

*PLAN LOCAL D'URBANISME
MISE EN REVISION SIMPLIFIEE
POUR PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE UD3 (ZONE A PLAN MASSE) ET DE SES ABORDS, SITUEE SUR
LA PLACE PEYNEAU ET LE BOULEVARD DE LA PLAGE*

Mes Chers Collègues,

Par jugement rendu le 28 janvier 2010, le Tribunal Administratif de Bordeaux a annulé la délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2007, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme et donc l'ensemble du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme 2007, au motif que les Conseillers Municipaux n'auraient pas été suffisamment informés, en application de l'article L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, du défaut de motivation de projet d'aménagement et de la violation de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme pour ne pas avoir renseignés les articles 6, 7 et 8 des zones NL (zones des plages) et UB (zone portuaire).

En vertu de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, ce jugement a eu pour effet de remettre en vigueur le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 24 octobre 2003 et modifié le 27 mai 2005, pour permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ville.

Une requête d'appel va être déposée au Greffe de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Mais, dans la mesure où l'appel n'a pas d'effet suspensif devant les juridictions administratives, il convient, sans en attendre l'issue, de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme.

Entre la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Aussi et conformément aux articles L.123-13 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone UD3 (zone à plan masse) et de ses abords, située sur la place Peyneau et le boulevard de la Plage, et de définir, dans le cadre de cette procédure, les modalités de la concertation qui devra être organisée avec les habitants, les associations locales ainsi qu'avec toutes personnes intéressées et concernées.

Aux termes de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être engagée pour « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la Commune ou toute autre Collectivité ».

L'aménagement de la zone UD3 consiste :

- En la construction d'une hôtellerie haut de gamme, manquante sur la Commune, de type 4 étoiles avec le Casino, actuellement situé dans le Château Deganne, qui sera transféré au cœur de ce nouveau projet d'hôtellerie, permettant ainsi au Palais des Congrès de s'étendre et de se développer ;
- En la construction de résidences immobilières qui pourront être agrémentées de commerces en rez-de-chaussée afin de conforter le dynamisme économique du secteur ;

- A réaménager la place Peyneau en intégrant le stationnement public, situé sur cette place, dorénavant en sous-sol des futures constructions et cette place, donnant sur la mer, deviendra un parc paysagé et un lieu de promenade privilégié ;
- A réaménager la rue du Professeur Jolyet. Située dans l'axe de la jetée d'Eyrac, donnant sur la place Peyneau, l'aménagement de cette rue devra être valorisé en favorisant les modes doux de déplacements.

La nécessité de déplacer l'actuel Casino, afin de libérer l'espace nécessaire à l'extension du Palais des Congrès, revêt un incontestable intérêt général qui justifie, entre autre aménagement, la mise en œuvre de la procédure de révision simplifiée.

Dans le cadre de cette procédure et conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation sera organisée sur ce projet associant, durant la procédure de révision simplifiée et jusqu'à son approbation, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes intéressées ou concernées.

Cette concertation se fera sous formes d'une réunion publique d'information, qui sera préalablement annoncée par voie de presse et d'affichage en Mairie, et un registre de concertation sera ouvert au Service de l'Urbanisme de la Mairie d'Arcachon. Ce registre sera tenu à la disposition de tout public, aux heures et jours d'ouverture du Service Urbanisme, afin de recueillir toutes les observations qu'appellera le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de révision simplifiée sera soumis lors d'une réunion, aux personnes publiques associées qui donneront leur avis.

Une enquête publique, type Loi Bouchardeau, sera organisée pendant un mois. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra son rapport assorti d'un avis personnel et motivé.

Le Conseil se réunira enfin pour approuver définitivement le projet de révision.

Au vu de la note explicative de synthèse jointe et considérant que cette délibération a été présentée à la commission d'urbanisme lors de sa séance du 01 avril 2010, je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DONNER**, un avis favorable à la mise en révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'aménagement de la zone UD3 (zone à plan masse) et de ses abords, située sur la place Peyneau et le boulevard de la Plage ;

- **AUTORISER**, Monsieur le Maire ou son représentant à demander que l'enquête publique, portant sur la mise en révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, soit conduite conjointement avec les autres enquêtes publiques nécessaires à la réalisation du projet ;

Et de décider :

- **D'ENGAGER**, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation avec la population, les associations locales et toutes personnes intéressées selon les modalités définies ci-dessus, à savoir l'organisation d'une réunion publique d'information et la mise à disposition du public d'un registre de concertation ;

- **DE NOTIFIER**, conformément aux articles L.123-6 et L.123-8 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération aux présidents ou aux représentants des organismes ou des collectivités qui en font la demande et de les consulter pour avis ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à demander à l'Etat, si nécessaire et conformément à l'article L121-7 du Code de l'Urbanisme, une compensation financière telle que définie aux articles L1614-1 et L1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

La présente délibération sera transmise au Préfet et notifiée :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- Aux Présidents des Chambres d'Agriculture, des Métiers, du Commerce et de l'Industrie ;
- Au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale Compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ;
- Au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale Compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Au Président de la Section Régionale de Conchyliculture.

Conformément à l'article R.123-15 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

LE RAPPORTEUR

Note explicative de synthèse (D10.04.36)

Il convient d'engager en parallèle à la révision du Plan Local d'Urbanisme une révision simplifiée de ce document, selon l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, pour permettre l'aménagement de la zone UD3 (zone à plan masse) et de ses abords, située sur la place Peyneau et le boulevard de la Plage.

Cette zone est actuellement occupée par les anciens bâtiments des Affaires Maritimes et du Service Maritime et de Navigation de la Gironde aujourd'hui installés sur le Port d'Arcachon.

Seuls sont en activité aujourd'hui sur cette zone, l'Aquarium et son espace Muséographique ainsi que la Station Marine qui ont un projet commun de création d'un Pôle Océanographique Aquitain et d'un Musée Aquarium, qu'ils souhaitent installer sur l'esplanade du Petit Port de Plaisance.

Par conséquent, l'ensemble de cette zone et de ses abords doit être aménagé en harmonie avec le bâti environnant dans le souci de valorisation du site.

Le front de mer est un lieu de promenade privilégié qui sera mis en valeur par l'aménagement d'un parc paysagé sur la place Peyneau dont le stationnement public aérien, existant aujourd'hui sur cette place, constitue une pollution sur de nombreux plans. Un parc de stationnement public étant néanmoins nécessaire dans ce secteur, il sera restitué en sous-sol des futures constructions hôtelières et immobilières.

Dans le même sens, la rue du Professeur Jolyet, se situant dans le même alignement que la jetée d'Eyrac, constitue un trait remarquable du paysage urbain qui la prolonge en une « promenade sur la mer » appréciée. Aussi, elle sera valorisée et les modes doux de déplacements y seront favorisés.

Conformément au Plan Local d'Urbanisme, cette zone doit être redynamisée avec un projet porteur en termes de développement économique.

La Ville d'Arcachon connaît une fréquentation touristique importante et diversifiée au travers du tourisme lié à la mer, du tourisme nature, du tourisme santé, du tourisme d'affaires et culturel, du tourisme de proximité ou de « week-end ».

La capacité d'accueil de ces touristes, notamment en termes d'hébergements hôteliers, est globalement insuffisante et elle est très nettement insuffisante en hôtellerie haut de gamme 4 étoiles et plus.

Aussi, un projet d'hôtellerie 4 étoiles, d'environ 80 chambres, d'un Casino et de résidences immobilières, pouvant aménager des commerces en rez-de-chaussée, répond parfaitement à la nécessité d'accroître le dynamisme économique du secteur et plus largement le développement économique de la Ville et de ses partenaires, comme le Palais des Congrès.

En effet, en déplaçant le Casino au cœur du projet d'hôtellerie, le Palais des Congrès pourra s'étendre et développer la qualité de son offre de prestations.

L'architecture de ce projet devra allier, comme sur le reste du front de mer, richesse patrimoniale et modernité et s'intégrer à l'ambiance urbaine et dense des bâtis situés sur le boulevard promenade Veyrier Montagnères, entre la jetée Thiers et la jetée d'Eyrac, qui contribuent au dynamisme de la Ville.

Ainsi et compte tenu de la hauteur de près de 24 mètres de la résidence Château Deganne, située en vis-à-vis opposé, rue du Professeur Jolyet, au futur aménagement de la zone UD3, l'épannelage de cette zone, avec une hauteur maximale aujourd'hui de 15 mètres au faitage, sera revu à la hausse pour atteindre au plus haut 20 mètres au faitage côté place Peyneau et 15 mètres au faitage côté boulevard de la Plage et la hauteur de 11,50 mètres au faitage prévue sur le terrain de l'ancien bâtiment des Affaires Maritimes restera inchangée.