courbes pour casser l'effet du vent. De plus l'aménagement des premières habitations et des places publiques répondait à des critères médicaux.

C'est ainsi que la place des Palmiers fut édifée, exposée plein sud et aérée pour fournir un lieu de promenade idéal pour les malades.

La Ville d'Hiver 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 serpentant le long des courbes de niveau. Le tracé sinueux de cette trame viaire crée une atmosphère et un paysage intimiste où l'on entreperçoit les villas.





- Les quartiers de Pereire et des Abatilles

Ces quartiers se caractérisent par leur fonction d'habitat.

Les villas ont été construites sur de grandes parcelles conservant ainsi leur caractère boisé.

Le quartier de Pereire en est un exemple. En effet, le tracé des sentiers et des allées cavalières a servi de trame à la réalisation d'un lotissement en 1959 dans la forêt où quelques bosquets d'arbres rappellent l'ancien parc de la famille Péreire.

Le quartier des Abatilles correspond, quant à lui, à une mosaïque de villas disséminées dans la forêt.

Ces deux quartiers sont desservis, depuis le centre ville, par un réseau principal constitué par le boulevard de l'Océan et le boulevard de la Côte d'Argent auquel vient se greffer un réseau secondaire au tracé plus sinueux qui crée, comme en Ville d'Hiver, une atmosphère intimiste où il fait bon flâner.

PEREIRE



LES ABATILLES



Ces quartiers sont dotés d'aménagements paysagers de qualité qui renforcent le caractère boisé et récréatif :

- Parc Pereire,
- Promenade qui relie la Ville de Printemps au Moulleau.



- Le Moulleau

Situé dans le prolongement des Abatilles, le quartier du Moulleau a été bâti en 1863 sur le modèle de la Ville d'Hiver ; reprenant le concept de villas sous les pins.

Il s'est structuré autour de l'axe formé par la jetée du Moulleau et l'église Notre Dame des Passes qui la surplombe.





Le Moulleau est desservi, depuis le centre ville, par un seul axe majeur : le boulevard de la Côte d'Argent auquel se connecte un réseau secondaire entrecoupé par de nombreux ronds-points végétalisés formant des placettes.



◊ Les composantes socio-économiques

Les quartiers de la Ville d'Hiver, de Pereire, des Abatilles et du Moulleau sont dotés d'infrastructures ou d'équipements qui contribuent à leur structuration et à renforcer leur caractère.

- La Ville d'Hiver

Elle a su conserver l'ambiance résidentielle de la station climatique de la fin du 19^{ème} siècle grâce à un patrimoine architectural, remarquable et préservé, marqué par un certain éclectisme s'inspirant du Moyen-âge, de l'Orient et de l'Espagne.



Elle est dotée de quelques commerces de proximité regroupés autour de la place Alexander Flemming, ancienne place des Palmiers aménagée en 1861.

Espace de socialisation et de détente, cette place accueillait autrefois des marchands de bonbons et des porteurs d'ânes pour enfants.

Aujourd'hui après réaménagement, la place a conservé son rôle de lieu de rencontre.



- Les quartiers de Pereire et des Abatilles

Ces quartiers résidentiels comprennent de nombreux équipements publics ou privés qui sont intégrés à l'environnement.

Il s'agit pour l'essentiel d'équipements de sport et de jeunesse et de quelques activités économiques comme la source des Eaux Minérales des Abatilles.



- Le Moulleau

Ce quartier s'est développé sur le modèle d'une station balnéaire autonome et isolée.

Il est en effet doté de nombreuses activités économiques et touristiques : commerces de proximité, hôtels, résidences de tourisme.

C'est un hameau dynamique et animé.



LA STATION BALNEAIRE : L'AIGUILLON, LA VILLE D'AUTOMNE, LA VILLE D'ETE, LA VILLE DE PRINTEMPS

◇ Organisation de l'espace

Cette entité paysagère est fortement liée à la proximité de la mer qui est et qui fut source de richesse et d'attraction pour les populations locales et étrangères.

Cette relation avec la mer se traduit dans la trame urbaine puisqu'elle est toute entière organisée sinon tournée vers elle.

Cette trame a une tendance quadrangulaire avec une première ligne de construction étirée qui a subi un renforcement vertical, longée d'un axe de communication auquel s'y greffent des rues perpendiculaires avant d'être reliées entre elles à quelque distance par un deuxième axe longitudinal parallèle au rivage.

Les premières installations sur ce site remontent au début du 19^{ème} siècle avec l'installation des premiers établissements hotel-bains de mer chauds le long de la plage d'Eyrac.

La mutation des moyens de transport a joué également sur la physionomie de cette entité paysagère puisqu'elle a permis de passer d'une clientèle locale à une clientèle étrangère. Ainsi le prolongement de la route d'Eyrac jusqu'à La Chapelle et l'arrivée du chemin de fer marquent l'expansion de la ville.

- L'Aiguillon

La pointe de l'Aiguillon est topographiquement un cap ouvert sur le Bassin.



Les constructions qui s'y sont développées étaient liées à l'activité économique du quartier entièrement tournée vers l'exploitation de la mer avec des chantiers navals et des pêcheries.

Le quartier s'est construit sous forme de lotissements de petites maisons avec jardins.

Il est desservi par un axe principal, le boulevard Mestrezat, et par un réseau secondaire qui s'entrecroise simplement selon des axes quasi rectilignes.



- La Ville d'Automne

Quartier résidentiel où se côtoient de petites maisons basses dans l'esprit de l'Aiguillon et des maisons du 19^{ème} siècle laissant apercevoir leur parc arboré.

Le tracé du lotissement tient compte du relief et les allées ou les rues rejoignent les avenues, en escaladant les dunes, ou sinuent pour suivre quelques anciens sentiers forestiers.

Le quartier est traversé et ceinturé par deux axes principaux, le boulevard Deganne et l'avenue Nelly Deganne, marqués par des aménagements paysagers et des alignements d'arbres remarquables.



- La Ville d'Eté

Elle correspond au centre ville qui est relativement dense où se juxtapose les différentes morphologies de l'habitat : les villas du 19^{ème} siècle côtoient les résidences en habitat collectif.

Initialement cet espace, composé de villas sur des parcelles étroites face à la mer, se caractérisait par une quasi absence d'espace public et un accès limité à la mer.

Les municipalités, qui se succédèrent, oeuvrèrent à créer des trouées dans ce front et à construire des boulevards le long de la côte pour rendre la mer accessible.

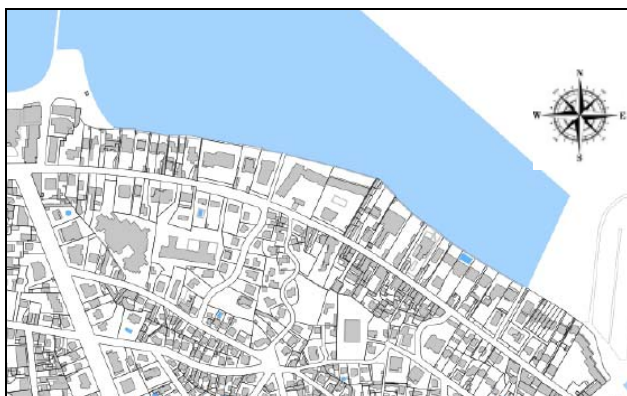
Ainsi en 1879, la municipalité acheta une villa qui faisait face à l'avenue Thiers et la fit détruire pour créer l'actuelle place Thiers qui fut prolongée par une jetée, en 1901-1903, qui porte le même nom.



En 1913, la municipalité entreprit l'édification du boulevard-promenade Veyrier-Montagnères, gagné sur la plage, qui permet de relier la place Thiers à la jetée d'Eyrac. Ce boulevard-promenade fut prolongé par la suite jusqu'à la jetée Legallais en 1936.



En 2007, c'était au tour de la jetée d'Eyrac d'être reliée au petit port de plaisance par une liaison piétonne et cyclable réalisée en bois, implantée à proximité des perrés des propriétés riveraines.



- La Ville de Printemps

Elle correspond à une zone de transition entre la Ville d'Eté et les quartiers de Pereire et des Abatilles.

Cette transition se traduit par un tissu plus lâche et des hauteurs de construction plus basses.

La Ville de Printemps est ceinturée par deux axes principaux : le boulevard de l'Océan et le boulevard de la Côte d'Argent et le réseau secondaire, plus intimiste et planté, nous amène vers les « villas sous la forêt ».



◇ Composantes socio-économiques

Les quartiers de l'Aiguillon, de la Ville d'Automne, de la Ville d'Eté et de Printemps sont dotés d'infrastructures et d'équipements qui contribuent à leur structuration et à renforcer leur caractère.

- L'Aiguillon

L'Aiguillon a connu un développement important grâce à la construction navale amorcée à la fin du 19^{ème} siècle.

Le port joue donc un rôle important dans la vie de ce quartier et les activités économiques, liées à l'exploitation de la mer, se sont multipliées.



Le port s'est entièrement restructuré, réaménagé et agrandi : nouveaux quais, nouvelle capitainerie, nouveaux shipchangers, extension du nombre de places pour les bateaux (anneaux supplémentaires et port à sec).

De plus, le port accueillera, du côté de l'esplanade du petit port de plaisance, le nouveau Musée-Aquarium d'Arcachon et le Pôle Océanographique Aquitain, outil de recherche de premier plan de l'Université de Biologie Marine de Bordeaux 1.



A cette occasion, les espaces publics seront réaménagés, végétalisés et rendus piétons pour créer un lieu de promenade agréable et ouvert sur le port.

- La Ville d'Automne

C'est un quartier essentiellement résidentiel où se mêlent des équipements publics bien intégrés à la fonction d'habitat.



- La Ville d'Eté

Elle se caractérise par sa multifonctionnalité : habitat, résidence de tourisme, hôtels, commerces et concentre l'essentiel des services administratifs.



- La Ville de Printemps

C'est un quartier résidentiel comprenant quelques résidences secondaires et quelques hôtels en front de mer.



ENJEUX PAYSAGERS
TRADUITS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Il convient après avoir identifié les différentes entités paysagères, présentes sur le territoire d'Arcachon, de définir les enjeux paysagers afin de mener une action conjointe de l'ensemble des acteurs individuels et collectifs pour lutter contre la banalisation du paysage qui déprécie tant sa valeur affective et sociale, que culturelle et économique.

Consciente de l'enjeu que représente la gestion qualitative du paysage du quotidien, la municipalité, par des mesures incitatives et réglementaires, porte un intérêt particulier à la préservation du tissu végétal existant et au maintien de la transparence visuelle qui constituent les fondements du caractère identitaire du paysage arcachonnais.

LE MAINTIEN DE LA TRANSPARENCE VISUELLE

La naissance de la ville et son évolution sont indissociables du Bassin d'Arcachon qui est une source de revenu et d'attrait pour les populations.

En conséquence, la ville s'est organisée et tournée vers cette petite mer intérieure.

La trame urbaine et l'architecture de la commune en sont le reflet et se caractérisent par des axes de communication perpendiculaires au trait de côte, prolongés par des jetées et par un espace relativement ouvert.

Ainsi l'imbrication terre-mer est une valeur paysagère à conforter par le maintien des transparences visuelles.

♦ Mesures de conservation : Préserver les vues depuis et sur le Bassin

- Les vues depuis le Bassin

L'intégration paysagère de la ville depuis le Bassin constitue un enjeu conséquent car l'imbrication terre-mer est une des valeurs essentielle du Bassin du fait de l'interpénétration successive des eaux et des terres au rythme des marées.

Il faut donc limiter l'édification de front qui stigmatise une opposition linéaire entre terre et mer et veiller à une meilleure intégration des constructions dans le site.

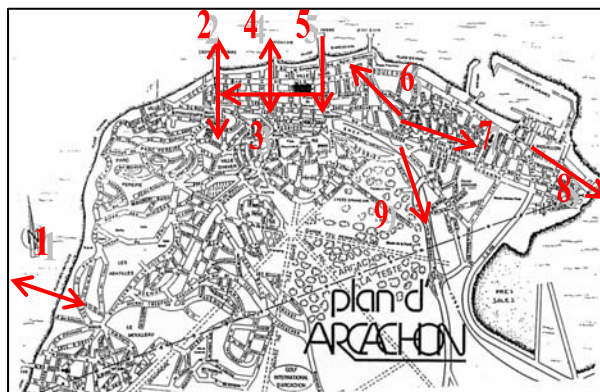




• Les vues sur le Bassin

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 Moulleau,
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^{er} et de l'avenue de la Libération → voie directe.





Point de vue Gambetta -Jetée Thiers

La ville d'Hiver, de par sa position, est le lieu privilégié d'observation du bassin.

Le belvédère du Parc Mauresque et l'Observatoire constituent en effet des points culminants de la ville et offrent un panorama sur le Bassin.



Point de vue Belvédère vers La Chapelle



Point de vue Belvédère vers Le Casino

Afin de veiller à conserver au maximum l'imbrication terre-mer par le maintien des transparences visuelles, la municipalité tend à préserver le caractère ouvert et pavillonnaire qui domine sur le territoire communal. Pour cela, elle tend à limiter la densification du bâti par une politique d'aménagement volontariste, traduite dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cette politique vise à limiter les hauteurs des constructions, en dehors des quartiers de l'hyper centre-ville et de la gare, qui sont des quartiers denses, et en dehors, également, des secteurs spécifiques comme ceux où les règles de construction sont définies par un plan de masse.

Zones du PLU	UA	UB	UBo	UC	UD	UE	UF	UG
Hauteurs de constructions (en m)					Hauteur Indiquée au plan de masse		R+2+C	R+2+C
-au faîtage	8.50	8.50	Entre 15 et 27	8.50		11.50	11.50	11.50
-à l'égout du toit	6.00			6.50			9.00	9.00

Zones du PLU	UM1	UM2	UM3	UM4	UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP8	UP4	UP7	UP9
Hauteurs de construction (en m)	R+3+C	R+2+C	R+2+C	R+1+C	R+1+C	R+2+C	R+C	R+3
-au faîtage	15.00	11.50	11.50	8.50	8.50	11.50	6.50	14.50
-à l'égout du toit	12.50	9.00	9.00	6.50	6.50	9.00	4.50	12.00

♦ Mesures de protection : Lutter contre l'opacification des clôtures

Comme le préconise le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, « la préservation des valeurs paysagères fragiles passe par un retour à la transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques ».

Le Plan Local d'Urbanisme intègre ces orientations dans son règlement qui édicte, notamment, les prescriptions en matière de clôtures des propriétés privées.

En conséquence, dans l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des zones UF, UM et UG, ne sont autorisées, sur l'ensemble des limites de l'unité foncière, que :

- les clôtures végétales vives,

- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers),
- les éléments en bois, métal, grillage,..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface,
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Dans les zones UF, UM et UG, qui correspondent à la zone de front de mer, aux quartiers denses du centre-ville, de la Chapelle et de la gare, ainsi qu'au quartier de l'Aiguillon, dans sa partie donnant sur le Bassin, une distinction est faite entre les clôtures autorisées sur rue et sur le Bassin ainsi que celles autorisées en limites séparatives.

Ainsi, pour les clôtures donnant sur rue et sur le Bassin, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives,
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers),
- les éléments en bois, métal, grillage,..., sous réserve qu'ils soient ajourés sur 50% au moins de leur surface,
- les clôtures en béton ajourées sur 50% au moins de leur surface et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés, en plus des éléments de clôture listés ci-dessus :

- Les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80m et sous réserve que les murs créés soient peints ou enduits, des deux côtés, dans les mêmes teintes que la construction principale de la propriété ou d'une teinte claire, telle que celle de la pierre.

Pour les portails, dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, ils devront présenter, au-delà d'une hauteur de 1,50 mètres, un élément ajouré sur 50% au moins de leurs surface.

Sont donc interdits, en matière de clôtures, sauf exception pour les zones UF, UM et UG du Plan Local d'Urbanisme et en limites séparatives uniquement, les éléments opaques et les haies sèches car, au-delà de leur opacité, elles créent un risque incendie.

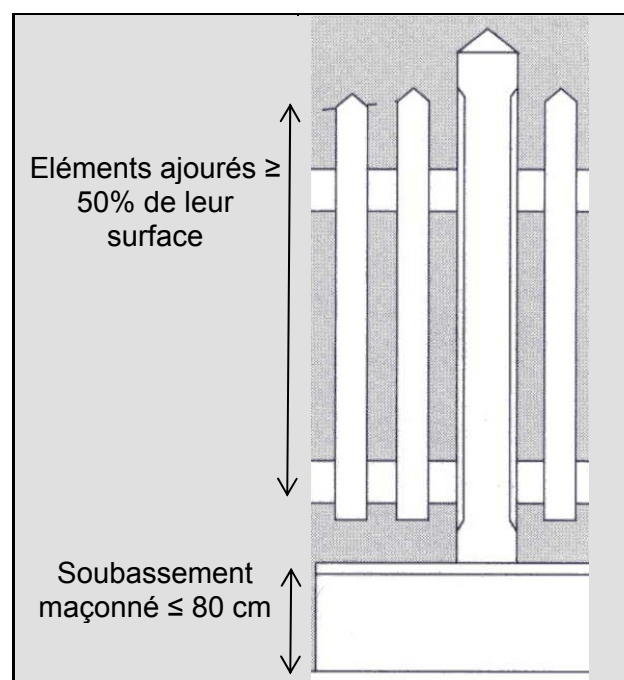


Schéma de principe – Clôture admise

De plus la municipalité met à la disposition des administrés, ces quelques exemples de clôtures qui favorisent la transparence visuelle et qui traduisent la diversité présente sur le territoire communal.

Les clôtures en bois



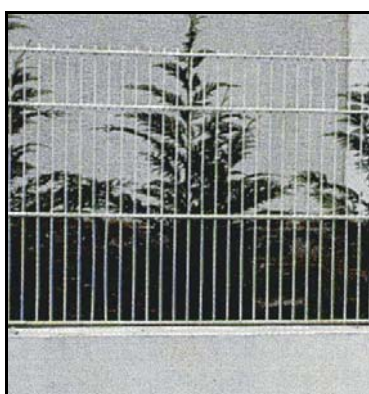
Les clôtures en serrurerie



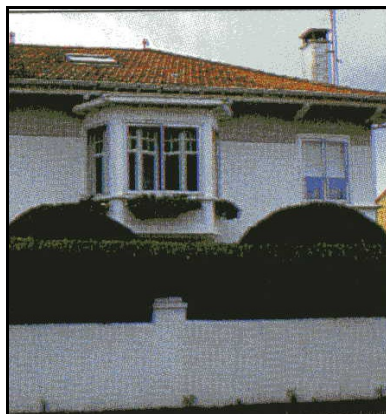
Les clôtures en béton préfabriqué



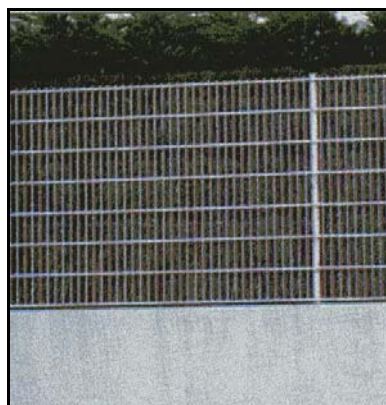
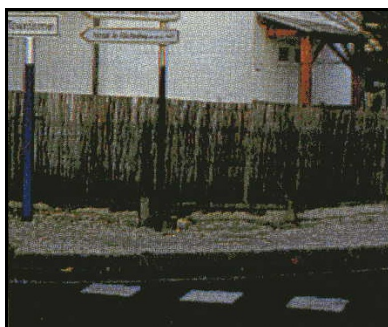
Les grillages



Les clôtures végétales



En revanche, ATTENTION : Les occultations par brandes, canisses, panneaux bois pleins etc....sont interdites sur tout le territoire communal.



LA PRESERVATION DU TISSU VEGETAL

◊ Mesures de protection

• Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Le Code de l'Urbanisme aux travers de l'article L.113-1 permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

Le régime des espaces boisés classés est institué par la commune, à l'intérieur de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme qui permet de délimiter des espaces préservés de l'urbanisation (zone N).

Le classement a pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ainsi que le stationnement des caravanes ;
- de soumettre toutes les coupes et abattages à autorisation préalable ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Environ 12 %, soit à peu près 114ha de l'espace communal arcachonnais, est répertorié en Espace Boisé Classés (voir carte « Le Couvert Végétal »).

La grande majorité de ces espaces boisés correspond au massif de Camicas qui est, pour partie, sous la tutelle de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et du Conservatoire du Littoral.

Leur protection communale est compatible avec les orientations des études préalables au Schéma de Cohérence Territoriale qui soulignent leur intérêt de « coupure verte urbaine » et avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer qui met en évidence leur rôle de coupures forestières qui « hiérarchisent l'espace de la côte en différenciant clairement les stations balnéaires ou les villages les un des autres ».



• Les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) et Espaces Plantés à Préserver

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L 151-19 « identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'identification en E.V.P. a pour effet :

- de soumettre tout abattage d'arbre à avis préalable de la mairie ;
- de replanter tout arbre abattu, avec une hauteur minimale de 2m conformément à l'arrêté municipal n°639 du 24 novembre 2011.

On dénombre 461ha, soit environ 60 % du territoire communal, en espaces verts à protéger et/ou en espaces plantés à préserver.

Ces Espaces Verts à Protéger correspondent, pour leur plus grande part, aux reliquats des parcs paysagers des villas du 19^{ème} siècle.

♦ Mesures de conservation

• Pourcentage d'espaces verts par unité foncière

Dans cet objectif de préserver la trame végétale existante, le P.L.U. prévoit que pour chaque projet d'aménagement un certain pourcentage de la superficie de l'unité foncière doit être aménagé en espaces libres de pleine terre ou espaces verts.

Ces espaces devront être plantés d'arbres de haute tige.

Le pourcentage d'espaces verts varie selon les zones en tenant compte de la configuration du parcellaire de celles-ci (voir tableau ci-contre).

<i>Zonage du P.L.U.</i>	<i>Pourcentage d'espaces verts (%)</i>	<i>Emprise au sol (%)</i>
UA	≥ 30	≤ 40
UB et UBo	pas de prescription	pas de prescription
UC	≥ 10	≤ 80 (60% commerce et 20% habitat)
UD	dispositions figurant au plan masse	dispositions figurant au plan masse
UE	≥ 20	≤ 40
UF	≥ 30	≤ 30
UG	≥ 20	≤ 40
UM1	≥ 10	≥ 80 ≤ 85
UM2	≥ 15	≥ 60 ≤ 70
UM3	≥ 15	≥ 60 ≤ 70
UM4	≥ 15	≥ 60 ≤ 70

- Limiter le morcellement parcellaire

Le morcellement parcellaire s'avère être extrêmement préjudiciable au maintien du couvert arbustif.

La municipalité consciente de ce risque et soucieuse de la préservation de son environnement a limité l'emprise au sol des constructions qui varie selon les caractéristiques du parcellaire et de leur nature boisée (voir tableau ci-contre).

<i>Zonage du P.L.U.</i>	<i>Pourcentage d'espaces verts (%)</i>	<i>Emprise au sol (%)</i>
UP1	≥ 35	≤ 25
UP2	≥ 35	≤ 25
UP3	≥ 25	≤ 50
UP4	≥ 35	≤ 25
UP5	≥ 35	≤ 35
UP6	≥ 35	≤ 40
UP7	≥ 25	≤ 50
UP8	≥ 25	≤ 50
UP9	≥ 35	≤ 40

- Le volet paysager des permis de construire

Depuis la loi n°98-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, le dossier de permis de construire doit comporter un volet paysager précisant, par des documents graphiques et photographiques, la façon dont la construction projetée s'insérera dans son environnement et quel sera son impact visuel.

Il doit également préciser comment seront traités les accès et les abords de la construction.

D'une manière générale, ce volet paysager a pour but de maintenir au maximum la végétation initialement présente et de limiter au strict nécessaire les abattages d'arbres lors de nouvelles implantations de constructions.

◇ Mesures incitatives : Encourager la plantation d'essences locales

S'il s'avère être primordial de maintenir un couvert végétal, il s'avère être tout aussi important de préserver l'originalité de la composition floristique, en privilégiant la plantation d'essences locales au profit d'essences exotiques qui uniformisent les paysages en estompant les caractères propres du paysage arcachonnais.

Or ce paysage si caractéristique et reconnu pour ses qualités est le résultat des choix collectifs mais également des choix individuels.

Dans cette perspective, la mairie sensibilise ses administrés à leur rôle actif dans la gestion qualitative du paysage et par conséquent à leur action pour une meilleure qualité de vie.

La commune met à la disposition de la population cette liste non limitative d'essences floristiques adaptées au milieu et au paysage arcachonnais.

La liste comprend des espèces indigènes et des espèces introduites, parfaitement adaptées.

Arbres	Arbustes et Plantes
Acacia	Ajonc
Aubépine	Arbousier
Bouleau	Bruyère
Chêne liège	Ciste
Chêne pédonculé	Cognassier
Chêne tauzin	Eglantier
Chêne vert	Eleagnus
Pin maritime	Fougère
Pin parasol	Genêts
Tamaris	Houx
Tilleul	Laurier sauce
	Laurier tin
	Lilas
	Myrte
	Néflier
	Potentille
	Sureau

Les essences de type haies de thuyas, cyprès de Leyland et laurier palme ne sont pas recommandées du fait de leur pauvreté paysagère qui banalise l'environnement.

♦ Mesures de contrôle : Brigade Environnement

Une brigade environnementale a été créée en 2006.

Composée d'environ cinq agents, placés sous l'autorité de la Police Municipale, elle est notamment chargée de relever les infractions au cadre de vie et à l'environnement et d'assurer, par sa présence sur le terrain, des actions de prévention et de contrôle.



0 m 500 m

-  EBC - Espaces Boisés Classés (Art.L.130-1 du CU)
 Espaces Plantés à protéger
 Espaces verts à protéger