Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

D2611_119

DEPARTEMENT
DE
LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT
D'ARCACHON

Mairie Arcachon

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

du jeudi 12 novembre 2026 à 14:30

L'an deux mille vingt six, le douze novembre, à 14 h 30, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué par voie dématérialisée, le 5 novembre 2026, s'est réuni salle du « Conseil Municipal » à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Yves FOULON, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33
Nombre de Conseillers présents : 27
Nombre de Conseillers absents : 0
Nombre de Conseillers ayant donné pouvoir : 6

ETAIENT PRESENTS :
M. FOULON, Mme MARESCOT, M. LUMMEAUX, Mme ANTOUN, M. HERSZFELD, Mme BORDEDEBAT, M. BEUNARD, Mme DEVILLIERS, M. BABIN, Mme LEROUX, Mme CAUSSARIEU, Mme CASSOT, Mme QUEILLE, M. PEYROT, Mme KESSLER, Mme DURAN, Mme DZIURA, M. NONI, M. GHYSELS, M. BONNIN, M. LEVY, M. GIRARDET, M. RUIZ, Mme ROBICQUET, M. BAUDE, M. FAUCHE, Mme PICARD

ONT DONNE POUVOIR : *Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales*
Edith MIQUEL ..... à Sophie DEVILLIERS
Paul SCAPPAZZONI ..... à Anne-Sophie KESSLER
Chantal PIJOULAT ..... à Béatrice LEROUX
Amandine LABBE ..... à Hervé NONI
Romain TOURDIAS ..... à Maxence RUIZ
Laurent LAMARA ..... à Corinne PICARD

Secrétaires de séance : Maxence RUIZ et Maxime GIRARDET

LE QUORUM EST ATTEINT

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

D2611_119

RAPPORTEUR : **Mme Claire MARESCOT**

DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Mes Chers Collègues,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2131-1 et L.2231-1,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 101-2-1, L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 et suivants, L. 132-7 et L. 132-9, L. 151-1 et suivants, L. 153-1, L. 153-8, L. 153-9, L. 153-11 et L. 153-12, L. 153-31 à L. 153-33, L. 424-1, R. 104-11 et R. 153-1 à R. 153-22,
Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU »,
Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat,
Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite loi « ENL »,
Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi « Grenelle I »,
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », notamment son article 136,
Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN »,
Vu la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,
Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite loi « ASAP »,
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience »,
Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi «3DS»,
Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,
Vu la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,
Vu la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements,
Vu la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement,
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique,

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

D2611_119

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
Vu l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,
Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,
Vu l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,
Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,
Vu le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,
Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles,
Vu le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols,
Vu le décret n°2026-674 du 27 juillet 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements,
Vu le décret n°2026-733 du 1er août 2026 portant diverses mesures de coordination relative à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme,
Vu le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Nouvelle-Aquitaine, dans sa rédaction issue de la modification n°1 adoptée par délibération du Conseil régional du 14 octobre 2024 et approuvée par arrêté du préfet de région du 18 novembre 2024,
Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre approuvé par délibération du Conseil syndical du SYBARVAL du 6 juin 2024,
Vu le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre arrêté par délibération du Conseil syndical du SYBARVAL du 27 mars 2025,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) du 26/06/2024 approuvant le Plan de Mobilité (PDM), en application de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite « loi LOM », qui prévoit l'évolution des PDU en PDM,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la COBAS du 13/02/2025 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2025-2031,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26/01/2017 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arcachon,
Vu la délibération du 15/11/2024 approuvant le bilan triennal de suivi de l'artificialisation des sols de la Commune,
Vu la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arcachon avec le SCoT adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 26/06/2025,

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

D2611_119

Vu l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arcachon adoptée par délibération du Conseil municipal en date du 17/09/2025,

Considérant que la Commune souhaite engager une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme,
Considérant que cette procédure relève d'une révision dès lors qu'elle a pour objet de modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation,

Considérant que la révision du Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire de la Commune d'Arcachon conformément aux dispositions de l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la Commune entend poursuivre la préservation et le développement d'un cadre de vie de qualité en confortant le principe d'une ville assurant le bien vivre, tout en répondant aux enjeux climatiques, environnementaux, du logement, des mobilités et du développement économique,

Considérant que la Commune souhaite promouvoir un développement durable de son territoire, notamment par la préservation de son patrimoine naturel, de ses identités architecturales, caractéristiques de sa singularité et de son attractivité en faisant une destination à part entière,

Considérant qu'il s'agira notamment de renforcer la prise en compte des risques naturels afin de garantir un développement maîtrisé et équilibré entre les espaces naturels et les espaces urbanisés,

Considérant la nécessité d'assurer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents de planification supracommunaux en vigueur ou en cours d'élaboration,

Considérant qu'en application de l'article 136 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 susvisée, la compétence en matière de plan local d'urbanisme est susceptible d'être transférée de plein droit à la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) le 1er juillet 2027, sauf opposition des communes membres dans les conditions prévues par ce texte, et que, dans cette hypothèse, la COBAS pourra, après accord de la Commune, achever la présente procédure de révision en application de l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme.

Exposé des motifs de la révision :

L'actuel PLU d'Arcachon est un document de planification de qualité, respectueux du patrimoine, de l'environnement et garant de la qualité de vie des Arcachonnais. Il est porteur d'acquis réels mais il nécessite des évolutions sur plusieurs aspects.

Les évolutions envisagées ont pour objet de changer les orientations définies par le PADD et excèdent le champ de la procédure de modification, de sorte qu'elles relèvent d'une révision au sens du 1° du I de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Le nouveau PLU doit s'inscrire dans un cadre législatif renouvelé :

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

Le PLU approuvé en 2017 s'inscrivait dans le cadre issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui a substitué le plan local d'urbanisme au plan d'occupation des sols et l'a organisé autour d'un projet d'aménagement et de développement durables. Ce cadre avait été complété par la loi Urbanisme et habitat de 2003, la loi ENL de 2006, les lois Grenelle de 2009 et 2010, puis les lois ALUR et LAAAF de 2014, qui ont renforcé la lutte contre l'étalement urbain et l'analyse des capacités de densification. Il a été profondément renouvelé depuis : recodification et modernisation du contenu du PLU par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015, loi ELAN de 2018, rationalisation de la hiérarchie des normes en 2020, loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui fixe la trajectoire vers le zéro artificialisation nette, loi du 20 juillet 2023 qui en aménage la mise en œuvre, réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en 2021, lois de 2023, 2024 et 2025 relatives aux énergies renouvelables, aux meublés de tourisme et à la transformation des bâtiments en logements, et enfin la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025, dont les décrets des 27 juillet et 1er août 2026 ont refondu les procédures d'évolution et les règles de publicité du PLU.

Il s'agit également d'intégrer l'ensemble de l'environnement normatif entièrement renouvelé depuis 2017 et de venir renforcer les points forts, notamment les outils de protection patrimoniaux, les servitudes de mixité sociale, le socle environnemental.

Dans le même temps, la révision générale de notre document de planification vise à optimiser, renforcer et actualiser certaines de ses composantes, telles que son rapport de présentation et son règlement, dans le but notamment de renforcer la sécurité des décisions rendues en matière d'autorisations du droit des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU se structure autour de 7 grandes orientations :

1- Environnement et Cadre Naturel
- Préserver les espaces verts et le plan d'eau du Bassin
- Renforcer la préservation des espaces verts et la qualité du plan d'eau du Bassin
- Valoriser les espaces verts

2- Qualité de Vie et Cadre Urbain
- Un paysage naturel urbain de qualité à sauvegarder et à valoriser
- Un patrimoine bâti remarquable identifié à préserver
- Donner une cohérence visuelle harmonieuse à la Ville
- Définir des formes urbaines adaptées à chaque quartier

3- Développement Urbain et Économique
- Des pôles de vie développés et d'autres à renforcer
- Des pôles de vie à créer et d'autres à recréer
- Développement économique et touristique
- Développer la diversité commerciale et la qualité des enseignes
- Maintenir les commerces de proximité situés au cœur des quartiers
- Un pôle administratif restructuré et renforcé
- Un tourisme de qualité à développer et à diversifier

4- Développement des Communications Numériques

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211
Page 6/12

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

- Développer en priorité les réseaux et moyens de communication numériques nécessaires aux professionnels
- Améliorer l'accès de la population aux différents services et réseaux
- Les ouvrages et équipements nécessaires au développement des communications numériques devront être discrets pour s'intégrer dans l'environnement dans lequel ils s'implanteront

5- Développement et Diversité de l'Habitat
- Diversifier l'offre d'habitat
- Favoriser la production de logements pour vivre à l'année et accessibles à tous
- Renforcer et développer les outils d'actions foncières permettant d'atteindre les objectifs fixés en matière de production de logements et en particulier en matière de logements sociaux
- Créer des logements durables et encourager à la mise en valeur des propriétés

6- Objectifs de Modération de la Consommation de l'Espace et de Lutte contre l'Étalement Urbain
- Privilégier les opérations de renouvellement urbain et l'aménagement des « dents creuses »
- Renforcer le tissu urbain de l'hypercentre-ville, des quartiers l'entourant et du quartier de la gare
- Une consommation d'espace marginale compensée par une augmentation notable des Espaces Boisés Classés (EBC)

7- Transports et Déplacements Urbains
- Organiser la multimodalité du réseau de transports
- Améliorer les liaisons inter-quartiers
- Organiser le stationnement et hiérarchiser sa fonction
- Privilégier les modes de transports les moins polluants

Le projet de territoire est fondé sur ces grands axes de développement. Il s'attache non seulement à organiser le développement urbain notamment dans l'hypercentre et autour des axes ou des équipements structurants (autour de la gare par exemple), mais également à protéger le patrimoine végétal et bâti, des éléments forts et intrinsèques de l'identité de la Ville.

Sur la période 2011-2021, la ville a aménagé l'équivalent de 1,7 hectare, soit une consommation d'espace très faible et pour autant elle a continué à construire du logement, notamment social. Son effort de construction a été poursuivi malgré les contraintes et de manière contextualisée pour s'intégrer au mieux (forme des bâtiments maîtrisée dans leur taille, dans leur hauteur, intégration vis-à-vis des bâtiments voisins, à l'échelle de la rue).

Parallèlement à cette stratégie de développement urbain, la Commune attache une importance cardinale à la poursuite de sa politique de préservation du socle environnemental, du verdissement et de désartificialisation, notamment dans le traitement des espaces publics.

À ce titre, la Ville continue de protéger, de valoriser, voire de développer ses parcs et jardins permettant ainsi aux habitants de profiter d'un cadre de vie exceptionnel.

Les principales mises à jour du PLU intervenues par simples arrêtés de mise à jour annexant de nouvelles servitudes d'utilité publique sont venues renforcer et augmenter les outils qualitatifs de protection du patrimoine (inscription de la villa Alexandre Dumas, de la villa Sylvabelle et de la Synagogue).

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211
Page 7/12

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération le 17/09/2025 a pour objectif de procéder à une modification du règlement écrit et graphique d'un quartier en entrée de ville. Le but est de valoriser l'axe structurant qu'est le boulevard Mestrezat en développant une opération mixte de logement et d'activités économiques en privilégiant du commerce en pieds d'immeuble.

Après neuf années d'application des règles d'urbanisme, la révision du PLU de la ville d'Arcachon est devenue nécessaire afin de doter le territoire d'un socle stratégique renouvelé, intégrant les évolutions législatives, environnementales et ainsi de l'actualiser aux enjeux, besoins et projets innovants ou résilients.

Pour nourrir ce travail d'évolution du projet de territoire et le tourner vers l'avenir, la Ville a une pratique ancienne d'associer ses habitants au travers de différents outils de participation citoyenne à l'instar de ses cinq conseils de quartier (Ville d'Hiver, Aiguillon, Le Moulleau, centre-ville - La Chapelle, Abatilles – Pereire). Une démarche à laquelle la population arcachonnaise aime se livrer et participe activement.

Ces temps forts issus du terrain font apparaître des propositions notamment pour améliorer le cadre de vie. Un fort attachement des participants à leur quartier est toujours aussi présent, avec la volonté de renforcer leur identité (le patrimoine arboré, les espaces publics et verts, les mobilités douces, le maintien et la préservation du patrimoine bâti, etc.).

Il est désormais nécessaire de faire face à l'évolution des enjeux sociaux, climatiques, énergétiques, économiques, environnementaux et démographiques.

Enfin, le PLU s'intègre dans la hiérarchie des normes et doit être compatible avec les documents supracommunaux tels que le SRADDET, le SCoT, le PLH, qui ont évolué depuis 2017.

Avec cette nouvelle révision, la Ville ambitionne d'amplifier les dynamiques engagées il y a près de neuf ans, dans une logique d'urbanisme durable et maîtrisé. Aujourd'hui, Arcachon souhaite contenir et maintenir sa démographie telle qu'elle la connaît (la population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2026 est de 11 396 habitants), renforcer la préservation de ses aménités, son socle identitaire (patrimoine naturel, bâti), garantir le bien-vivre et le bien vieillir de ses habitants.

La démarche de renaturation, levier d'adaptation du territoire au changement climatique, contribuera à améliorer l'habitabilité des espaces urbanisés, particulièrement exposés aux îlots de chaleur urbains et aux phénomènes de ruissellement à risque. La question du risque feux de forêt sera également intégrée.

Il s'agira de promouvoir la renaturation des sols et de limiter l'imperméabilisation des sols, dans la perspective d'un aménagement du territoire plus résilient. En ce sens, les identités paysagères, la biodiversité et les espaces de nature urbains devront être pris en compte afin de proposer un cadre de vie adapté aux enjeux de demain.

L'enjeu de la réduction de la consommation foncière reste central mais totalement maîtrisé par la Ville. La révision sera aussi un temps de réflexion sur les outils à renforcer et les éventuels efforts de protection complémentaires des espaces naturels et forestiers.

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

La protection des milieux naturels et notamment la préservation de la ressource en eau seront des enjeux prépondérants dans ce nouveau PLU. La gestion durable de cette ressource déterminera les perspectives de développement de la ville dans les années à venir. La Ville d'Arcachon a initié une réflexion sur la réutilisation des eaux de pluie et des eaux de lessivage de la piscine municipale afin de les réutiliser dans le cadre des usages courants des services techniques (nettoyage des voiries par exemple).

Il devra également intégrer pleinement les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, en tenant compte des caractéristiques du territoire, de sa sensibilité environnementale et des contraintes propres au Bassin d'Arcachon, afin de favoriser une gestion durable des eaux, de limiter les phénomènes de ruissellement et de prévenir les risques d'inondation.

Favoriser la production de tous types de logements, en l'adaptant à la diversité des publics fera l'objet d'une attention toute particulière, ceci afin d'apporter une réponse adaptée au contexte territorial tendu et complexe en matière de logement social notamment. La Ville d'Arcachon rend compte de ses efforts en la matière dans le cadre du contrat de mixité sociale depuis 2020, en lien avec l'État.

La question de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal sera également retravaillée, notamment avec un volet patrimonial comme fil conducteur du prochain document.

Enfin, sur un plan plus technique, ce nouveau PLU se voudra plus lisible, plus simple non seulement dans sa rédaction mais également dans sa compréhension et son instruction.

Les objectifs poursuivis par la révision :

La révision, qui porte sur l'ensemble du territoire communal, s'appuiera sur un diagnostic actualisé et sera conduite en concertation avec les habitants. Au regard des enjeux exposés ci-dessus, elle poursuit notamment les objectifs suivants :

1 - Assurer un cadre de vie de qualité dans une ville où il fait bon vivre et bien vieillir

- Définir une ambition démographique adaptée aux capacités du territoire (ressource en eau, réseaux, équipements publics), afin de maintenir la population permanente ;
- Poursuivre la production de logements, notamment locatifs sociaux, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat 2025-2031 et le contrat de mixité sociale, en la ciblant prioritairement sur les secteurs à enjeux de l'hypercentre et du quartier de la gare ;
- Favoriser le logement des habitants à l'année : diversifier l'offre pour fluidifier le parcours résidentiel, agir sur la vacance et étudier la mobilisation des outils issus de la loi du 19 novembre 2024, notamment la délimitation de secteurs réservés à la résidence principale ;
- Encadrer l'évolution des quartiers pavillonnaires afin de préserver leur identité, leur diversité et leurs particularités ;
- Requalifier l'entrée de ville du boulevard Mestrezat en valorisant l'identité arcachonnaise ;
- Organiser les mobilités en cohérence avec le Plan de Mobilité de la COBAS : modes actifs, liaisons inter-quartiers, intermodalité autour de la gare et stationnement ;

2 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211
Page 9/12

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

- Faire du patrimoine le fil conducteur du futur PLU : actualiser l'inventaire du patrimoine bâti, des ensembles urbains et des jardins remarquables, et en renforcer la protection ;
- Adapter les règles d'implantation, de hauteur, de volume et d'aspect extérieur aux formes urbaines et à l'identité de chaque quartier ;
- Protéger le patrimoine arboré et les perspectives paysagères qui fondent l'identité de la ville ;
- Concilier l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, au service du confort d'été comme d'hiver, et l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable avec la qualité architecturale et patrimoniale ;

3 - Préserver le socle naturel et adapter la ville au changement climatique

- Inscrire le PLU dans la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi Climat et résilience et déclinée par le SRADDET et le SCoT, en privilégiant le renouvellement urbain ;
- Protéger les espaces naturels et boisés ainsi que les continuités écologiques ;
- Développer la nature en ville et la renaturation (pleine terre, végétalisation des espaces publics et privés, désimperméabilisation) pour renforcer la biodiversité et atténuer les îlots de chaleur ;
- Préserver la ressource en eau et assurer une gestion durable des eaux pluviales, en limitant l'imperméabilisation et en favorisant l'infiltration, dans le respect de la qualité des eaux du Bassin ;
- Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels : recul du trait de côte, submersion marine, inondation et ruissellement, feux de forêt ;

4 - Proposer une ville attractive et productive

- Conforter l'attractivité de la Ville et son rôle de « destination », notamment par le développement équilibré d'une offre hôtelière de qualité ;
- Soutenir l'activité économique, commerciale et artisanale, en particulier le commerce de proximité au cœur des quartiers ;
- Accompagner la valorisation du port et des activités qui lui sont liées ;
- Poursuivre le développement et le rayonnement de la politique de santé de la Ville ;
- Poursuivre le développement d'une offre culturelle diversifiée et garantir le rayonnement des équipements et du tissu associatif de la Ville ;
- Accompagner le déploiement des communications numériques, en veillant à l'intégration paysagère des équipements ;

5 - Doter la Ville d'un document d'urbanisme modernisé, lisible et sûr

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2017 et assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Mobilité ;
- Clarifier et simplifier le règlement écrit et graphique, afin d'en faciliter la compréhension et de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'ensemble des objectifs énoncés ci-dessus pourra évoluer, être complété, éventuellement revu ou précisé en fonction des études à conduire dans le cadre de la procédure de révision du PLU et des enseignements de la concertation.

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

D2611_119

Les modalités de la concertation publique :

En application des articles L. 103-2 à L. 103-6 et L. 153-11 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU fera l'objet, pendant toute la durée de son élaboration, d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation permettra au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés à l'importance et aux caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par la Commune.

Elle prendra appui sur la pratique participative déjà installée à Arcachon, notamment au travers de ses cinq conseils de quartier. Elle sera ouverte dès que la présente délibération sera exécutoire et s'achèvera avant l'arrêt du projet de PLU révisé ; sa clôture sera annoncée sur le site internet de la Ville et par voie d'affichage au Centre Administratif Municipal (CAM).

Les modalités retenues sont les suivantes :

1° Pour s'informer

- une page dédiée à la révision du PLU sur le site internet de la Ville (rubrique «Plan Local d'Urbanisme»), où seront mis en ligne, au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, la présente délibération, le calendrier prévisionnel, les documents présentés au public et les comptes rendus des réunions publiques ;
- un dossier de concertation dématérialisé, accessible depuis cette page et complétée au fil des études (diagnostic, projet de PADD, principes réglementaires) ;
- un poste informatique en libre accès au CAM, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, permettant de consulter ce dossier ;
- des informations régulières dans le magazine municipal et sur les autres supports de communication de la Ville.

2° Pour échanger et débattre

- au moins deux réunions publiques : la première à l'issue du diagnostic territorial.

La seconde à l'issue du débat du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD prévu à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme,

La Ville pourra en outre présenter la démarche devant les conseils de quartier et organiser des ateliers thématiques ou des tables rondes.

Les dates, lieux et horaires de ces rencontres seront annoncés sur le site internet de la Ville et par voie d'affichage au CAM, ainsi que, pour les réunions publiques, par un avis dans la presse locale.

3° Pour s'exprimer

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

- un registre numérique dédié, accessible depuis la page internet de la révision et depuis le poste informatique mis à disposition au CAM, permettant au public de déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de la concertation ;
- une adresse électronique dédiée, indiquée sur la page internet de la révision ;
- des courriers adressés à Monsieur le Maire portant la mention « Concertation – Révision du PLU ».
Les courriers et messages reçus seront versés au registre numérique.

4° Bilan de la concertation
À l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil municipal, qui en délibérera au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU révisé. Ce bilan sera tenu à la disposition du public et joint au dossier soumis au public avant l'approbation.

La Ville pourra compléter ces modalités par tout autre moyen d'information et d'échange qu'elle jugera utile.

Au vu de ce qui précède, je vous propose, mes chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRESCRIRE** la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) suivant les objectifs précités ;

- **APPROUVER** les modalités de la concertation publique, telles qu'exposées ci-dessus ;

- **ACTER** que seront associées à la révision du PLU les Personnes Publiques mentionnées aux articles L.131-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ; et que le projet de révision, une fois arrêté par le Conseil municipal, sera soumis pour avis aux personnes et organismes mentionnés aux articles L.153-16 et L.153-17 du même code ainsi que, s'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers, à ceux mentionnés à l'article R.153-6 ;

- **SOUMETTRE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur l'évaluation environnementale de la révision qui sera réalisée, afin de prendre en compte les évolutions réglementaires du PLU ;

- **SOLLICITER** l'État, conformément aux articles L.132-15 et L.132-16 du Code de l'urbanisme pour qu'une dotation financière soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la réalisation de la révision du PLU ;

- **AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à engager toutes les études nécessaires à la révision du PLU, ainsi qu'à signer tous actes et documents rendus nécessaires dans ce cadre ;

- **DÉCIDER** d'inscrire au budget de l'exercice considéré, section d'investissement, les crédits destinés au financement de l'ensemble des dépenses afférentes à la révision du PLU ;

- **PRÉCISER** que la présente délibération sera transmise :

  - à Madame la Préfète de la Gironde, Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine pour transmission auprès de ses services ;
  - à Monsieur le Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine ;
  - à Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Gironde ;
  - à Monsieur le Président du SYBARVAL ;
  - à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ;
  - à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;

Chaîne d'intégrité du document : 55 C4 66 6E F2 DB 33 F6 F8 48 EF 7B 14 BF 18 16
Publié le : 18/11/2026
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1228211

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 033-213300098-20261112-D2611_119-DE

- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
- à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière, délégation régionale Nouvelle-Aquitaine ;
- à Monsieur le Président de la section régionale de la conchyliculture ;
- à Monsieur le Maire de La Teste-de-Buch, commune limitrophe ;

- DIRE que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle a été effectuée la dernière des formalités ci-après :
- transmission au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité ;
- publication sous forme électronique sur le portail national de l'urbanisme, dans les conditions prévues par les articles R. 153-20 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme ;

- **PRÉCISER** qu'à titre d'information du public, la présente délibération sera en outre affichée pendant un mois au Centre Administratif Municipal (CAM) et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Après délibération, les propositions ci-dessus sont mises aux voix.
Décision du Conseil Municipal : ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

POUR : 30
CONTRE : 0
ABSTENTIONS : 3
Béatrice ROBICQUET, Vital BAUDE, Clément FAUCHE

Pour extrait certifié conforme,

le Président

Yves FOULON, Maire

MAIRIE D'ARCACHON (Gironde)

les secrétaires de séance

Maxence RUIZ

Maxime GIRARDET