PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ARES

Pièce n° 1.0

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : 5 février 2009

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : 19 avril 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal :

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du .....

Le Maire

erea conseil
URBANISME DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE GENERAL

Préambule 5
1. Contexte de la révision 7
2. Résumé non technique 10

Partie 1 Analyse de l'état initial de l'environnement 31
1. Milieu physique 33
2. Milieu naturel 44
3. Ressources naturelles et leur gestion 75
4. Patrimoine historique et archéologique 97
5. Paysages 106
6. Risques, pollutions, nuisances et contraintes 127
7. Synthèse et enjeux 144

Partie 2 Diagnostic communal 155
1. Le contexte démographique 157
2. Les activités économiques 166
3. Formes urbaines et habitat 182
4. Transports et déplacements 231
5. Équipements, services et réseaux 241
6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution 250

Partie 3 Justification du projet 253
1. Les choix retenus pour établir le PADD 255
2. Le contenu du PLU 286
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage 328

Partie 4 Evaluation environnementale du PLU 337
1. Evaluation environnementale 339
2. Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas 341
3. Evaluation des incidences du projet d'aménagement (PADD) sur l'environnement 367
4. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement 377
5. Effets cumulés et consommation d'espace 429
6. Incidences sur les sites Natura 2000, et mesures 430
7. Incidences sur la TVB, et mesures 440
8. Synthèse 441
9. Indicateurs de suivi 442
10. Analyse des méthodes 444

Conclusion 447
Equipe d'étude 448

SOMMAIRE GENERAL

Préambule



1. Contexte de la révision 7
2. Résumé non technique 10

1. Contexte de la révision

1.1. La révision du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès a été initialement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2004. Ce document n'a ensuite connu aucune évolution.

Nota : malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1er janvier 2016, en application de l'article 12 du 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 », les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

1.2. Situation communale

La commune d'Arès est située à une cinquantaine de kilomètres à l'Ouest de l'agglomération bordelaise. En 2011, elle possède plus de 5 700 résidants, ce qui représente 4 % de la population du SCoT du Bassin d'Arcachon dont elle fait partie.

Au sein de ce SCoT rassemblant 17 communes, Arès appartient à la Communauté de Communes du Bassin Atlantique Nord (COBAN). La population arésienne représente 10 % de l'ensemble des 8 communes membres de la COBAN.

Le réseau routier communal est constitué de deux axes principaux qui établissent un carrefour routier :

- la RD 3 ou « la route des lacs » qui la traverse du Nord au Sud, joignant Lacanau à Biganos.
- la RD 106 qui la traverse d'Est en Ouest, reliant Bordeaux à Lège-Cap-Ferret.

La commune possède une superficie de plus de 48 km², qui est couverte à 80 % par la forêt ; ainsi que 8 km de façades littorales.

Arès se trouve dans un espace naturel originel caractéristique des communes du littoral du bassin d'Arcachon. Il est constitué de 4 grands ensembles naturels : le cordon dunaire littoral et prélittoral, les milieux humides d'arrière dune et le plateau landais.

1.3. Le contexte territorial et de planification

1.3.1. La Communauté d'Agglomération Nord Bassin (COBAN)

Créée en novembre 2003, la COBAN Atlantique regroupe les communes d'Andernos-les-Bains, d'Arès, d'Audenge, de Biganos, de Lanton, de Lège-Cap Ferret, de Marcheprime et de Mios.

Avec une population de 61 696 habitants et une superficie de 605 km², elle constitue la première Communauté de Communes de la Gironde.

Elle exerce, en lieu et place des communes, 2 compétences obligatoires et 2 compétences optionnelles volontairement choisies par les élus.

Les compétences obligatoires :

- Développement économique
  - création, aménagement, gestion et commercialisation de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire,
  - promotion économique et aide à l'implantation des entreprises dans les zones d'activités économiques,
  - maintien et développement du commerce et de l'artisanat local.
- Aménagement de l'espace
  - constitution de réserves foncières pour la réalisation d'opérations d'aménagement et de développement communautaire,
  - réalisation d'un réseau de transport à la demande,
  - création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Les compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Collecte et traitement des déchets.
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs futurs d'intérêt communautaire
- Grands équipements culturels et sportifs présentant un caractère exceptionnel, de nature à satisfaire une demande de services à l'échelle de la communauté et bénéficiant d'un rayonnement communautaire en termes de fréquentation.

1.3.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon

La commune d'Arès est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin d'Arcachon. Il rassemble les territoires des trois intercommunalités qui se situent autour ou à proximité du Bassin d'Arcachon (COBAN – COBAS – CDC Val de l'Eyre).

Le SCOT est un document de planification supra communale qui s'impose à la commune d'Arès. Il vise à définir à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable les grands objectifs et la stratégie de développement-aménagement pour le territoire du Bassin d'Arcachon. Le Document d'Objectifs et d'Orientations décline cette stratégie en prescriptions pour la mise en œuvre du projet.

Il a été initialement approuvé le 24 juin 2013. Toutefois, le tribunal Administratif de Bordeaux a annulé les délibérations du SYBARVAL du 24 juin 2013 et du 09 décembre 2013 approuvant le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.



Carte de localisation du périmètre du SCOT du Bassin d'Arcachon : sources Sybarval

2. Résumé non technique

2.1. Analyse de l'état initial de l'environnement

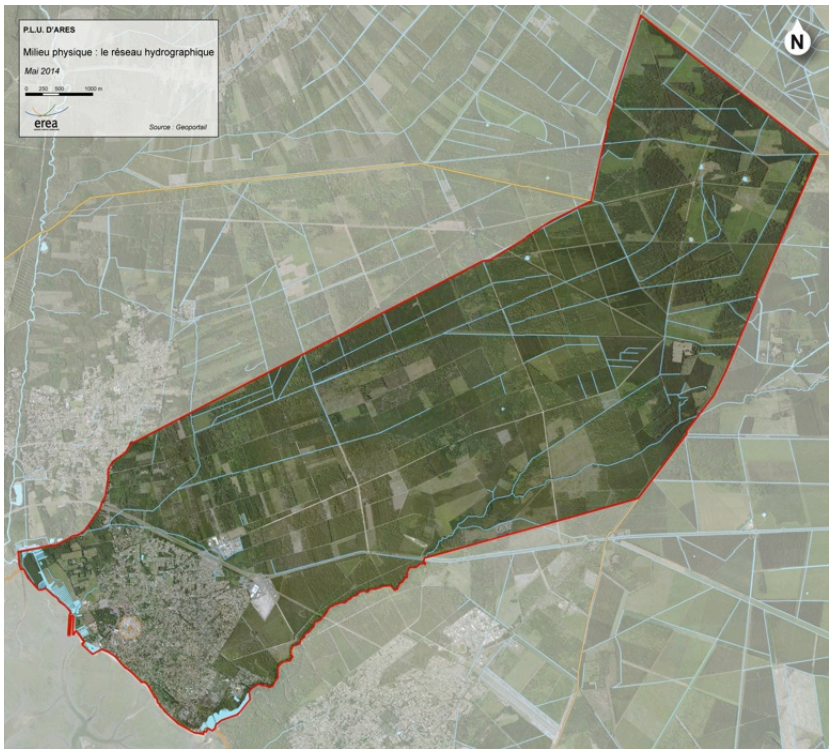
2.1.1. Milieu physique

La géologie communale est caractérisée par **l'affleurement de vastes formations sableuses du Plio-Quaternaire**. La vallée du Cirès est constituée par des **alluvions[1] récentes**.

Arès a été construite entre 0 et 5 m d'altitude, en bordure de la baie, sur un terrain à portée d'eau. Le **relief, en pente douce et régulière, est dirigé vers le Bassin**.

Le **climat est de type océanique**. Des vents prédominants proviennent du Nord-Est et de l'Ouest, traduisant l'influence de l'Océan Atlantique.

Concernant les eaux superficielles, le **Bassin d'Arcachon** constitue l'élément emblématique d'Arès. Le bassin interne est constitué par de **vastes estrans** parcourus par un réseau de chenaux.



Le réseau hydrographique

[1] Sédiments des milieux fluviatiles ou lacustres.

Plusieurs cours d'eau traversent la commune : le ruisseau du Cirès (ou d'Harbaris), la Machinotte, le fossé de Javal, la Baste, le fossé de Boutas, le fossé de Castaing, le fossé Le Grand Ruisseau. Le ruisseau du Cirès, de « bonne qualité », est toutefois concerné par d'importants flux de nitrates issus des secteurs céréaliers amont. Par conséquent, il a été **classé dans la liste des cours d'eau nécessitant une intervention de toute urgence**.

La **ressource en eau souterraine** apparaît **abondante** grâce à un sous-sol se composant de plusieurs horizons poreux perméables, constituant un vaste ensemble multicouche.
La qualité des nappes d'eau de Gironde est fortement **propice à la production d'eau potable,** qui nécessite peu de traitements avant sa distribution.

2.1.2. Milieu naturel

2.1.2.1. Secteurs d'intérêt écologique

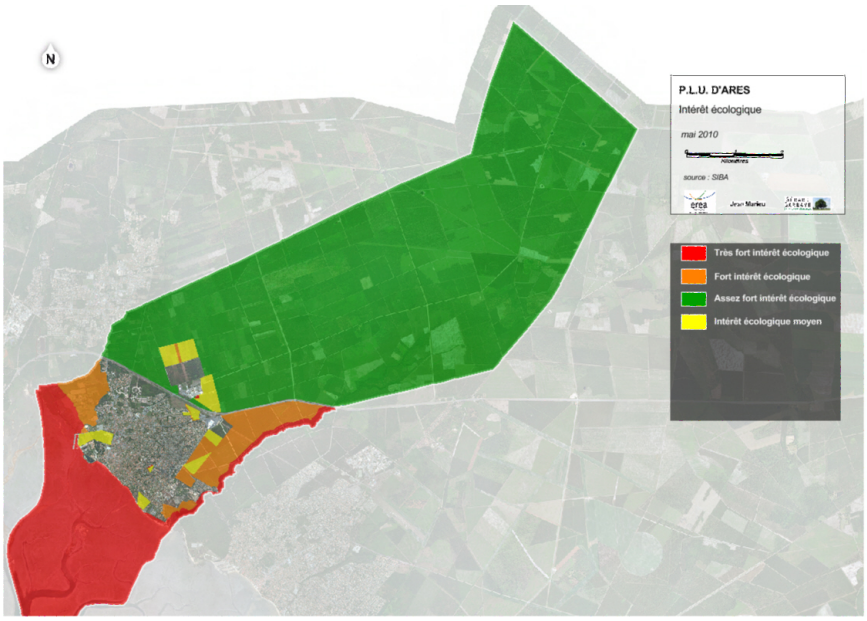
La commune d'Arès présente des milieux naturels de valeur, voire remarquables pour certains, qui couvrent une part importante de son territoire.

Les milieux de TRÈS FORT intérêt écologique sur la commune sont inclus dans des périmètres réglementaires (Natura 2000, réserves naturelles…) ou d'inventaires (ZNIEFF) : le Bassin d'Arcachon, les prés salés d'Arès, la Conche St-Brice et la partie avale du Cirès.

Les milieux de FORT intérêt écologique sur la commune sont : la prairie des Abberts et les boisements voisins, la forêt entre le Cirès et l'urbanisation.

Le milieu d'**ASSEZ FORT intérêt écologique** est **la forêt de production** à l'Est de la voie rapide.

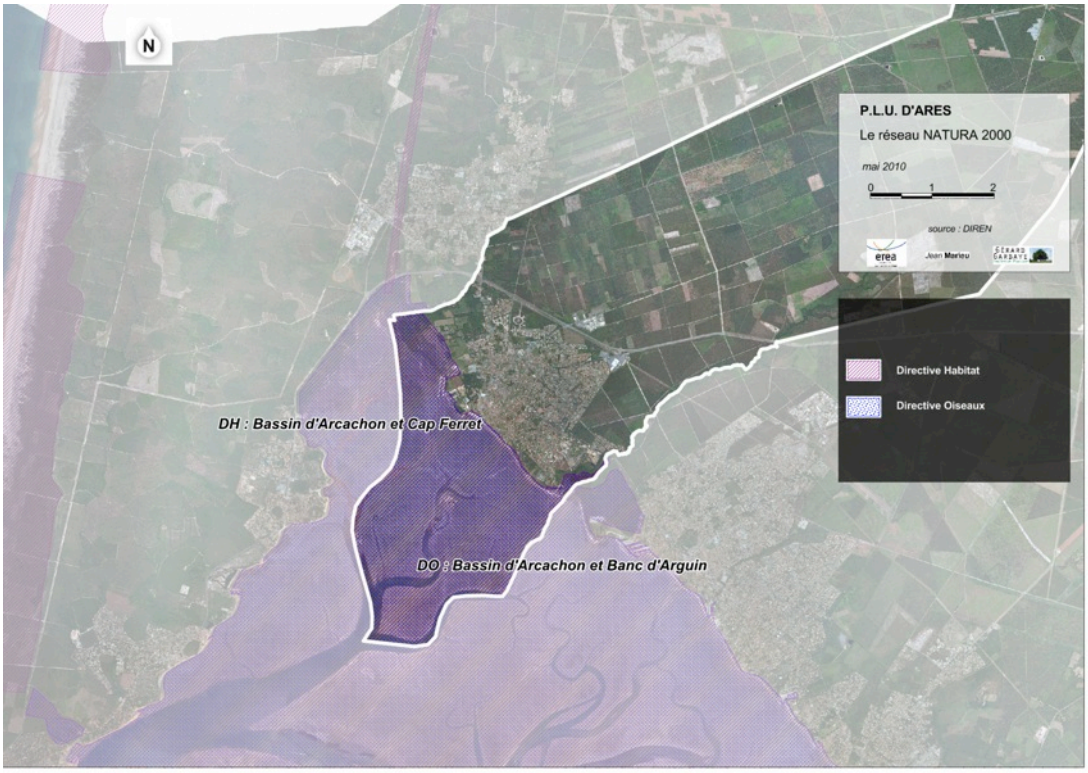
Un intérêt écologique MOYEN est retenu pour les **espaces délaissés ou les espaces forestier entretenus,**



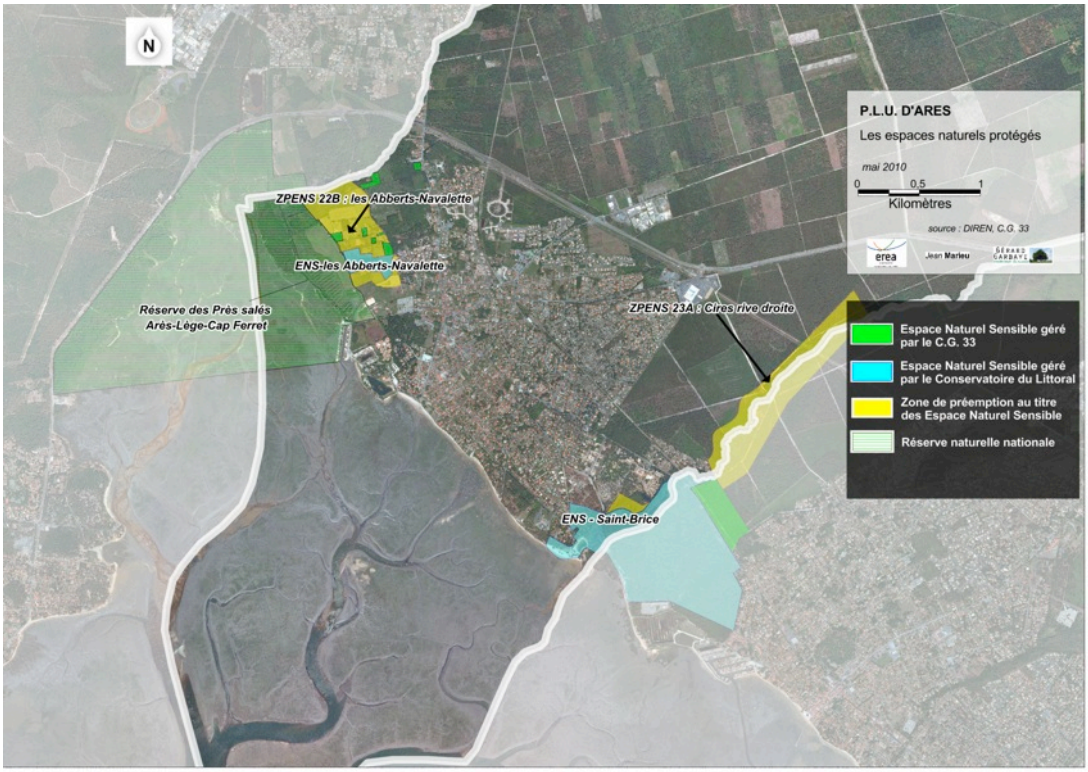
L'intérêt écologique

2.1.2.2. Espaces réglementés et d'intérêt

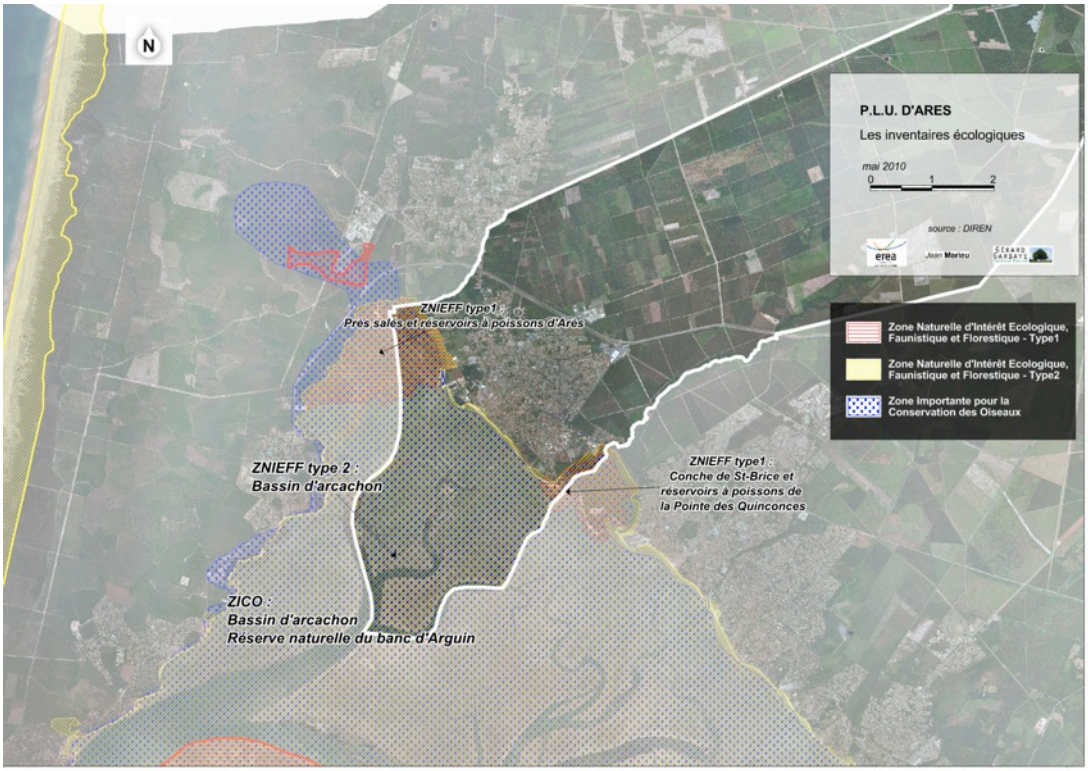
- Le Site d'Intérêt Communautaire FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- La Zone de Protection Spéciale FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin »,
- L'ENS « Saint-Brice – Le Coulin » (125,5 ha).
- La Réserve Naturelle des prés salés (100 ha).
- La ZPENS « Les Abberts-Navalette » (43,9 ha).
- La ZPENS « Cirès rive droite » (54,4 ha).
- Le Parc Naturel Marin « Bassin d'Arcachon et son ouvert »,
- Les espaces remarquables de la loi littoral : les Prés Salés, la Conche Saint-Brice et le Cirès.
- Les zones vertes des SAGE « Lacs Médocains » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » : les Prés Salés, le Cirès et la Conche Saint-Brice.
- La ZNIEFF de type 1 « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces »,
- La ZNIEFF de type 1 « Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès »,
- La ZNIEFF de type 2 « Bassin d'Arcachon »,
- La ZICO « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin ».



Le réseau NATURA 2000



Les espaces naturels protégés



Les inventaires écologiques

2.1.2.3. Trame verte et bleue

Les continuités écologiques majeures :

- La forêt de production, grand ensemble constitué de réservoirs et de corridors écologiques, et qui est rattaché à l'effet de massif (Landes de Gascogne) ;
- L'interface entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre.

Les corridors écologiques principaux :

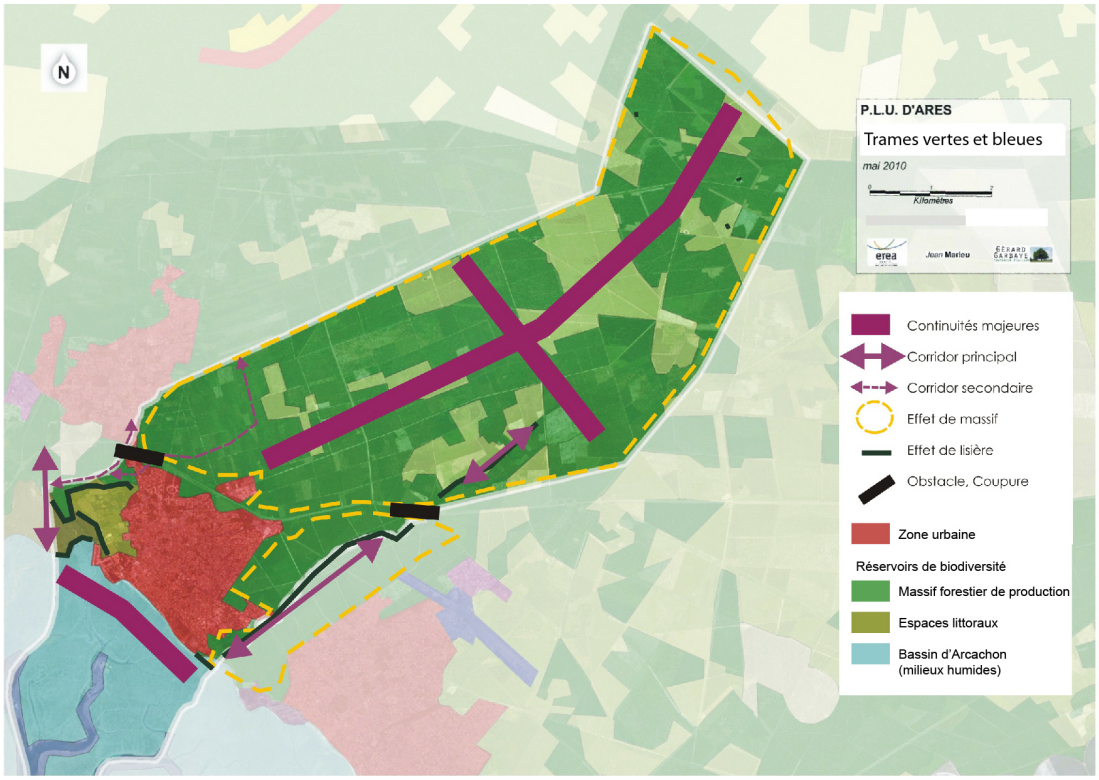
- Le canal des étangs à l'Ouest de la commune ;
- Le Cirès en limite Sud de la commune.

Les corridors écologiques secondaires, coupés par la voie rapide :
Ils concernent le ruisseau **La Machinotte** et le **Grand Fossé**, au Nord de la zone urbaine.

L'effet de lisière :

- Entre la prairie des Abberts et les boisements voisins, à l'Ouest de la commune ;
- Entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre ;
- Entre le Cirès et la pinède environnante, et limite Sud de la commune.

L'effet de massif créé par les plantations de pins :
Il concerne la pinède de production à l'Est de la voie rapide et celle bordant le Cirès (Domaine de La Montagne).



Le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue

2.1.3. Ressources naturelles et leur gestion

On observe une **qualité de l'air globalement « bonne »** sur la commune d'Arès.

Deux forages d'alimentation en eau potable, disposant de **périmètres de protection**, sont recensés sur la commune : « Cap Lande 2 » (100 m^3/h) et « Grande Lande » (250 m^3/h).

La consommation d'eau est principalement à usage domestique. Environ 918 000 m^3 ont été prélevés en 2012, permettant une consommation moyenne de 160 m^3 par an et par habitant.

La qualité des eaux est jugée « bonne » pour : l'eau potable distribuée, l'eau du Bassin, les eaux conchylicoles, les eaux de baignade, l'eau du Cirès.

Cependant, plusieurs sources sont soupçonnées de **pollutions potentielles** : la plaisance, la Leyre, la gestion des eaux de ruissellement, le Wharf de la Salie…

99 % des constructions d'Arès sont raccordées à l'assainissement collectif. Les effluents sont rejetés dans le collecteur Nord et traités par la **station d'épuration de Biganos**, mise en service en 2007 et d'une capacité de 150 000 équivalant / hab. Celle-ci est **conforme** en traitement, performance et collecte aux exigences au niveau européen et local.

La mise œuvre **d'aménagements de collecte** (fossés, noues et canalisations) permet de drainer les eaux de pluie de l'ensemble du centre-ville et de limiter également les inondations de voiries. **4 exutoires** rejettent les eaux collectées **dans le Bassin d'Arcachon**.

La couverture forestière s'avère importante avec **90 % du territoire communal terrestre boisé**, et bénéficie d'une **large protection** (3 600 ha sont notamment classés en EBC).

La **commune d'Arès est concernée par le réseau de transport d'hydrocarbures**, exploité par la société VERMILLON REP. Cette canalisation traverse la commune selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest, au Nord de la zone urbanisée.

Le gisement de ressources en énergies renouvelables identifié sur le territoire communal est **à valoriser** par les particuliers, comme par la collectivité : un **taux d'ensoleillement** favorable à l'énergie solaire et un **couloir de vent** propice à l'énergie éolienne.

Les ordures ménagères sont **collectées par la COBAN**. La filière s'avère bien organisée : 7 déchetteries (**dont une sur Arès**), 1 centre de transfert sur Lège, la collecte des déchets médicaux et ostréicoles, 7 « poubelles de mer » (**dont une sur Arès**), le traitement avec valorisation énergétique des ordures ménagères sur l'unité ASTRIA, à Bègles.

1/3 sont des ordures ménagères est liée à l'influence de la population estivale (sur Arès : 1 875 T d'ordures ménagères collectées en 2012, soit 338 kg/hab).

2.1.4. Patrimoine, sites et paysages

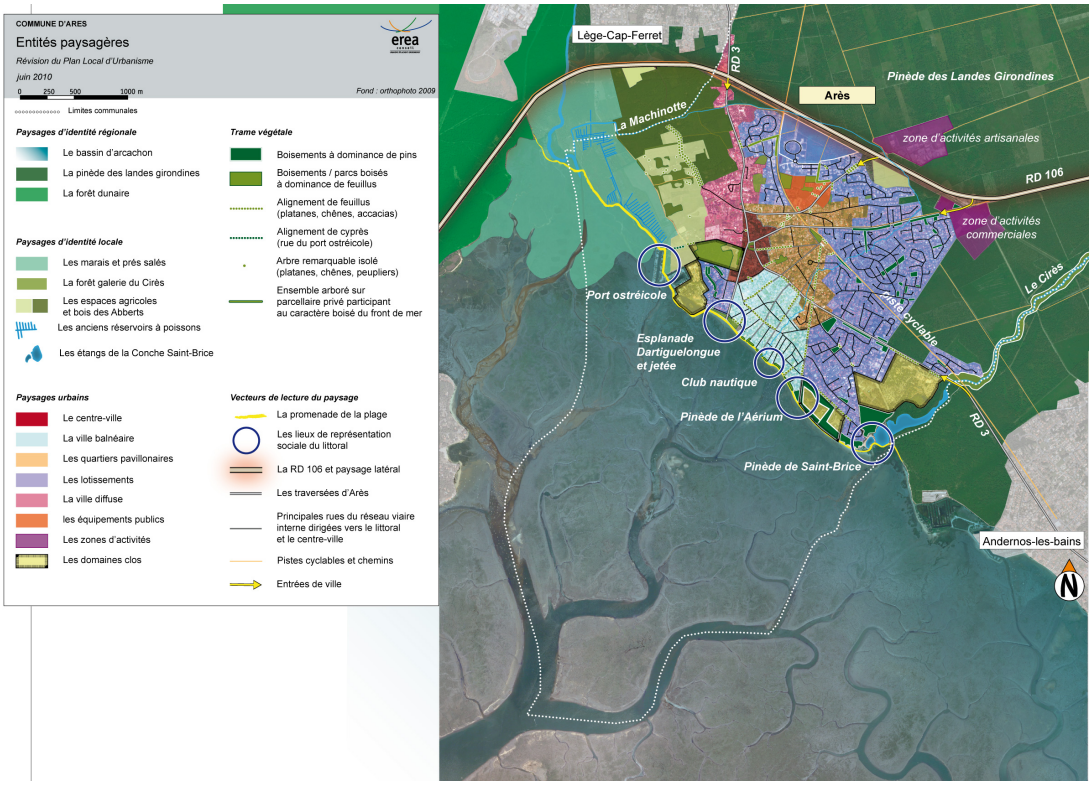
La commune d'Arès compte :

- **Un édifice protégé au titre des monuments historiques :** l'Aérium **;**
- **Un site inscrit** : le Parc du Château d'Arès ;
- **Deux zones de protection archéologique :**
  - Domaine d'Arès : vestiges gallo-romains ;
  - Estey de Saint-Brice : occupation possible néolithique et/ou protohistorique ;
- Ainsi qu'un **« petit » patrimoine bâti local** et un **patrimoine végétal.**

Le territoire communal appartient à **deux paysages identitaires à l'échelle régionale :** le paysage littoral du **Bassin d'Arcachon** et le paysage forestier des **Landes Girondines.**

La rencontre entre ces deux grands systèmes paysagers s'effectue sans l'intermédiaire du système dunaire, comme c'est le cas sur le reste du littoral Girondin. En effet, la forêt vient au contact direct de l'eau, notamment au niveau des coupures urbaines, créant des ambiances paysagères d'une grande qualité, propres au Bassin d'Arcachon.

La commune d'Arès révèle également des paysages riches et complexes, marqués par l'omniprésence de composantes naturelles (boisements, marais, étangs, bassin). Ainsi, les investigations de terrain ont permis d'identifier **six entités paysagères distinctes : le Bassin, les près salés, la pinède, les prairies et bois des Abberts, la Conche de Saint-Brice et le Cirès, les paysages urbains.**



Carte des entités paysagères

Quatre thématiques d'enjeux ressortent de l'analyse des différentes entités paysagères :

- **Le maintien des coupures d'urbanisation ;**
- **La préservation du paysage de front de mer ;**
- **La maîtrise de l'évolution des paysages urbains ;**
- **Le maintien d'une qualité paysagère en limite de ville.**

2.1.5. Risques, nuisances et pollutions

Cinq risques sont identifiés sur la commune :

- **Le risque « feu de forêt »** jugé **majeur,** avec une couverture forestière représentant plus de 75 % de la surface du territoire.

  Des **moyens de lutte** ont été mis en place et assurent une **bonne défendabilité** (un centre de défense incendie, observatoires, 176 hydrants, une accessibilité relativement bonne et un compartimentage du massif).

- **Le risque d'inondation par submersion marine** sur l'ensemble des communes du Bassin d'Arcachon.

- **Le risque de remontée de nappes** allant de **« très faible » à « très fort » selon les secteurs**, en raison de l'affleurement de plusieurs nappes importantes.

  Le risque est toutefois **modéré et limité pour le bâti** :

  - Sur les franges Est et Sud du centre-ville au contact des marais et des près salé.
  - Sur une partie centrale dans le massif forestier, éloigné de tout secteur bâti.

- **Le risque sismique**, qualifié de **très faible** (classement en zone 1).

- **Le risque tempête** (sur l'ensemble du département).

Sur la commune d'Arès, **11 établissements** sont identifiés dans la base de données **BASIAS,** relative aux sites industriels et activités de service (en activité ou non) pouvant avoir occasionné une pollution des sols.

L'arrêté préfectoral du 06 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde, classe sur la commune d'Arès :

- **La RD 106 en catégorie 3** (imposant une zone de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie).
- **La RD 3 en catégories 3 et 4.**



2.2. Le diagnostic communal

En 2011, la commune d'Arès compte 5 724 habitants. Depuis les années 70, l'attractivité du littoral a généré une croissance démographique qui a conduit au doublement de sa population, soit un rythme d'environ 1,4% par an en moyenne. L'augmentation de la population arésienne est principalement liée au phénomène migratoire. Toutefois, ce dernier n'a pas permis de répondre aux problèmes structurels auxquels est confronté la commune : elle connaît une faiblesse de sa natalité et un vieillissement de sa population.

Arès accueille 743 établissements et dispose de près de 1 657 emplois en 2011, en hausse de 38% depuis 1999. Malgré une offre d'emploi en forte hausse, le taux de chômage s'élève à 9% et la commune reste dépendante des pôles d'emplois du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise. Néanmoins, la commune dispose d'un tissu économique diversifié, marqué par la croissance du secteur des services. Elle dispose de centralités économiques dynamiques et génératrices d'emplois : le centre-ville, le pôle de santé, la zone d'activité commerciale de Leclerc et la zone d'activité de la Grande Lande. Ces dernières bénéficient d'un très bon positionnement grâce à leur desserte par la RD 106 qui accentue leur attractivité et en font des pôles structurants à l'échelle du Nord Bassin. Toutefois, la commune ne dispose quasiment plus de disponibilités immédiates en matière d'accueil économique. Désormais, seule la zone de la Grande Lande peut prétendre à s'étendre. L'activité ostréicole est une activité emblématique de l'histoire communale, mais demeure fragilisée par la succession des crises sanitaires. La filière sylvicole occupe des surfaces communales importantes, mais ne représente plus qu'une activité marginale en terme d'emplois.

De par son cadre naturel, Arès offre de nombreux sites naturels de qualité qui participent à développer une image éco-touristique, tels que la réserve naturelle des près salés, la plage, le domaine de Certes, le site de Saint-Brice … Ils participent à son attractivité touristique qui repose également sur sa capacité d'accueil. En matière d'hébergements, la ville possède une capacité d'accueil totale estimée à 7 200 lits. La moitié sont des hébergements non marchands principalement, dont 70 % sont dus à la présence de 7 campings.

Depuis les années 1950, Arès a multiplié par 3 son emprise urbaine, mais un ralentissement est observé depuis les années 2000. En matière de logements, Arès dispose de plus de 5 720 logements en 2011 et a connu une progression de 39% en 5 ans. C'est un parc immobilier de villégiatures avec encore 1/3 de résidences secondaires. Il se caractérise par 55% de maisons individuelles sur son territoire, et seulement 5% de logements locatifs conventionnés. Toutefois, la commune n'est pas soumise à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU. Face à l'importante dynamique d'accueil des populations sur cette dernière décennie, des besoins importants en matière de logements se sont exprimés. Ainsi, entre 2003 et 2012, près de 900 nouveaux logements ont été construits, et participent à une lente diversification des types de logements.

Deux voies principales, la RD 3 et la RD 106, positionnent Arès comme un carrefour permettant de desservir le Médoc, le Nord et le Sud du Bassin. Celles-ci jouent un rôle majeur dans l'accueil des trafics locaux. Le lieu d'emploi étant de plus en plus éloigné du lieu de résidence, cela impose aux actifs d'utiliser leur véhicule. Ainsi, face à cette hausse des besoins en déplacements quotidiens par les ménages, on constate une augmentation importante du taux d'équipement automobile. Parallèlement, l'offre de transports collectifs se révèle encore insuffisante pour accompagner les besoins de mobilité, notamment domicile-travail. Aussi, l'absence d'alternatives pertinentes ne permet pas encore de réduire le recours à l'usage de la voiture.

Les infrastructures pour les modes dits « actifs » s'étendent sur plus de 38 km. D'un usage ludique et sportif, elles permettent un accès aux principaux espaces naturels et permettent de valoriser le cadre de vie d'Arès. En cours de constitution, le réseau de cheminements ne permet pas encore d'assurer la continuité des itinéraires pour des liaisons inter quartiers ni de desservir l'ensemble des équipements qui permettrait d'en accroître l'usage.

La commune présente une offre d'équipements et de services collectifs d'un bon niveau, adaptée aux besoins de sa population permanente ainsi qu'à la fréquentation touristique saisonnière. Les réseaux primaires, gérés par le SIBA, disposent déjà des capacités pour faire face à une extension du développement urbain.

2.3. Le projet

2.3.1. Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement

Le PADD d'Arès se structure autour de quatre grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- La protection et la valorisation du territoire communal,
- La politique urbaine,
- La mobilité et les infrastructures,
- Le développement économique.

Arès souhaite poursuivre la préservation et la valorisation de ses sites naturels et paysagers emblématiques qu'elle a entamé dans le précédent PLU et qui fondent son identité unique sur le bassin d'Arcachon. Outre une stricte protection de ses espaces les plus sensibles et de leurs milieux associés, la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à leur contact. De plus, l'identification du patrimoine bâti et végétal permettra leur protection et leur mise en valeur. Par ailleurs, elle adopte une gestion stricte des risques naturels majeurs dans ses choix d'aménagement afin de réduire l'exposition des biens et des personnes.

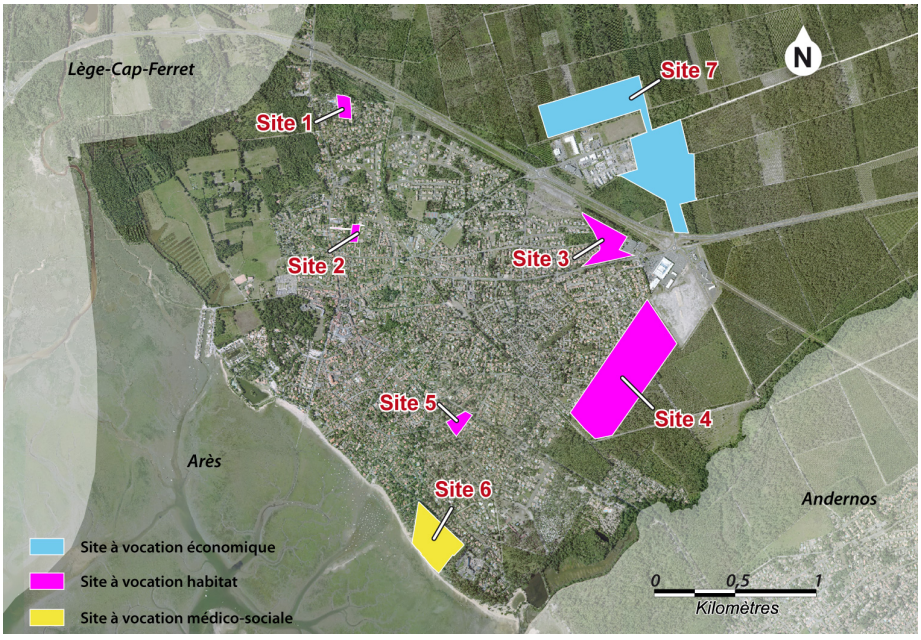
Arès prévoit un développement démographique d'ici 15 ans de 1 450 habitants environ et avec une croissance annuelle moyenne de 1,4% par an. Ainsi, elle vise la création de 660 nouveaux logements pour répondre à l'accueil de nouvelles populations. Parallèlement, la commune souhaite accélérer la diversification du parc immobilier, afin de prendre en compte les besoins liés à l'évolution structurelle de sa population : vieillissement de la population, maintien de jeunes actifs, accueille de nouvelles familles. Cela s'inscrit par la mise en œuvre d'un développement urbain qui s'appuie pour moitié sur la mobilisation de ressources foncières urbaines et pour l'autre moitié sur des extensions urbaines. Elle vise une réduction de -25% de sa consommation d'espaces, en densifiant la ville et en la contenant dans son enveloppe urbaine actuelle. Afin de préserver l'atmosphère naturelle de ses quartiers, les opérations urbaines nouvelles devront respecter un certain nombre de dispositions, assurant leur intégration dans l'environnement proche qu'il soit bâti, naturel ou forestier. Cela s'accompagnera de la poursuite de la politique d'embellissement de ses espaces publics, afin de maintenir un cadre de vie agréable pour ses résidents.

En matière de mobilité, il s'agit d'assurer une meilleure gestion des flux de déplacements internes et externes au territoire communal, et d'anticiper les besoins futurs. Dans cette perspective, le maintien de la fluidité des principaux axes routiers, l'aménagement des entrées de villes ou le maillage des nouveaux quartiers à partir du réseau viaire constituent des réponses permettant d'anticiper les conditions de circulation à venir. Le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) reliant Lège à Biganos et le projet de liaison entre Arès, Lège Cap Ferret et le Porge sont à prendre en considération dans les choix d'aménagement pour anticiper les futurs déplacements du Nord Bassin. La constitution d'un réseau de liaisons douces continues sera à même de favoriser les déplacements de proximité au sein de la ville et réduire l'usage de la voiture pour les courtes distances.

Le dynamisme économique d'Arès repose sur ses centralités économiques et commerciales existantes dont le rôle structurant doit être conforté à l'échelle de la COBAN et du SCOT. Le projet vise à accompagner la croissance démographique attendue par une croissance de l'emploi communal. Pour satisfaire cette croissance de l'emploi, la commune souhaite favoriser l'extension du site de la « Grande Lande », car c'est le seul site qui dispose encore d'opportunités foncières pour l'accueil de nouvelles activités. Bien que marginales en termes d'emplois, il importe de préserver les territoires d'expression de l'ostréiculture et de la sylviculture qui demeurent des activités traditionnelles et emblématiques du bassin d'Arcachon, mais aussi d'Arès.

Ainsi, **7 sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- 1 - Perrey Nord
- 2 - Perrey Sud
- 3 - Avenue de Bordeaux
- 4 - Montagne
- 5 - Rue du 14 juillet
- 6 - Aérium
- 7 - Zone d'activités de la Grande Lande



Carte de localisation des sites connaissant des orientations d'aménagement et de programmation.

2.3.2. La traduction graphique du projet

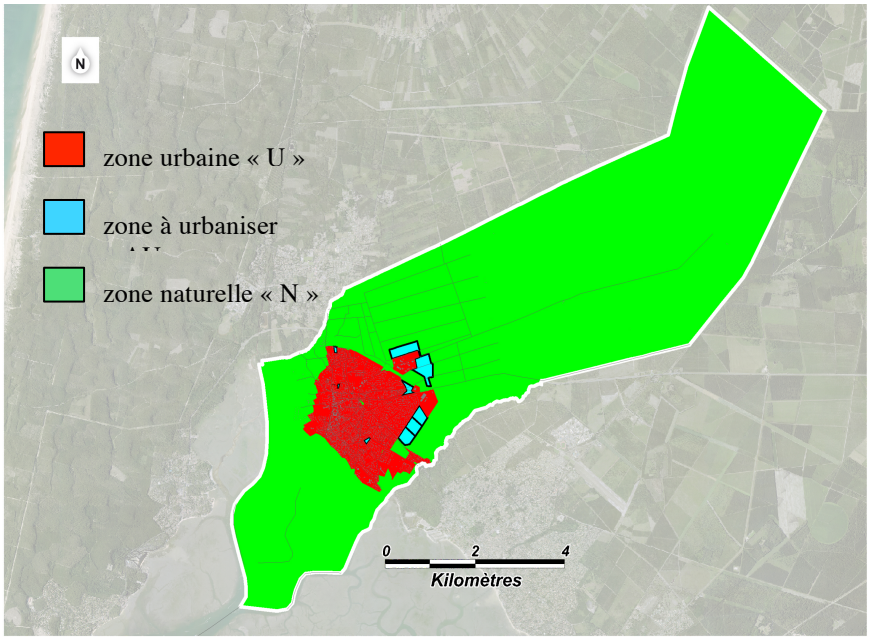
La spatialisation du projet induit des évolutions quant à l'occupation du sol par rapport à l'ancien PLU. Elles se traduisent en termes de surfaces globales ainsi :

Zones	PLU de 2016 (nouvelle révision) en ha	PLU 2004 en ha	Evolution
U	512	436	**17%**
AU	62	125	**-50%**
N	5219	5232	**-0,2%**
Total	**5793**	**5793**	

Tableau d'évolution des surfaces entre le PLU de 2004 et le projet de révision 2016

L'évolution de la zone urbaine traduit l'intégration des zones à urbaniser de 2004 qui ont été construites au sein des zones urbaines du PLU de 2016.

D'autre part, il convient de noter la réduction de 50% des zones à urbaniser qui est liée à la mobilisation des disponibilités foncières dans le tissu urbain. La quasi-stabilisation des espaces naturels traduit bien la maîtrise foncière du projet qui réduit de -25 % son recours aux espaces naturels et forestiers.



Plan de zonage synthétique du PLU d'Arès par grands types de zone.

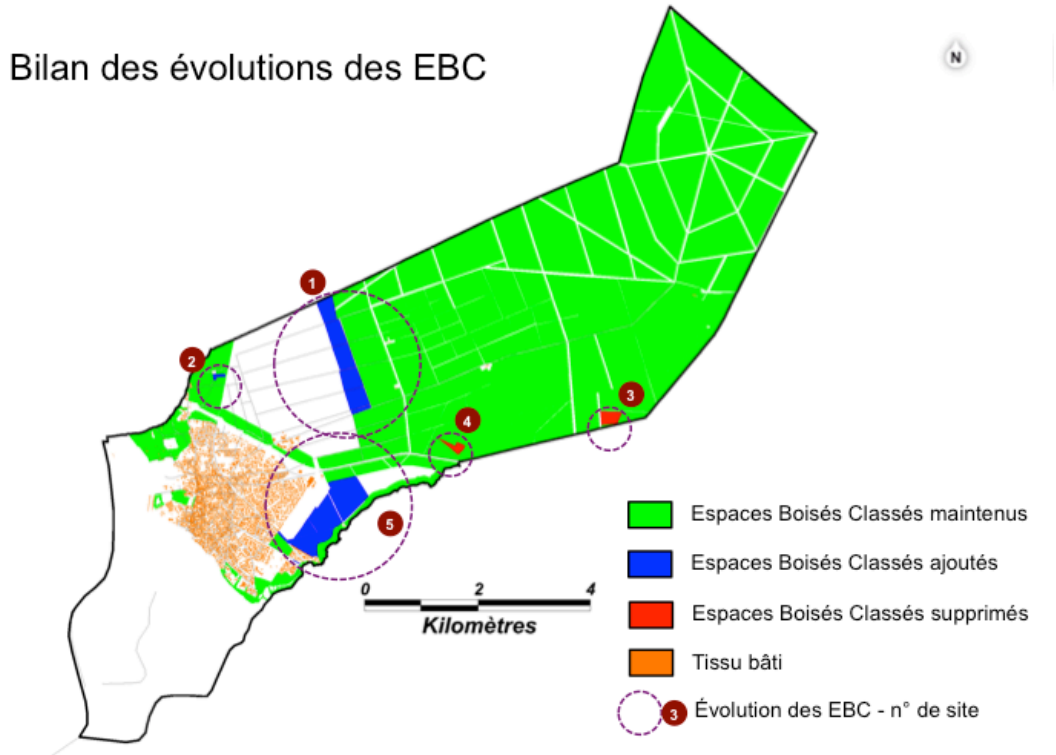
Le projet a défini 6 zones à urbaniser dédiées à la production de logements et d'accueil d'entreprises, dont une partie constitue des enclaves et dents creuses urbaines. Il permet la production totale de près de 1000 nouveaux logements, car il répond aux besoins d'accueil de nouvelles populations et prend en compte le besoin en logements pour maintenir la population permanente (point mort). Près de 60% de la production de logement sera réalisée à partir des gisements de foncier urbain (dents creuses). L'extension de la zone d'activités de la Grande Lande devrait permettre la création de près de 500 emplois à terme.

2.3.3. Les prescriptions du projet

7 emplacements réservés sont créés pour garantir la disponibilité de terrains pour la création d'équipements publics futurs et l'amélioration de voiries.

Le projet s'attache à inventorier et protéger des éléments de patrimoine bâtis les plus emblématiques et de la trame verte urbaine qui participe à la qualité des paysages urbains. Ces éléments font l'objet de fiches descriptives et de prescriptions qui sont annexées au règlement écrit afin garantir leur intégrité et leur pérennité.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits dans le PLU d'Arès en 2016 recouvrent désormais une surface de 3 463 hectares. Ils connaissent une progression de 4% par rapport au PLU de 2004.



2.4. Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas

Le PLU d'Arès s'avère compatible avec :

- Les orientations de la loi Littoral.
- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon.
- Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015.
- Le SAGE de l'Eyre, cours d'eau côtiers et milieux associés.
- Le SAGE des Lacs médocains.
- Le SAGE Nappes profondes de Gironde.
- Les objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Aquitaine.
- Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Aquitaine.
- Les orientations du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon.

2.5. Évaluation des incidences du projet d'aménagement (PADD) sur l'environnement

Le Projet communal (PADD), par ses 4 thèmes principaux, permettra principalement des incidences positives sur l'environnement. On soulignera les incidences suivantes :

	4 THÈMES du PADD			
	Protection et valorisation du territoire communal	Développement urbain diversifié et maîtrisé	Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures	Conforter le dynamisme économique
Biodiversité et milieu naturel	●	●	●	●
Ressources et gestion	●	●	●	●
Risques majeurs	●	○	○	○
Pollutions Nuisances	●	●	○	
Patrimoine Paysage	●	●	●	●

● *Incidences positives* ● *Incidences nécessitant une mesure* ○ *Sans incidence*

2.6. Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

2.6.1. Évolution globale de l'occupation et de la destination générale des sols

La mise en œuvre du projet conduit à des évolutions sur l'utilisation et l'occupation des sols par rapport au PLU de 2004 :

- **Les zones urbaines passent de 436 ha à 512 ha soit une augmentation de 17 %**. L'enveloppe urbaine a progressé par l'intégration des zones « à urbaniser » du PLU de 2004 (aujourd'hui construites) en zones « urbanisées » au PLU de 2016.
- **Les zones à urbaniser voient leur superficie réduite de près de 50 %,** puisque plusieurs zones « AU » du PLU antérieur ont d'ores et déjà été consommées et grâce à la mobilisation des gisements fonciers urbains.
- **La part accordée aux espaces naturels reste majeure (90 %)** et stable. Ils comprennent une zone naturelle très restrictive Nli, destinée à protéger les milieux les plus sensibles, notamment les sites Natura 2000 et le Cirès. Elle couvre plus de 1 140 ha, soit environ près de 20% du territoire communal.

L'évolution du zonage se traduit par un maintien de la protection des espaces naturels et par un renforcement des zones de sensibilité majeure. Il y a une diminution de l'enveloppe constructible sous l'effet d'une prise en compte accrue des composantes naturelles de la commune et de la mobilisation des capacités résiduelles du tissu urbain.

2.6.2. Évolution des zones naturelles

Sur le territoire communal, ce sont plus de 5 218 ha qui sont classés en zones naturelles (tous indices confondus), représentant ainsi **une superficie de plus de 90 %**.

Zones naturelles			
N		4059,96	70,1%
	a	0,69	0,0%
	e	7,65	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		**4078,70**	70,4%
Nli		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,7	90,1%

Na : site dédié exclusivement aux activités équestres ou équines
Ne : site dédié au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon
Nh : habitat dispersé
Np : secteur du port ostréicole d'Arès
Npa : site de l'ASCOA
Nli : zone naturelle protégée du littoral et des milieux naturels de grande valeur

2.6.3. Évolution de la protection des boisements sur la commune et de la trame végétale urbaine

Les Espaces Boisés Classés (EBC) entrainent un niveau fort de protection des boisements significatifs.

Les EBC représentent 3 463 ha dans le PLU de 2016, soit une augmentation de 4 % de la surface protégée par rapport au PLU antérieur (3 329 ha). Ainsi, le bilan global des EBC est le suivant :

Surfaces EBC maintenues	Surfaces EBC supprimées	Surfaces EBC ajoutées
3 320 ha	12 ha	144 ha

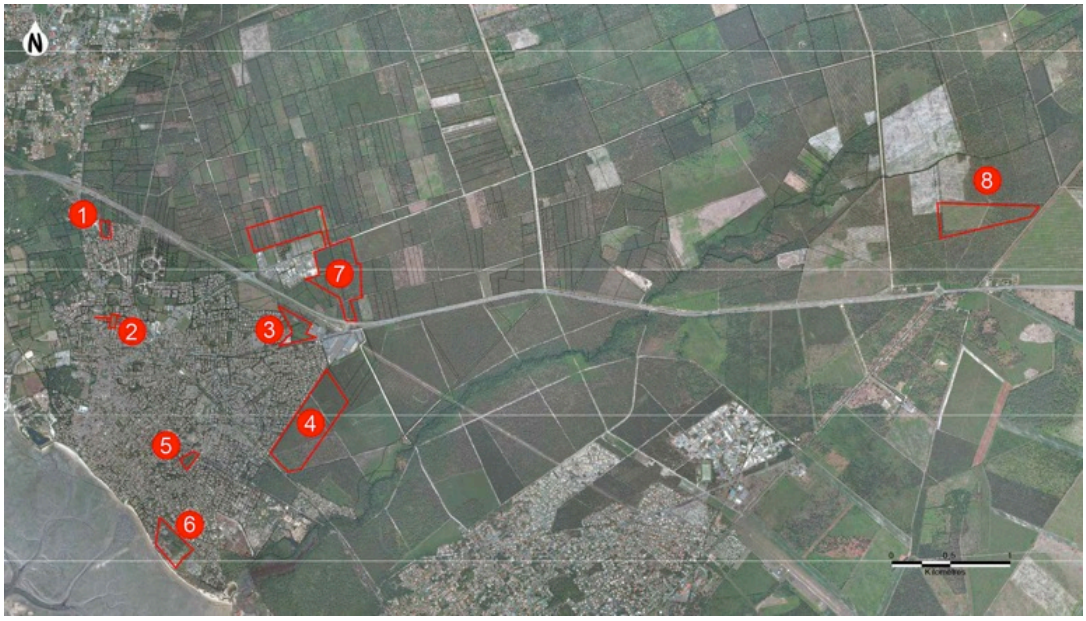
Par ailleurs, le PLU protège dans le tissu aggloméré l'ensemble de la trame végétale qui participe à l'ambiance paysagère de la ville. Ils sont protégés au titre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les éléments plus intéressants et caractéristiques ont été inventoriés et font l'objet d'une fiche de suivi spécifique, annexée au règlement.

Le PLU aura donc une incidence positive sur l'environnement en étendant la superficie totale protégée des boisements, notamment par le biais du classement en EBC et de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

2.6.4. Les sites de projet expertisés

Dans le cadre du projet 8 sites font l'objet d'**analyses** afin de **cibler les potentialités et les limites de chacun d'eux lié à leur projet aménagement** :

N° Site	Nom	Surface (ha)
1	Perrey Nord	1,13
2	Perrey Sud	0,63
3	Avenue de Bordeaux	4,24
4	La Montagne	24,2
5	Rue du 14 Juillet	1,17
6	L'Aérium	7,02
7	Z.A. Grande Lande	30,85
8	La Grande Lande	15,58



Une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences potentielles de ces 8 sites a été réalisée en matière de :

- Consommation d'espace.
- Imperméabilisation du sol.
- Pollution potentielle des eaux de surface et des eaux souterraines par les eaux usées et les eaux pluviales.
- Perturbation de la trame verte et bleue.
- Destruction d'habitat d'espèces protégées et d'espèces protégées.
- Paysage et de patrimoine.
- Augmentation de l'exposition des personnes aux risques majeurs.
- Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…
- Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.
- Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.

2.6.5. Évaluation des incidences générales du PLU, et mesures retenues

Sur chacun des sites, des mesures ont été prises pour éviter les impacts sur :

- la biodiversité et le milieu naturel,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- l'exposition aux risques majeurs liés aux incendies de feux de forêt et à l'inondation par submersion marine et remontée de nappe phréatique,
- les pollutions, nuisances et servitudes,
- le patrimoine et les paysages.

Elles se sont traduites par des prescriptions plus ou moins fortes qui ont participé à définir les conditions d'aménagement de chaque site.

Lorsque l'évitement n'a pu être retenu, des mesures de compensation écologiques ont été proposées (par exemple, sur le site n°4 de « La Montagne », une compensation écologique a été retenue par le maître d'ouvrage : 86 ha de compensation forestière ont été proposées sur des parcelles à profils écologiques identiques aux profils des parcelles impactées par l'aménagement.

2.6.6. Les parcelles non bâties des zones urbaines

Les « dents creuses » désignent des parcelles non bâties situées à l'intérieur de la zone urbaine agglomérée déjà existante d'Arès (zone UA, UB, UC) qui sont immédiatement urbanisable. Etant donné le contexte urbanisé et plus fortement anthropisé dans lequel elles s'insèrent, elles n'ont pas fait l'objet d'une expertise environnementale.

Le PLU prévoit de s'appuyer sur 11,5 ha de « dents creuses » pour participer à la production de logements de ces 10 à 15 prochaines années. Ces parcelles étaient déjà inscrites en zones urbaines dans le précédant PLU. Aussi, leur mobilisation limite le recours à l'ouverture de zones à urbaniser et donc réduit la consommation d'espaces naturels ou forestiers. L'urbanisation de ces parcelles n'entraîne donc aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire.

2.6.7. Les emplacements réservés

7 emplacements réservés, représentant une superficie totale de **0,8 ha**, ont été déterminés par la municipalité.

La majorité de ces emplacements réservés est occupée par des espaces urbanisés et artificialisés, ne présentant aucune sensibilité écologique singulière.

L'aménagement de ces emplacements réservés n'entraîne donc aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire.

2.6.8. Effets cumulés

Si l'impact de l'ouverture à l'urbanisation a été examiné pour chaque zone, il convient aussi de considérer les impacts cumulés, en particulier pour la consommation d'espace.

Le tableau ci-après synthétise les surfaces d'habitats concernées (en hectares) par les projets d'aménagements.

	Pins maritimes	Boisements mixtes	Boisements feuillus	Coupes forestières	Landes	Prairie	Milieu humide	Jardins Pelouses	Terrain vague Plateforme Chemin	TOTAL
Perrey Nord			0,11					1,02		**1,13**
Perrey Sud			0,08					0,36	0,19	**0,63**
Avenue de Bordeaux	1,20	0,32	0,21		1,70		0,01	0,02	0,78	**4,24**
La Montagne	17,50			5,50					1,20	**24,20**
Rue du 14 juillet		0,79	0,38							**1,17**
Aerium								0,30		**0,30**
ZA Grande Lande	30,00				0,27	0,48			0,10	**30,85**
Grande Lande	15,37								0,21	**15,58**
TOTAL (ha)	**64,07**	**1,11**	**0,78**	**5,50**	**1,97**	**0,48**	**0,01**	**1,70**	**2,48**	**78,10**

La surface concernée avoisine les 78 ha, soit **moins de 2 % de la superficie totale d'Arès** (4 825 ha), constituée à 90 % de pinède ou de coupes forestières.

Néanmoins, seuls 60 hectares sont liés au développement de l'urbanisation. Ils sont à mettre en regard de la volonté d'accueillir une population nouvelle de 1 450 habitants et de créer environ 500 emplois sur les 10-15 prochaines années.

L'analyse par occupation du sol souligne que l'impact en valeur absolue est le plus important sur la forêt de production (près de 64 ha). Il reste à relativiser en regard de la superficie boisée de la commune (près de 4 200 ha), dont 3 463 ha sont protégés en EBC.

Si le projet urbain consomme près de 0,5 ha de prairies, **il tâche d'éviter les territoires à fort enjeu que sont les zones humides (0,01 ha), que le projet d'aménagement devra préserver. Sur le site n°4 « La Montagne », une compensation écologique a été retenue (les parcelles compensatoires devront disposer d'une superficie équivalente à celles impactées par l'aménagement et devront présenter un profil écologique identique).**

Il convient de souligner **l'effort de la commune pour mobiliser 55 % de la production des nouveaux logements en densification en tissu urbain existant** (soit 25 % en dents creuses et 30 % en détachement parcellaire).

Seuls 45 % des logements attendus seront réalisés au sein des nouvelles zones à urbaniser (Perrey Nord et Sud, Avenue de Bordeaux, La Montagne, Rue du 14 Juillet), dont une partie constitue des enclaves urbaines. Au sein de ces espaces, la municipalité a choisi d'imposer une densité minimale s'établissant à 20 logements/ha, ce qui est supérieur au développement observé durant la dernière décennie.

2.6.9. Atteinte du projet de PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000

La commune d'Arès a une position particulière, puisqu'elle intègre en son sein (partie littorale) **deux sites Natura 2000 :**

- **La Zone Spéciale de Conservation : « Bassin d'Arcachon et Cap ferret ».**
- **La Zone de Protection Spéciale : « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».**

Le projet de PLU permet de préserver ces sites et leurs milieux associés par :

- L'instauration d'une zone littorale « Nli » limitant très fortement les possibilités d'aménagement.
- La réduction de l'imperméabilisation des sols avec la préservation de minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés, la mise en place de revêtements perméables et la concentration des constructions.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle qui est privilégiée.
- La mise en place de mesure de gestion des eaux limitant ainsi les risques de pollutions des milieux : raccordement au réseau collectif, bassins de décantation et d'évaporation des eaux (pour le site de traitement des sédiments portuaires).

La distance et la localisation des zones à urbaniser ou à densifier, ainsi que les emplacements réservés par rapport aux sites Natura 2000, font que le projet de PLU ne parait pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site, sous réserve de la mise en place de mesures appropriées.

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur les sites Natura 2000 sont classés en zone naturelle « N », et les continuités écologiques, depuis le bassin d'Arcachon, sont classées en Espaces Boisés Classés, permettant ainsi d'avoir un règlement plus strict sur ces secteurs à forts enjeux.

Au vu de ces éléments, le PLU d'Arès prend en compte l'ensemble des enjeux liés au réseau Natura 2000, et n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des habitats et espèces animales d'intérêt communautaire, avec la mise en œuvre des mesures appropriées identifiées.

2.6.10. Impacts et mesures sur la trame verte et bleue

Le PLU ne porte pas atteinte à l'intégrité et à la fonctionnalité des corridors majeurs et principaux.

Aucun des sites ouverts à l'urbanisation n'est localisé au sein du zonage protégé « Nli », ni en EBC.

En termes de fonctionnalité, certains réservoirs de biodiversité qui constituent la trame et la sous-trame des milieux boisés ne subiront **pas d'impact négatif**, bien au contraire : ils font l'objet d'une protection en **Espaces Boisés Classés**.

Les incidences potentielles sur la trame verte et bleue apparaissent limitées, voire bénéfiques.

2.7. Indicateurs de suivi

Afin mesurer et d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement plusieurs indicateurs de suivi sont proposés dans les domaines suivants :

- Ressource et qualité des eaux
- Milieu naturel, paysage et patrimoine
- Cadre de vie et lutte contre réchauffement climatique
- Qualité de l'air

2.8. Analyse des méthodes et auteurs

L'évaluation environnementale a été réalisée conformément au cadre réglementaire en vigueur.

Le diagnostic et les analyses ont été réalisés par différents experts d'erea-conseil cabinet en charge de l'élaboration du PLU.

Les moyens utilisés pour réaliser l'état des lieux sont les suivants :

- **Les investigations de terrain**. Des visites spécifiques ont été réalisées en avril 2013.
- **L'exploitation des photographies aériennes** concernant le territoire communal.

Outre les documents et guides techniques communs au plan national, l'équipe a collecté des sources documentaires locales nombreuses sur l'ensemble des thèmes. La plupart des sources sont citées en référence dans le diagnostic.

Les difficultés rencontrées et les limites de l'étude sont essentiellement liées à la durée de la procédure. En effet, il a fallu notamment :

- Intégrer à l'évaluation les données du SCOT du Bassin d'Arcachon approuvé le 24 juin 2013 (soit 3 ans après le démarrage de la mission).
- Prendre en compte le Schéma de Cohérence Ecologique de la région Aquitaine (arrêté en avril 2014) identifiant les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, et donc identifier un réseau écologique cohérent à l'échelle de la commune.

Partie 1
Analyse de l'état initial de l'environnement



1. **Milieu physique** **33**
2. **Milieu naturel** **44**
3. **Ressources naturelles et leur gestion** **75**
4. **Patrimoine historique et archéologique** **97**
5. **Paysages** **106**
6. **Risques, pollutions, nuisances et contraintes** **127**
7. **Conclusion** **144**
8. **Enjeux** **145**

1. Milieu physique

1.1. Géologie et pédologie : le domaine du sable

La géologie du territoire est caractérisée par **l'affleurement de vastes formations sableuses du Plio-Quaternaire**.

Elle fait apparaître :

- Au niveau du Bassin d'Arcachon :

  Des formations sableuses à vaseuses récentes : sables des platiers[2] et bancs émergeants, sables alluviaux et deltaïques, platiers sablo-vaseux avec herbiers, haute slikke, schorre[3] et zone parahalienne[4], sables fins.

  La dynamique hydrosédimentaire fait que la moitié Nord-Est du territoire tend à se combler.

- Au niveau communal :

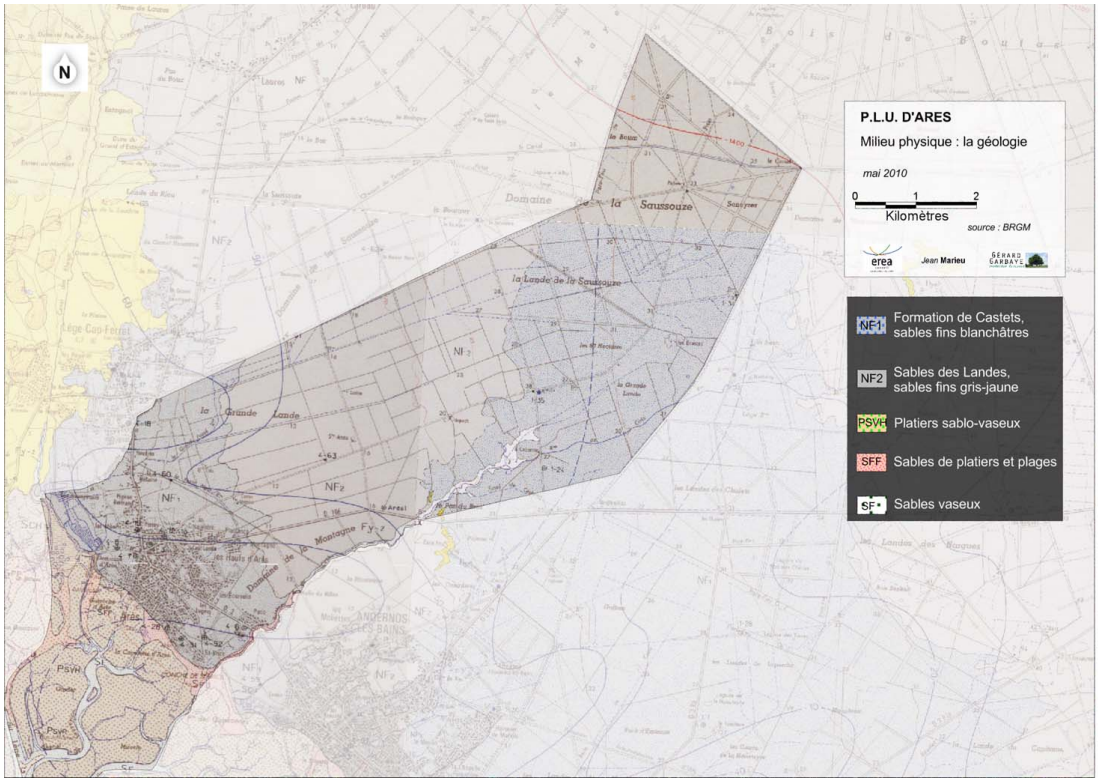
  Le **Sable des Landes** couvre la quasi-totalité du territoire communal, avec deux faciès :

  - Sables hydroéoliens ferrugineux[5] jaunâtres.
  - Sables fluviatiles blanchâtres : formation de Castets.

  La vallée du Cirès est constituée par des **alluvions[6] récentes** : sables et argiles silteuses[7] grises.

  Les sols de la commune sont constitués par des **sols podzoliques et des podzols[8]**.

[2] Un platier rocheux est une surface plane à légèrement inclinée vers la mer, taillée par les vagues dans une roche présentant un minimum de résistance et se terminant en haut de l'estran sur un escarpement de falaise littorale plus ou moins bien prononcée.
[3] Les vasières littorales sont caractérisées en aval par la slikke et en amont par le schorre.
La slikke correspond à la partie de la vasière recouverte à chaque marée. Elle est essentiellement composée de vases molles, d'apparence lisse et sans végétation.
Le schorre est la partie haute de la vasière. Il n'est recouvert seulement qu'aux grandes marées.
[4] La zone parahalienne est la zone strictement terrestre, par rapport au schorre qui correspond à un environnement semi-aquatique.
[5] Qui contient du fer ou l'un de ses composés.
[6] Sédiments des milieux fluviatiles ou lacustres.
[7] Le silt désigne les sédiments détritiques meubles.
[8] Les podzols sont des sols acides, peu fertiles, souvent gorgés d'eau mais aux horizons supérieurs desséchés en été. Ils sont caractéristiques des climats boréaux et de certaines stations en climat tempéré humide à végétation de résineux ou de landes.



1.2. Topographie : peu de contrastes

Le plateau landais ne présente aucun relief notable, excepté les vallées des cours d'eau qui se jettent dans le bassin d'Arcachon. La plus marquée d'entre elles est le val de l'Eyre caractérisé par une altitude de 20 m au niveau du lit majeur et de 50 m sur le plateau à Belin-Beliet. De nombreux ruisseaux s'y déversent, tels que : le Cirès sur Arès et Andernos-les-Bains, le Lanton, sur la commune du même nom, le ruisseau du Pasaduy sur Adenge…

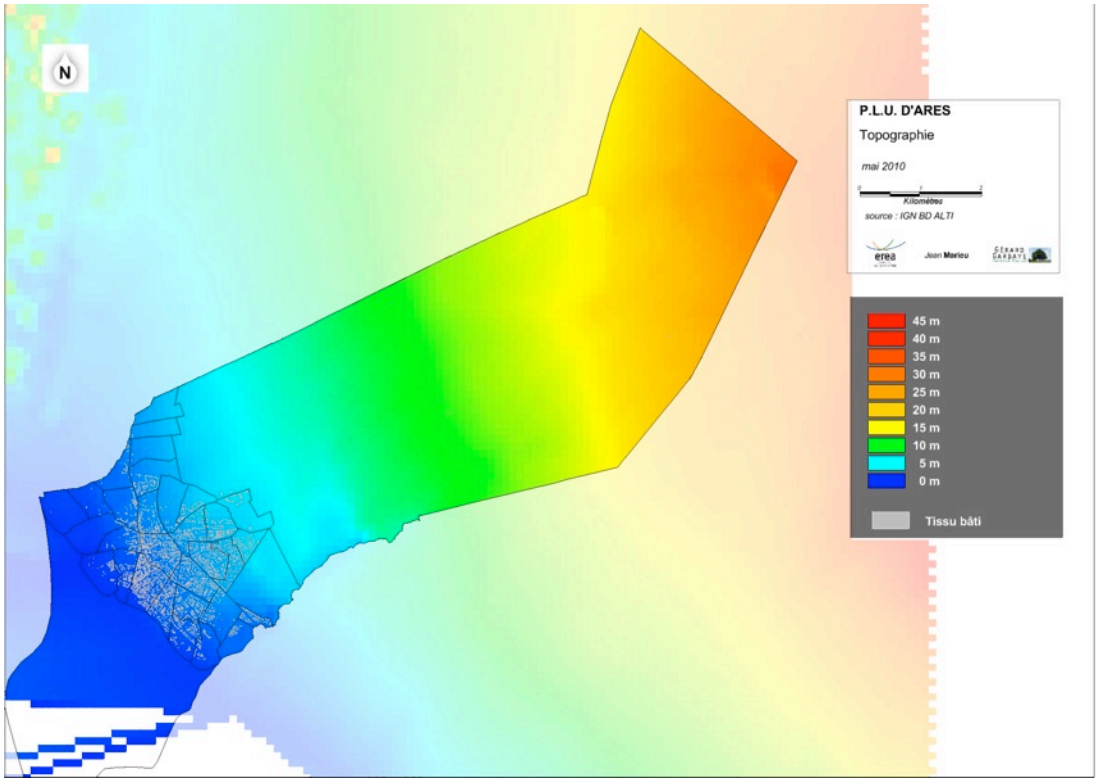
La commune d'Arès a été construite entre 0 et 5 mètres d'altitude, en bordure de la baie, sur un terrain à portée d'eau. Comme le montre la carte ci-après, **le relief est dirigé vers le Bassin**.

On observe une altitude maximale à 34 mètres à l'extrémité Est du territoire communal, pour une altitude minimale de 0 mètre, au Sud, sur le littoral.

La pente du relief apparaît douce et régulière, sans accident ni relief singulier (absence de dunes). L'absence de point haut n'offre pas de vues panoramiques du territoire.
Ce relief favorise ainsi les transitions douces entre paysages de terre et d'eau.

En front de littoral, on note une **absence d'obstacle naturel** face au risque de submersion marine.

La topographie constitue une contrainte à l'urbanisation. Sur Arès, les constructions à usage d'habitation et les commerces se sont développés en bord de Bassin, au plus près des activités portuaires et de loisirs.



1.3. Climatologie

Les données présentées ci-après ont été communiquées par Météo France, pour les stations de Cazaux (pluviométrie et températures) et du Cap-Ferret (données de vent). Elles sont considérées comme représentatives des conditions météorologiques du site.

1.3.1. Un climat de type océanique

La commune d'Arès est localisée dans un département soumis à un **climat de type océanique**. Ce climat est marqué par des hivers doux et pluvieux, avec quelques périodes froides, notamment en décembre et février, ainsi que des étés caractérisés par une alternance de périodes chaudes (juillet - août) et de perturbations orageuses, suivies de refroidissements.

L'ensoleillement y est important tout au long de l'année (plus de 2 000 heures par an en moyenne) et les amplitudes thermiques modérées. La température moyenne est de l'ordre de 13,5°C.

Des variations pluviométriques interannuelles sont variables et peuvent impacter les besoins en eau.

Les tempêtes d'automne et d'hiver soufflent souvent avec force sur le Bassin d'Arcachon. De violents orages venus du golfe de Gascogne le touchent épisodiquement, occasionnant parfois d'importants dégâts.

Diagramme ombrotherique (précipitations en mm et températures en °C)
(Source : données Météo-France, station de Cazaux période 1971 - 2000)

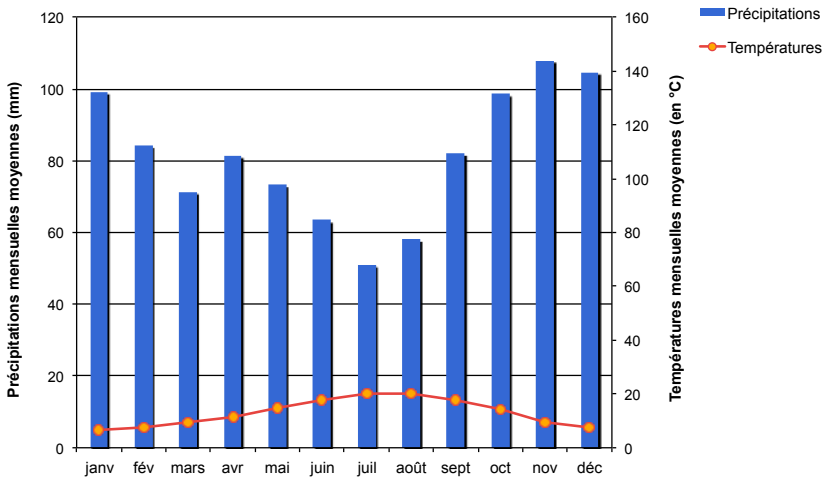


Diagramme ombrothermique – Station de Cazaux 1971-2000

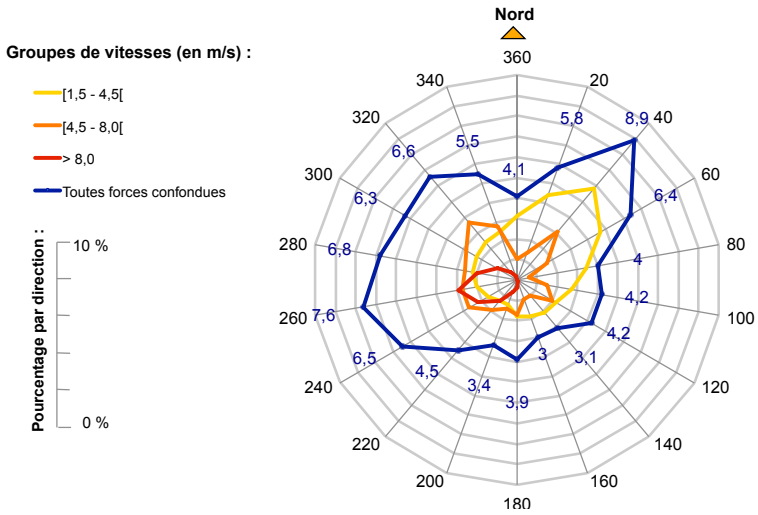
1.3.2. Rose des vents

Le vent est également un facteur climatique à prendre en compte, pour son rôle potentiel dans le transport d'éventuelles poussières ou polluants atmosphériques.

Les données recueillies par la station de Lège-Cap-Ferret (commune limitrophe à celle d'Arès) sont représentées sur la rose des vents ci-après.

Les vents prédominants proviennent du Nord-Est pour les faibles vitesses et de l'Ouest pour les plus fortes vitesses, traduisant l'influence de l'Océan Atlantique.

Le vent, associé à la couverture forestière importante, peut être un facteur de risques d'incendie.



Rose des vents – Station de Lège Cap Ferret 1974-2004

Sur la commune d'Arès, on observe des conditions climatiques favorables à un développement touristique estival et propices aux activités sylvicoles. Toutefois, la possibilité de conjonctions exceptionnelles de tempêtes de vent et de fortes marées peut favoriser le risque de submersion marine.

1.4. Eaux superficielles

1.4.1. Le Bassin d'Arcachon

Le Bassin d'Arcachon constitue l'élément emblématique de la commune.

Le bassin interne est constitué par de **vastes estrans** parcourus par un réseau de chenaux.

La zone intertidale comprend deux domaines :

- **Le schorre ou près salés**, qui correspond à la partie supérieure de la zone, immergée seulement lors des marées de vives eaux.
- **La slikke ou crassats**, colonisée par un herbier à zostères[9], toujours immergé à marée haute et qui se découvre de 2 m par marée de vives-eaux.

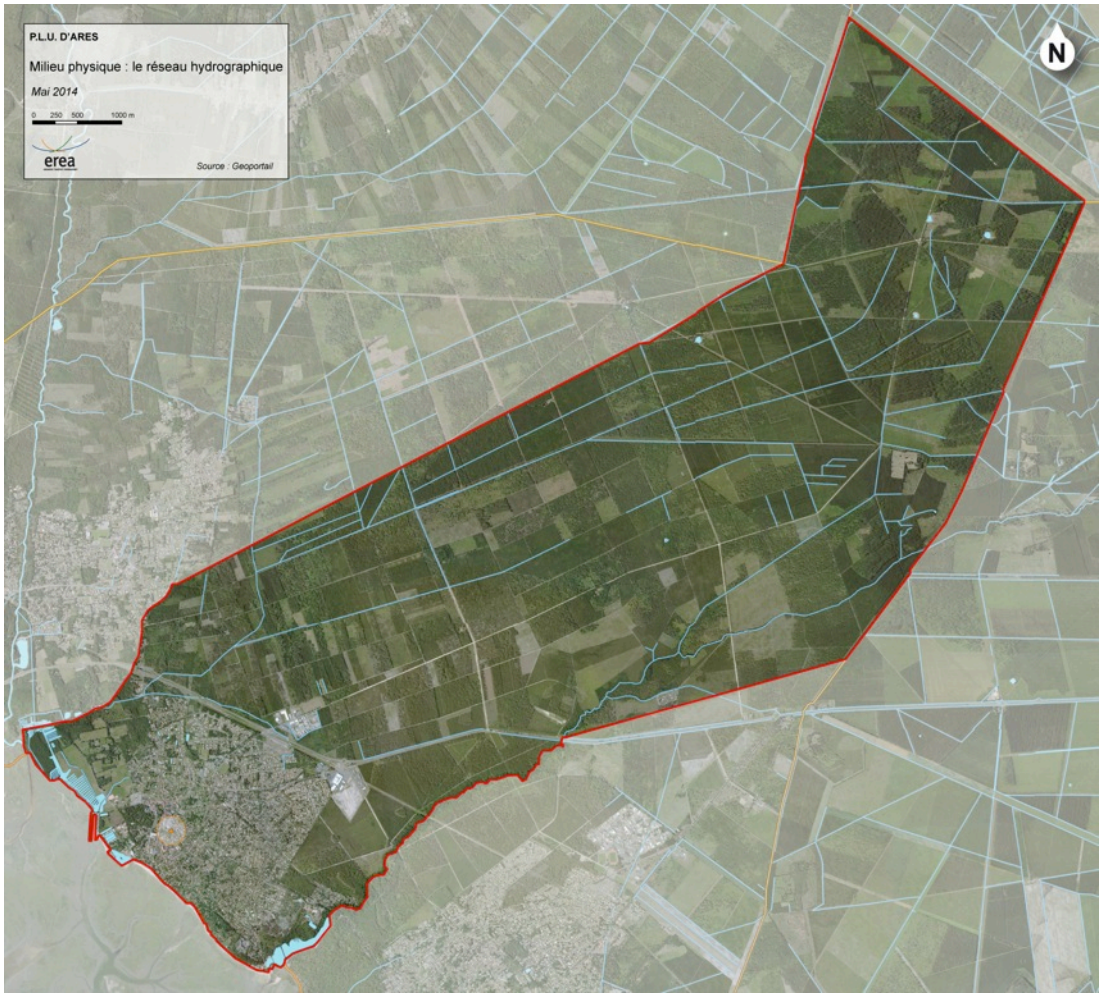


Bassin d'Arcachon, herbiers à zostère

[9]Les herbiers de zostère sont reconnus au niveau international et européen comme habitats remarquables, en raison de leur très grand intérêt écologique, patrimonial et économique, ainsi que de leurs fonctions de réservoir de biodiversité, de zone de reproduction, de nurserie. Les racines et les parties souterraines des tiges (rhizomes) stabilisent le sédiment, alors que les feuilles freinent l'action de la houle et du courant et favorisent ainsi le piégeage des particules fines en suspension dans l'eau.

1.4.2. Les cours d'eau

Le réseau hydrographique de la commune (hors Bassin) est formé par un **réseau de crastes et fossés drainant la forêt de pins**.



Plusieurs cours d'eau traversent la commune (source : SIE Adour garonne) :

- Le ruisseau du Cirès (ou d'Harbaris).
- La Machinotte.
- Le fossé de Javal.
- La Baste.
- Le fossé de Boutas.
- Le fossé de Castaing.
- Le fossé le Grand Ruisseau.

Le Cirès :



Le ruisseau du Cirès, d'une longueur de 12 km, est le principal cours d'eau du territoire communal.

Il draine un bassin versant d'une superficie de 48,7 km², avec un débit moyen avoisinant les 0,6 m^3/s. Il est relié, en amont de ce bassin versant, au réseau de crastes et fossés d'assainissement sylvicole du massif landais.

Il prend sa source sur la commune de Lanton (limitrophe à Arès), son exutoire étant le Bassin d'Arcachon.



Le Cirès à Arès

Il n'y est pas identifié de catégorie piscicole dominante (salmonidés ou cyprinidés).

Le ruisseau n'est pas considéré :

- comme cours d'eau réservé[10].
- comme cours d'eau classé[11].
- comme cours d'eau classé avec liste d'espèces.

L'appréciation de la qualité des eaux superficielles menée en 1992, par la DIREN (aujourd'hui DREAL) Aquitaine et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, a permis de classer le ruisseau du Cirès en **objectif de « bonne qualité » (classe 1B)**.

Toutefois, ce cours d'eau côtier est concerné par d'importants flux de nitrates issus des secteurs céréaliers amont. Par conséquent, le Cirès a été **classé dans la liste des cours d'eau nécessitant une intervention de toute urgence**. Pour y remédier, le Schéma Piscicole propose notamment :

- La mise en place de mesures agroenvironnementales, pour limiter la quantité d'intrants.
- La réalisation d'aménagements favorisant la mobilisation des minéraux.
- L'adaptation du suivi hydrobiologique pour mieux appréhender et suivre les flux de nitrates dans leur dynamique fluviale et lagunaire.
- La distinction des apports dûs à l'agriculture par rapport à la fraction « naturelle » inhérente au couvert forestier.

[10] Cours d'eau réservés : cours d'eau pour lesquels aucune autorisation ou concession n'est donnée pour les entreprises hydrauliques nouvelles. Pour les entreprises existantes à la date de promulgation de la loi du 15 juillet 1980, le renouvellement de l'acte de concession ou d'autorisation pourra être accordée sous réserve que la hauteur du barrage ne soit pas modifiée. La liste des cours d'eau réservés est fixée par décret en Conseil d'Etat.

[11] Cours d'eau classé : la liste des tronçons de cours d'eau classé au titre de l'article L.432-6 du Code de l'Environnement a pour vocation de permettre de restaurer la continuité écologique des cours d'eau, en assurant la franchissabilité de ces obstacles, en particulier par les poissons migrateurs.

- Le maintien de l'inscription du bassin de l'Eyre dans les Zones Vulnérables Nitrates.

La Machinotte :



Le ruisseau de la Machinotte, d'une longueur de 2 km, prend sa source sur la commune de Lège – Cap Ferret (limitrophe à Arès) et aboutit dans la Réserve des Prés Salés.

Il reçoit les eaux du Grand Fossé qui draine la partie Nord de la forêt.

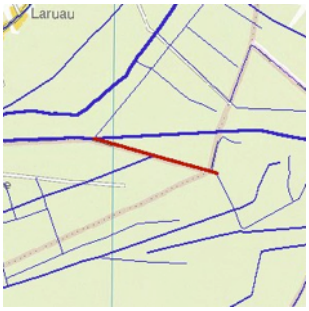


La Machinotte, à Arès

Il n'y est pas identifié de catégorie piscicole dominante (salmonidés ou cyprinidés).

Aucune donnée sur la qualité de ce ruisseau n'est disponible.

Fossé de Javal :



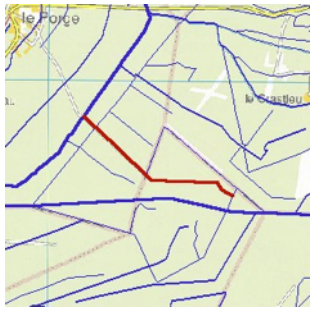
Longueur de 3 km.
Pas de catégorie piscicole dominante.
Absence de données sur la qualité des eaux.

La Baste :



Longueur de 1 km.
Pas de catégorie piscicole dominante.
Absence de données sur la qualité des eaux.

Fossé de Boutas :



Longueur de 5 km.
Pas de catégorie piscicole dominante.
Absence de données sur la qualité des eaux.

Fossé de Castaing :



Longueur de 2 km.
Pas de catégorie piscicole dominante.
Absence de données sur la qualité des eaux.

Fossé Le Grand Ruisseau :



Longueur de 5 km.
Pas de catégorie piscicole dominante.
Absence de données sur la qualité des eaux.

1.5. Hydrogéologie

L'ensemble du Bassin d'Arcachon est riche en eaux souterraines, en accord avec le caractère sableux des couches géologiques.

1.5.1. Ressources en eaux souterraines

Les données ci-après sont issues de la carte géologique n°825 « Arcachon » au 1/50 000ème et du livret l'accompagnant, du BRGM.

La **ressource en eau souterraine** apparaît **abondante** grâce à un sous-sol se composant de plusieurs horizons poreux perméables, constituant un vaste ensemble multicouche. On distingue (du haut vers le bas) :

- **Les nappes de surface du Mio-Plio-Quaternaire.**

  Cet ensemble aquifère, localement isolé du toit de l'Oligocène calcaire ou gréseux, est constitué de sables argileux, de faluns[12], de grès et de calcaires gréseux peu consolidés, surmontés par des dépôts sablo-graveleux à intercalations argileuses.

  Des sables et des graviers à débris coquilliers constituent, près de la façade atlantique, les témoins des dépôts fluviomarins consécutifs à la remontée des eaux durant la période flandrienne.

[12] Ce calcaire d'accumulation biodétritique peut former une roche compacte après une cimentation argilo-siliceuse fine et dense, mais reste généralement une roche meuble et friable, car mélangé communément à du sable et de l'argile.

- **La nappe du Plio-Quaternaire**.

  Elle présente localement deux horizons aquifères, distincts tant par leurs propriétés hydrauliques que par la composition chimique de l'eau. Le niveau supérieur est constitué par les sables éoliens dunaires et les dépôts sablo-graveleux coquilliers de la période flandrienne, alors que le niveau inférieur est représenté par les dépôts sableux (Sable des Landes) et sablo-graveleux.

  Cette nappe est subaffleurante en bordure du Bassin d'Arcachon (Près Salés, Conche St Brice) et au Nord du lieu-dit « La Grande Lande ».

  Les niveaux piézométriques de cet ensemble aquifère montrent les sens d'écoulement de la nappe drainée d'une part vers l'Eyre, et d'autre part vers le lac de Cazaux - Sanguinet et le Bassin d'Arcachon.

- **L'aquifère du Miocène**.

  Elle est contenue dans des grès plus ou moins consolidés, passant latéralement à des argiles sableuses coquillières. Leur épaisseur peut dépasser localement 150 m, mais n'est généralement que d'une quarantaine de mètres environ.

  Son accessibilité et sa bonne qualité chimique ont justifié depuis longtemps son exploitation par des forages moyennement profonds pour l'alimentation en eau des collectivités et des petites industries.

- **L'ensemble multicouche du Crétacé supérieur - Oligocène (eau potable).**

  Tout le secteur situé à la périphérie du Bassin d'Arcachon présente un grand nombre d'ouvrages captant un aquifère allant de l'Oligocène au Crétacé supérieur. Cet aquifère se divise localement en plusieurs nappes superposées, mais des communications verticales et latérales sont le plus souvent enregistrées.

- **La nappe du Crétacé supérieur —Eocène inférieur**

  Cette nappe est seulement exploitée par quelques forages qui, de plus, utilisent très souvent un multicouche partant du Crétacé et remontant jusqu'aux dépôts de l'Oligocène.

  C'est un aquifère d'excellente qualité chimique et bactériologique, protégé de l'Oligocène aquifère par une vingtaine de mètres de marnes, et de l'aquifère à forte charge de l'Eocène inférieur - Crétacé par 40 m de marnes.

1.5.2. Qualité des eaux souterraines

Les nappes identifiées dans le sous-sol de la commune d'Arès possèdent les caractéristiques suivantes :

- Les eaux du Plio-Quaternaire sont en général acides et agressives, peu minéralisées. Elles sont les plus chargées en fer des eaux de nappe. Les teneurs moyennes en fer dépassent la référence de qualité de 0,2 mg/l dans la plupart des nappes. Elles sont également les plus sensibles aux pollutions anthropiques (teneur en nitrates non négligeable, présence de pesticides fréquente, etc.).

- Les eaux du Miocène sont les moins minéralisées des eaux profondes de Gironde. Elles sont de bonne qualité lorsque la formation ne se trouve pas en liaison avec le Sable des Landes, sinon le fer peut être abondant. Cette nappe, qui draine des eaux en contact avec les eaux superficielles, est localement sensible aux pollutions. Vers le littoral, où le réservoir bénéficie du couvert forestier et de la protection des couches sus- jacentes, les eaux sont de bonne qualité.
- Les eaux de l'Oligocène sont généralement d'excellente qualité chimique. Elles peuvent présenter des teneurs en fer naturellement élevées dans la partie Sud-Ouest du département (principalement à l'Ouest de l'agglomération bordelaise et dans quelques forages du littoral).
- Les eaux de l'Eocène sont généralement d'excellente qualité, sauf pour le fer qui doit être presque toujours traité, avec des teneurs très faibles en nitrates.

La qualité des nappes d'eau de Gironde est donc fortement propice à la production d'eau potable qui nécessite peu de traitements avant sa distribution.

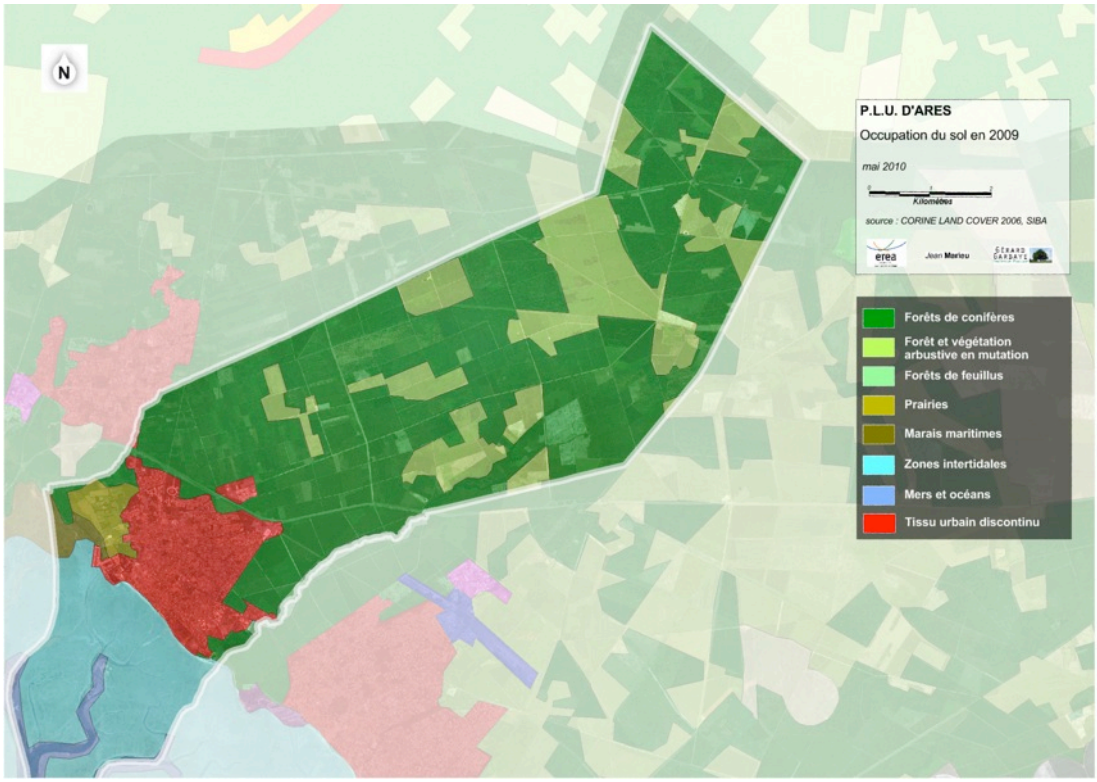
2. Milieu naturel

2.1. Grandes entités naturelles

Le milieu naturel de la commune résulte de l'interaction de facteurs divers : climat, géologie, hydrographie, action humaine. Le milieu naturel est globalement remarquable, et se différencie en **deux grandes entités** :

- **La forêt de Pins.**
- **Le Bassin d'Arcachon et ses zones humides associées.**

L'intérêt écologique des dernières entités est souligné par leur recensement en ZNIEFF et les protections variées qui les recouvrent.



Occupation du sol

2.1.1. Forêt de Pins

La pinède à Pin maritime (*Pinus pinaster*) de production constitue le paysage habituel landais.

Elle se localise pour sa plus grande partie à l'Est de la voie rapide. La partie à l'Ouest, en bordure du Cirés, joue un rôle important d'espace tampon entre les zones urbaines d'Andernos-les-Bains et d'Arès.

La pinède accueille une flore assez pauvre et une faune sylvicole généralement commune.

Par contre, certains secteurs apportent une diversité dans la pinède :

- Les Landes humides qui peuvent accueillir des habitats et des espèces patrimoniales (Sud du Domaine de la Saussouze).
- Les crastes et leurs bords boisés par des feuillus.
- Des lagunes, dans des états de conservation divers, peuvent accueillir pour certaines des habitats et des espèces patrimoniaux.

Au Sud-Ouest de la voie rapide, se développent des boisements mixtes (Pin maritime / Chêne pédonculé) qui évoluent vers la chênaie acidiphile atlantique à l'Ouest de la route départementale n°3.



Pinède à l'Est de la voie rapide



Boisement mixte à l'approche du Cirès

2.1.2. Bassin d'Arcachon et ses zones humides associées

Les caractéristiques biologiques du Bassin d'Arcachon et sa situation sur une **voie de migration pour les oiseaux lui confèrent une position de première importance au rang des zones humides littorales** françaises, comme dans le réseau international des zones humides.

a/ Bassin d'Arcachon : une entité unique

Il s'agit d'une **zone humide salée** dans laquelle se distinguent :

- Les zones humides infratidales : chenaux et parties des chenaux s'étendant en dessous de la zone des marées.
- Les zones humides intertidales : plages océaniques et semi abritées, bancs de sables découvrant à marée basse, marais maritimes (crassâts[13] et prés salés).

Les herbiers à Zostère naine et marine du Bassin abritent une frayère de seiche, et de nombreuses nourriceries de poissons benthiques[14] (Sole, Barbue, Rouget) et démersaux[15] (Bars, Daurade royale…).

[13] Ce sont les territoires découverts à marée basse et sur lesquels sont installés les parcs à huîtres.

Les laisses de mer constituent un apport au milieu, favorable au développement d'une microfaune variée, toutefois l'entretien des plages aménagées en réduit l'intérêt écologique.



Laisses de mer de Zostère

b/ Prés salés d'Arès

Cette anse reculée du Bassin d'Arcachon, où aboutit le canal des étangs, présente **une diversité des habitats importante** : vasières, prés salés, réservoirs à poissons, forêt dunaire à Pin maritime et Chêne vert, prairies humides, haies de Tamaris.

Cette diversité a permis le développement d'une **flore spécifique** d'intérêt patrimonial (7 espèces de plantes protégées au niveau régional et 2 espèces rares en Aquitaine) qui est à l'origine de la création de la réserve naturelle : Lotier Grêle (*Lotus angustissimus*), Lotier velu (*Lotus hispidus*), Romulée bulbocodium (*Romulea bulbocodium*), Ruppie maritime (*Ruppia maritima*), Spergulaire de Heldreich (*Spergula heldreichii*), Troscart de Barrelier (*Triglochin bulbosum subsp. barrelieri*), Statice à feuilles de lychnis (*Limonium auriculiursifolium*), Renouée maritime (*Polygonum maritimum*).

Ce site est également une zone importante pour la migration, l'hivernage et la reproduction **de nombreux oiseaux de zones humides**. Près de 145 espèces ont ainsi été recensées : Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*), Spatule Blanche (*Platalea leucorodia*), Oie cendrée (*Anser anser*), Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*)... **La Loutre** (*Lutra lutra,* mammifère) et la **Cistude d'Europe** (*Emys orbicularis*, tortue) fréquentent ces milieux.

La prairie des Abberts, qui jouxte le site des prés salés, présente une complémentarité fonctionnelle avec lui, notamment pour l'avifaune. En outre, elle assure un rôle important d'espace tampon.

---

[14] Espèce benthique : espèce qui vit dans la zone de fond marin, soit à proximité du fond (organismes vagiles), soit directement sur le substratum (épibenthique), soit même dans celui-là (endobenthique).
[15] L'épithète démersal s'applique à un poisson vivant près du fond sans pour autant y vivre de façon permanente.





Les Prés salés

c/ Conche Saint-Brice

Le Site de Saint-Brice, forme avec les réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces, **un ensemble de milieux humides et de boisements de grande qualité**.



La Conche Saint-Brice



Forêt-galerie du Cirès

Cette mosaïque d'habitats s'avère riche : forêt mixte, étangs d'eau saumâtre et d'eau douce, cours d'eau le Cirès, frange littorale sableuse et petits prés salés. Le Cirès, jusqu'à la voie rapide est bordé par une forêt-galerie à base de Chêne pédonculé et d'Aulne glutineux.

Le site accueille le Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*), protégée au niveau national et deux plantes rares et menacées : la Linaire des sables (*Linaria arenaria*) et la Scille d'automne (*Prospera autumnale*) sur les pelouses dunaires.

On observe la Loutre, la Cistude, des libellules et de nombreux oiseaux des zones humides : Martin-pêcheur d'Europe, Rousseroles, Aigrette garzette, Héron pourpré.

2.2. Périmètres de protection et d'inventaire

Les espaces naturels, en plus d'accueillir la biodiversité, sont des générateurs de services écosystémiques : il s'agit de bénéfices que tirent les Hommes des écosystèmes. Ils contribuent au maintien de la qualité de l'air, à la purification de l'eau, à la protection contre les tempêtes et les inondations, à l'alimentation, à l'amélioration du cadre de vie, etc.

Afin de conserver les milieux naturels, la biodiversité et les services qu'ils nous apportent, la communauté internationale et la gouvernance française ont mis en place un ensemble de conventions et textes de loi, aboutissant à la délimitation des zones naturelles à maintenir dans un bon état écologique et où les activités humaines peuvent être limitées.

2.2.1. Sites Natura 2000

a/ Réglementation : les sites Natura 2000

La **directive « Habitats »** du 22 mai 1992 détermine la constitution d'un réseau écologique européen de **sites Natura 2000**, afin de favoriser le maintien de la biodiversité (habitats naturels, flore et faune excepté l'avifaune), tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales.

La **directive « Oiseaux »** du 23 avril 1979 complète le réseau européen Natura 2000. Elle a été remplacée par la nouvelle directive 2009/147/CE (publication au journal officiel le 26 janvier 2010), qui intègre toutes les modifications au texte initial depuis 1979. Elle a pour objectif essentiel la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne.

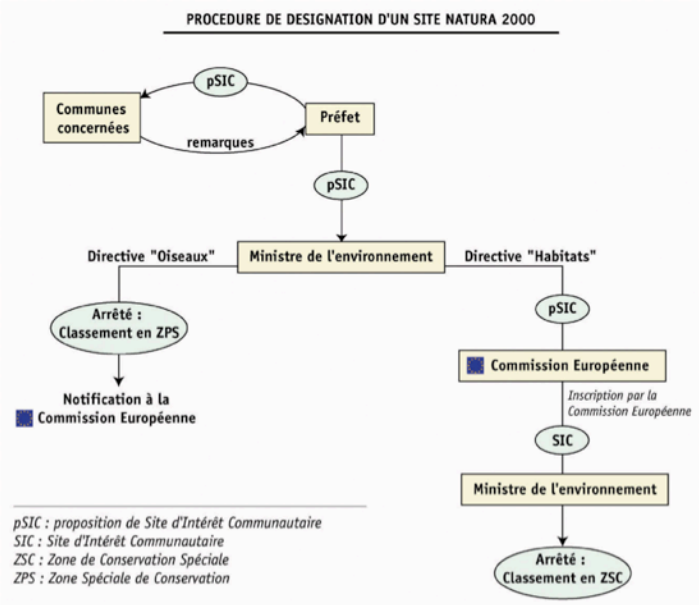
La procédure de désignation d'un site identifié, au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, suit plusieurs étapes (cf. schéma ci-après) à l'issue desquelles deux types de zones sont recensés :

- **Les Zones de Conservation Spéciale (ZSC)**, lorsqu'elles sont classées au titre de la directive « Habitats ». Ces ZSC concernent les habitats d'intérêt communautaire ou les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire. Avant d'être désignée ZSC, ces zones sont appelées SIC (Site d'intérêt communautaire).
- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)**, lorsqu'elles sont classées au titre de la directive « Oiseaux », du 23 avril 1979. Ces ZPS constituent des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux protégées.

Tous les projets susceptibles d'avoir une incidence notable sur un site Natura 2000 font l'objet, en complément des procédures habituelles (Étude d'impact, Dossier Loi sur l'Eau…), d'une justification, par une **évaluation d'incidences**[16] examinant les conséquences sur ce site. Pour que le projet soit accepté, cette évaluation doit démontrer notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et de conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

Notons qu'en France, le niveau de protection réglementaire d'un SIC ou d'une ZSC est le même.

[16] Dont le contenu est défini à l'article R. 214-36 du Code de l'environnement.



Procédure de désignation d'un site NATURA 2000

Pour chacun des sites Natura 2000, un DOCOB (document d'objectifs) est (doit être) réalisé. Il décrit l'état des lieux du site, définit les orientations de gestion, les mesures de conservation contractuelles et les mesures réglementaires à mettre en œuvre. C'est à partir de ce document que le préfet établit les contrats nécessaires, pour ceux qui le souhaitent. En effet, les propriétaires qui sont dans le périmètre peuvent, de manière volontaire, adhérer à une démarche de mise en gestion par la signature de ce contrat. En contrepartie des engagements identifiés dans le DOCOB qu'il prendra, le propriétaire pourra bénéficier d'une rémunération allant jusqu'à 100 % des travaux réalisés.
Pour chaque zone proposée en site communautaire, la liste des habitats d'intérêt communautaire provient du Formulaire Standard de Données (FSD), établi par le Muséum National d'Histoire Naturelle.

b/ Deux sites Natura 2000 identifiés sur la commune

SIC N° FR7200679 : « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »

Ce site s'étend sur une superficie de 22 684 ha. Il concerne une vaste lagune semi-fermée, à salinité variable, découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse. Il possède des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Spartines et Salicornes, le plus grand herbier[17] à Zostères d'Europe, bassins à poissons, delta, tous très favorables à l'avifaune.

L'embouchure du Bassin, couverte de sédiments sableux, est un habitat important pour plusieurs espèces de poissons benthiques. De même, le Bassin d'Arcachon abrite des poissons migrateurs, pour une grande partie de leur cycle.

[17] Les herbiers jouent un rôle important dans les cycles des nutriments. Ils offrent une zone d'abris, de repos, de nourricerie, de refuge pour l'avifaune marine et l'ichtyofaune et participent à l'oxygénation de la lagune. On enregistre dans les herbiers une grande diversité d'invertébrés.

Au cours de ces dernières années, la Tortue caouanne (*Caretta caretta*) et la Tortue de Kemp (*Lepidochelys kempii*) ont été observées régulièrement à l'intérieur de la lagune d'Arcachon (à l'Ouest, principalement dans les sédiments sableux). La Tortue luth (*Dermochelis coriacea*) est également observée dans l'embouchure du Bassin, pendant la période estivale.

Le Bassin d'Arcachon est une zone à proximité de secteurs de fréquentation régulière de grands dauphins et de dauphins communs. Depuis quelques années, des phoques ont été recensés sur le banc d'Arguin et dans le Bassin (2014) : Phoque gris (*Halichoerus grypus*) et Phoque veau marin (*Phoca vitulina*).

On y note la présence de plantes rares au niveau national (Annexe II de la directive 92/43/CE du Conseil) et régional : Troscart de Barrelier (*Triglochin barrelieri*), Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*), Linaire des sables (*Linaria arenaria*), etc.

Par ailleurs, le site Natura 2000 joue un rôle fondamental pour l'accueil de l'avifaune : site d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage ou la migration de certaines espèces.

Ce site abrite des mammifères, amphibiens et reptiles protégés au titre de la Directive « Habitats » 92/43/CE du Conseil : mammifères *(*Murin de Bechstein : *Myotis bechsteinii,* Loutre : *Lutra lutra,* Vison d'Europe : *Mustela lutreola,* Grand Dauphin : *Tursiops truncatus),* mais aussi reptiles : Cistude : *Emys orbicularis*.

D'autres espèces faisant l'objet de conventions internationales ont été recensées au sein du site Natura 2000 : Poissons (Hippocampe à museau court : *Hippocampus hippocampus,* Hippocampe moucheté : *Hyppocampus guttulatus,* Anguille d'Europe : *Anguilla anguilla),* invertébrés (Huître plate : *Ostrea edulis)*.

Il convient de noter la **vulnérabilité** du Bassin d'Arcachon **aux pollutions** :

- Risques de pollutions liées au trafic maritime.
- Risques de captures accidentelles de mammifères marins et de tortues marines, liés à l'activité de pêche et de collisions liées aux activités nautiques.
- Risque de dégradation des habitats (notamment des herbiers), résultant des usages excessifs des aménités du site et de la pression de l'urbanisation sur la côte du Bassin.
- Sensibilité aux pollutions agricoles, urbaines, aux activités halieutiques excessives.
- Vulnérabilité à l'ensablement, à l'artificialisation des berges ou à la déprise de leur entretien, à la qualité de l'eau et aux déchets.
- Mesures de gestion inappropriées des espèces invasives.

Présentation des habitats d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » est notamment constitué de **11 habitats de l'annexe I de la Directive Habitats 92/43/CEE**, dont **un est prioritaire** (*) : « **Lagune côtière ».**

Code Natura 2000	Intitulé de l'habitat
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
***1150**	**Lagunes côtières**
1170	Récifs
1210	Végétation annuelle des laisses de mer
1310	Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
1320	Prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*)
1330	Prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
2110	Dunes mobiles embryonnaires
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)
2180	Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale

Présentation des espèces d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » offre des conditions favorables aux cycles de vie de **5 animaux, d'intérêt communautaire, inscrits à l'annexe II de la Directive Habitats 92/43/CEE.**

Code Natura 2000	Nom de l'espèce
1220	Cistude d'Europe - *Emys orbicularis*
1323	Murin de Bechstein - *Myotis bechsteinii*
1349	Grand dauphin – *Tursiops truncatus*
1355	Loutre d'Europe – *Lutra lutra*
1356	Vison d'Europe – *Mustela lutreola*

ZPS n° FR7212018 : « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin »

S'étendant sur une superficie de 22 684 ha, ce site possède des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, à Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta, tous très favorables à l'avifaune.

Le Bassin d'Arcachon est une zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine. C'est la plus grande surface d'Europe d'herbiers à zostères qui recouvre une biodiversité importante de mollusques et de crustacés. La présence de dunes hydrauliques sous-marines et de bancs découverts, de zones de frayères et de nurseries de poissons, offre des zones d'alimentations importantes pour les oiseaux d'eau et marins.

La lagune abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau, d'origine européenne (100 000 oiseaux d'eau) pendant l'hiver, dont les Sternes Caugek. Le Banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce, pendant la saison estivale, ainsi que pour les Puffins des Baléares (*Puffinus mauretanicus*), espèce classée par l'UICN[18] « en danger critique d'extinction ».

La **vulnérabilité** du site Natura 2000 est liée à la qualité de l'eau (pollutions agricoles et urbaines), à l'artificialisation des berges et de la côte, et à la tranquillité des espaces de nidification ou de gagnage.

[18] UICN : Union Internationale pour la Conservation de la Nature en France.

Présentation des oiseaux d'intérêt communautaire

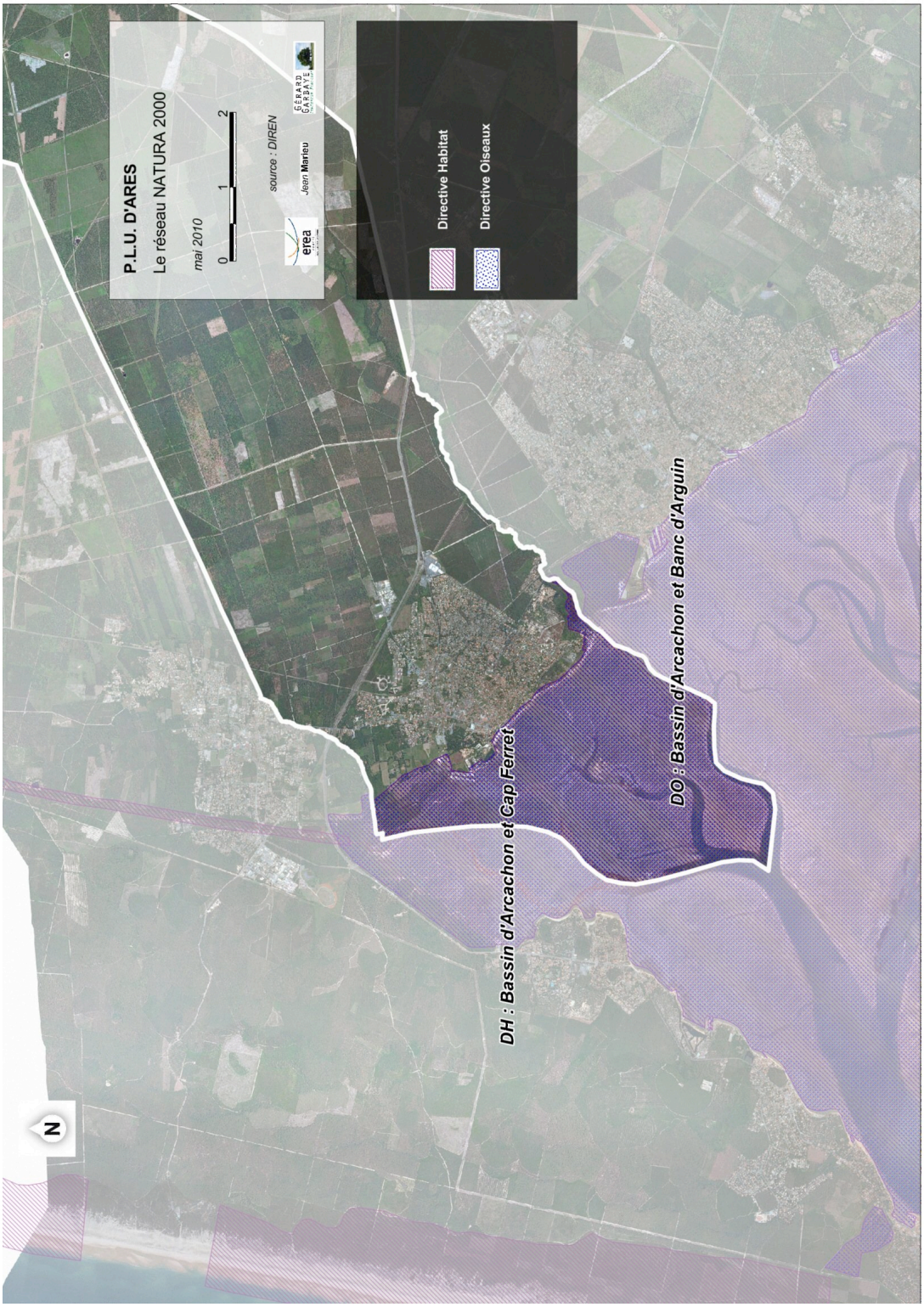
La zone de protection spéciale « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin » est localisée sur un couloir de migration parmi les plus empruntés d'Europe et constitue une étape indispensable aux migrateurs. C'est également un lieu d'hivernage et de reproduction important pour la région Aquitaine.

De ce fait, un grand nombre d'espèces fréquentent ce site Natura 2000. Les oiseaux d'intérêt communautaire (annexe I de la directive Oiseaux) nichant ou stationnant sur le Bassin d'Arcachon et le Banc d'Arguin sont les suivants[19] :

Code	Nom de l'espèce	Code	Nom de l'espèce
A001	Plongeon catmarin *Gavia stellata*	A132	Avocette élégante *Recurvirostra avosetta*
A002	Plongeon arctique *Gavia arctica*	A133	Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus*
A003	Plongeon imbrin *Gavia immer*	A140	Pluvier doré *Pluvialis apricaria*
A010	Puffin cendré *Calonectris diomedea*	A151	Combattant varié *Philomachus pugnax*
A021	Butor étoilé *Botaurus stellaris*	A154	Bécassine double *Gallinago media*
A022	Blongios nain *Ixobrychus minutus*	A157	Barge rousse *Limosa lapponica*
A023	Bihoreau gris *Nycticorax nycticorax* *	A166	Chevalier sylvain *Tringa glareola*
A026	Aigrette garzette *Egretta garzetta* *	A170	Phalarope à bec étroit *Phalaropus lobatus*
A027	Grande Aigrette *Egretta alba*	A176	Mouette mélanocéphale *Larus melanocephalus*
A029	Héron pourpré *Ardea purpurea*	A189	Sterne hansel *Gelochelidon nilotica*
A030	Cigogne noire *Ciconia nigra*	A190	Sterne caspienne *Sterna caspia*
A031	Cigogne blanche *Ciconia ciconia* *	A191	Sterne caugek *Sterna sandvicensis* *
A032	Ibis falcinelle *Plegadis falcinellus*	A193	Sterne pierregarin *Sterna hirundo*
A034	Spatule blanche *Platalea leucorodia*	A194	Sterne arctique *Sterna paradisaea*
A072	Bondrée apivore *Pernis apivorus* *	A195	Sterne naine *Sterna albifrons*
A073	Milan noir *Milvus migrans* *	A196	Guifette moustac *Chlidonias hybridus*
A074	Milan royal *Milvus milvus*	A197	Guifette noire *Chlidonias niger*
A080	Circaète Jean-le-blanc *Circaetus gallicus*	A222	Hibou des marais *Asio flammeus*
A081	Busard des roseaux *Circus aeruginosus*	A224	Engoulevent d'Europe *Caprimulgus europaeus**
A082	Busard Saint-Martin *Circus cyaneus*	A229	Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis**
A094	Balbuzard pêcheur *Pandion haliaetus*	A246	Alouette lulu *Lullula arborea* *
A098	Faucon émerillon *Falco columbarius*	A255	Pipit rousseline *Anthus campestris* *
A103	Faucon pèlerin *Falco peregrinus*	A272	Gorgebleue à miroir *Luscinia svecica* *
A122	Râle des genêts *Crex crex*	A294	Phragmite aquatique *Acrocephalus paludicola*
A127	Grue cendrée *Grus grus*	A338	Pie-grièche écorcheur *Lanius collurio* *
A128	Outarde canepetière *Tetrax tetrax*	A379	Bruant ortolan *Emberiza hortulana*
A131	Echasse blanche *Himantopus himantopus* *		

* : Espèces nicheuses sur le site Natura 2000.

[19] Données INPN



Le réseau Natura 2000

2.2.2. ZNIEFF

a/ Réglementation

Les **Zones Naturelles d'Inventaire Ecologiques, Floristiques et Faunistiques,** lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- **Les ZNIEFF de type 2**, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont **un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées**, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Le zonage en lui-même **ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.**

Bien que ces ZNIEFF n'aient aucune valeur réglementaire, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

b/ Les 2 ZNIEFF de type 1 identifiées sur la commune

ZNIEFF de type 1 FR720000928 « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces »

Cette zone est constituée de l'embouchure du ruisseau du Cirès et d'une section de la côte du Bassin d'Arcachon. L'intérêt de cette espace de 74 ha résulte de la diversité des milieux présents sur une si petite superficie, de son caractère « naturel » contrastant avec les zones urbaines voisines et de la présence de plans d'eau permanents d'eau douce ou d'eau saumâtre.

ZNIEFF de type 1 FR720001947 « Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès »

L'intérêt majeur de cette ZNIEFF de 252 ha, qui a également justifié sa mise en réserve naturelle, réside dans la présence de plantes rares et menacées (*Agrostis tenerrima, Silene laeta*), généralement typiques des prés salés. C'est également un site important pour l'avifaune, notamment lors des haltes migratoires.

c/ La ZNIEFF de type 2 identifiée sur la commune

ZNIEFF de type 2 FR720014152 « Bassin d'Arcachon »

Cette zone de 18 355 ha est incluse dans les sites Natura 2000 incluant le Bassin d'Arcachon. C'est un site exceptionnel à plus d'un titre, notamment pour l'avifaune en tant que halte migratoire, zone d'hivernage ou zone de reproduction.

2.2.3. ZICO

a/ Réglementation

Les **Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux** correspondent à des sites d'intérêt majeur qui hébergent des **effectifs d'oiseaux sauvages, jugés d'importance communautaire ou européenne**. Deux types de critères ont été retenus pour la sélection des ZICO :

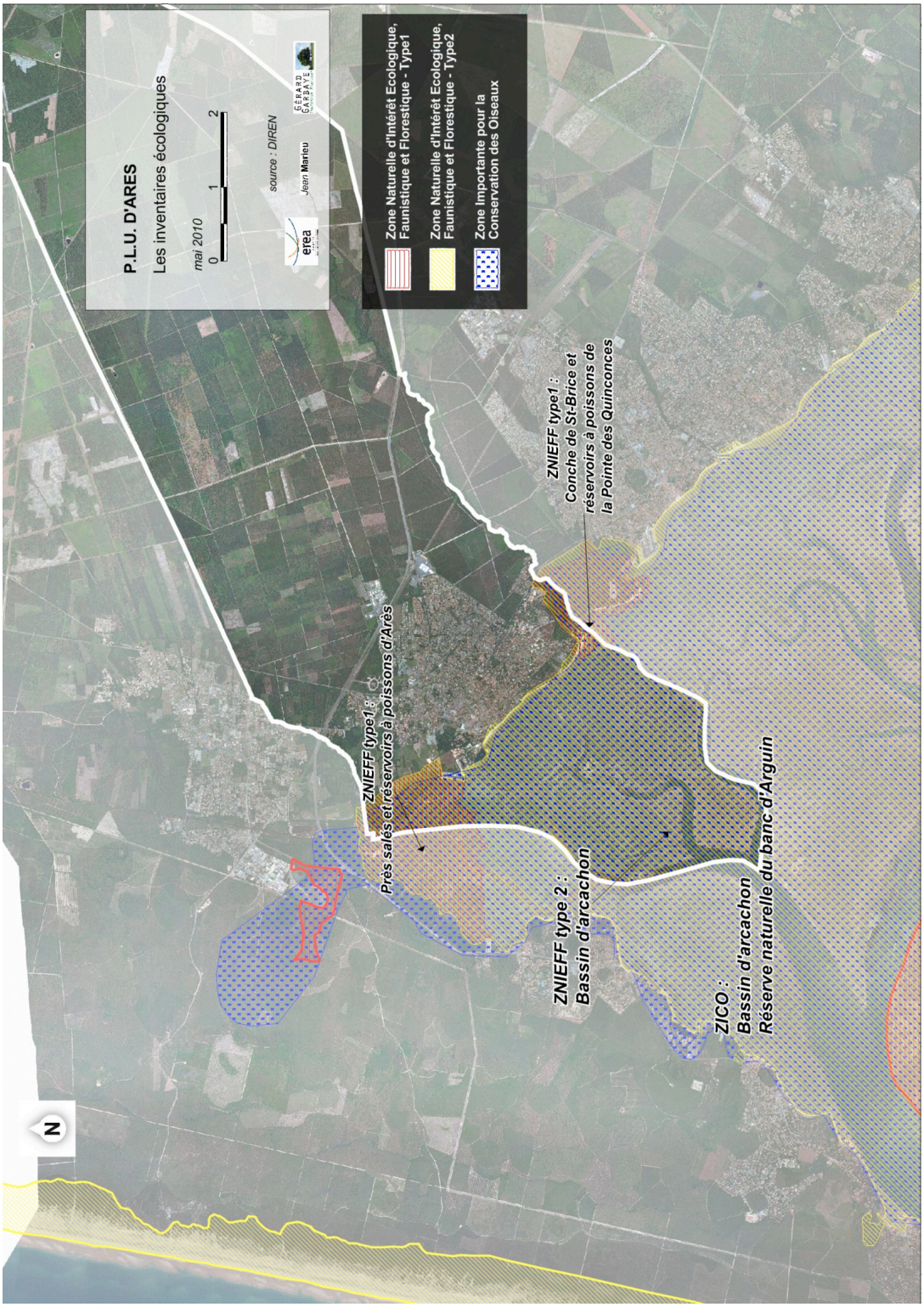
- Les critères répondant à la directive « Oiseaux » et définis dans le cadre du comité d'adaptation de la directive.
- Les critères définis par la convention de Ramsar pour déterminer les zones humides d'importance internationale.

Ces critères font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les nicheurs et en nombre d'individus pour les hivernants et les migrateurs.

Comme les ZNIEFF, les ZICO ne présentent aucune valeur réglementaire. Il appartient cependant aux services de l'État, de veiller au respect de leur conservation.

b/ la ZICO identifiée sur la commune

Recouvrant l'ensemble du Bassin d'Arcachon, **la ZICO ZOAN01 « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin »** s'étend sur 20 100 ha. Le Bassin d'Arcachon accueille une avifaune très diversifiée et protégée (cf. chapitre « zones Natura 2000 »).



Carte des inventaires écologiques

2.2.4. Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) et les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

a/ Réglementation

L'**Espace Naturel Sensible** est un outil de protection des espaces naturels par l'acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics, mis en place dans le droit français et régi par le Code de l'urbanisme.

Le département est l'acquéreur prioritaire sur certains territoires sensibles, appelés Zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS). Cela signifie qu'il peut utiliser son droit « d'acquéreur prioritaire » sur les terrains zonés préalablement. À partir de cet instant, les parcelles deviennent propriété inaliénable du Département et sont protégées de tout projet d'aménagement.

Les espaces d'application de la politique des Espaces Naturels Sensibles des départements sont :

- Les sites, paysages et milieux naturels rares ou menacés.
- Les champs naturels d'expansion des crues.
- Les habitats naturels.
- Les parties naturelles de la zone dite des cinquante pas géométriques.
- Les sentiers figurant sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.
- Les chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées.
- Les chemins situés le long des autres cours d'eau et plans d'eau.
- Les bois et forêts.

b/ Les Espaces Naturels Sensibles

Saint-Brice – Le Coulin (125,5 ha)

Situé sur la commune d'Arès et d'Andernos-les-Bains, cet espace sensible constitue l'une des dernières grandes coupures vertes sur le littoral du Bassin d'Arcachon. Il est en grande partie composé de bois et de forêts où se côtoient pins maritimes, chênes, saules et trembles, ainsi qu'une multiple variété de sous bois comme les ajoncs, genêts, fougères, arbousiers et bruyères. Deux étangs ajoutent à l'intérêt biologique de cet espace préservé.





La réserve Naturelle des prés salés (100 ha)

Au sommet du triangle que forme le Bassin d'Arcachon, la Réserve Naturelle des Prés Salés protège une des plus vastes étendues de prés salés d'Aquitaine. Appelé aussi schorre, le pré salé est recouvert par la mer lors des grandes marées. La végétation qui le recouvre s'est donc adaptée aux mouvements des marées et à la présence du sel. C'est une zone de grande diversité écologique très attractive pour la faune et la flore.

L'est du site offre un paysage façonné par l'homme avec des réservoirs à poissons créés à partir de 1835. On les longe depuis la digne en quittant le port ostréicole d'Arès. Abandonnés depuis des années, la végétation les avait peu à peu envahis avant que des travaux de réouverture des milieux soient réalisés. Le ruisseau la Machinotte marque la limite Nord des réservoirs et les alimente en eau douce par le biais d'un barrage de dérivation. Au Sud des réservoirs, trois écluses permettent les entrées d'eau salée du Bassin. Le milieu est favorable à certaines espèces patrimoniales, comme la cistude d'Europe, la loutre ou des oiseaux d'eau. Les prairies humides des Abberts, proches des réservoirs, sont des zones agricoles qui ont contribué à l'équilibre économique du secteur quand les réservoirs à poisson étaient en activité. Un boisement de chênes et de pin borde le secteur.

Au Nord, débouche le canal des Étangs, qui relie les lacs médocains au Bassin d'Arcachon. On le traverse sur une passerelle depuis laquelle on embrasse tout le Bassin. Le canal achemine dans la Réserve Naturelle une quantité d'eau douce non négligeable vers les prés salés. Une pinède ancienne étourdie par le sel et le vent montre que l'action de la mer met à mal les végétaux moins bien adaptés.
À l'Ouest du site, la dune boisée surplombe la Réserve Naturelle et de son sommet, le pré salé se découvre avec ses petits esteys visibles à marée basse, ses vasières et ses bancs de sable. Au pied de cette dune, quelques roselières profitent de nappes d'eau douce pour se développer. Cette association dune – roseaux est rarissime.





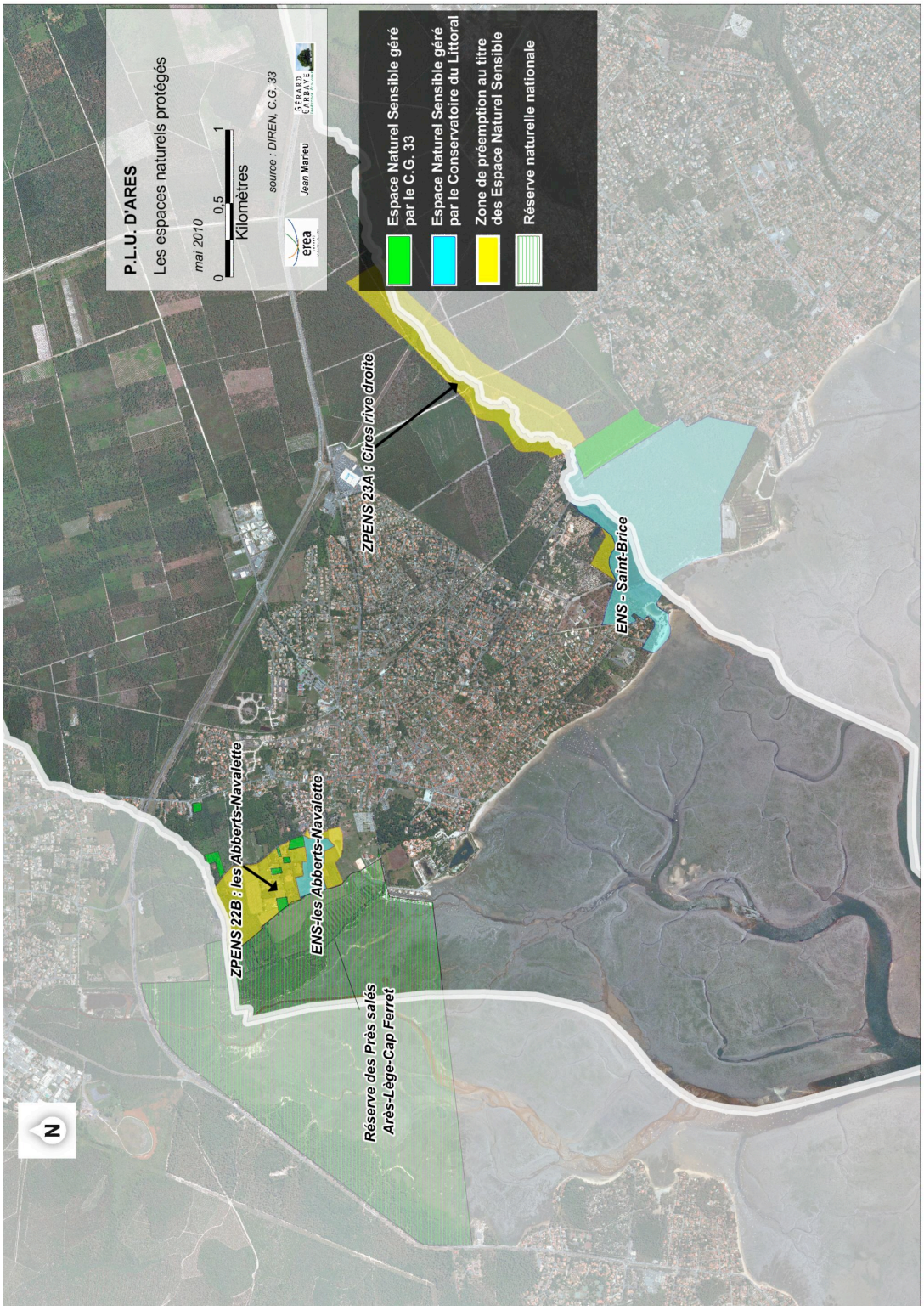
c/ ZPENS identifiées sur la commune

N° 22B « Les abberts-Navalette »

Superficie de 43,9 ha.

N° 23A « Cirès rive droite »

Cette zone naturelle, d'une superficie de 54,4 ha, est située en limite Sud d'Arès. La rive gauche, localisée sur la commune d'Andernos-les-Bains, est également une ZPENS. Elles forment une bande longitudinale de 250 m de largeur protégeant le ruisseau et ses ripisylves.
On notera que cette zone ne se prolonge pas sur la section amont du Cirès.



carte des espaces naturels protégés

2.2.5. Zones vertes du SAGE et espaces remarquables de la loi littoral

a/ Zones vertes du SAGE

Le SAGE *« Lacs Médocains »* et le SAGE *« Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »* ont délimité précisément en application du SDAGE Adour-Garonne des zones vertes : des écosystèmes aquatiques et zones humides remarquables qui méritent une attention particulière et immédiate à l'échelle du bassin versant. Sur Arès sont concernées :

- Les Prés Salés d'Arès ;
- Le Cirès et la Conche Saint-Brice.

b/ Espaces remarquables de la loi littoral

La loi littoral délimite des espaces remarquables entraînant en principe, une interdiction absolue de toute forme de construction. Sur Arès, ils correspondent aux :

- Les Prés Salés d'Arès.
- La Conche Saint-Brice et le Cirès.

2.2.6. Parc Naturel Marin : Bassin d'Arcachon et son ouvert

Créés par la loi du 14 avril 2006 (art. 334 du Code de l'environnement), les parcs naturels marins ont pour but, à l'instar des parcs naturels régionaux, de concilier la protection et le développement durable **de vastes espaces maritimes** dont le patrimoine naturel est remarquable.

Le principe fondamental des Parcs Naturels Marins (PNM) est d'associer les collectivités territoriales et les usagers aux décisions de l'État en mer, autour d'un objectif de protection et de gestion durable, dans une optique de gestion intégrée des activités. Cela vise de vastes espaces sur lesquels coexistent patrimoine naturel remarquable, écosystèmes de qualité et activités multiples.

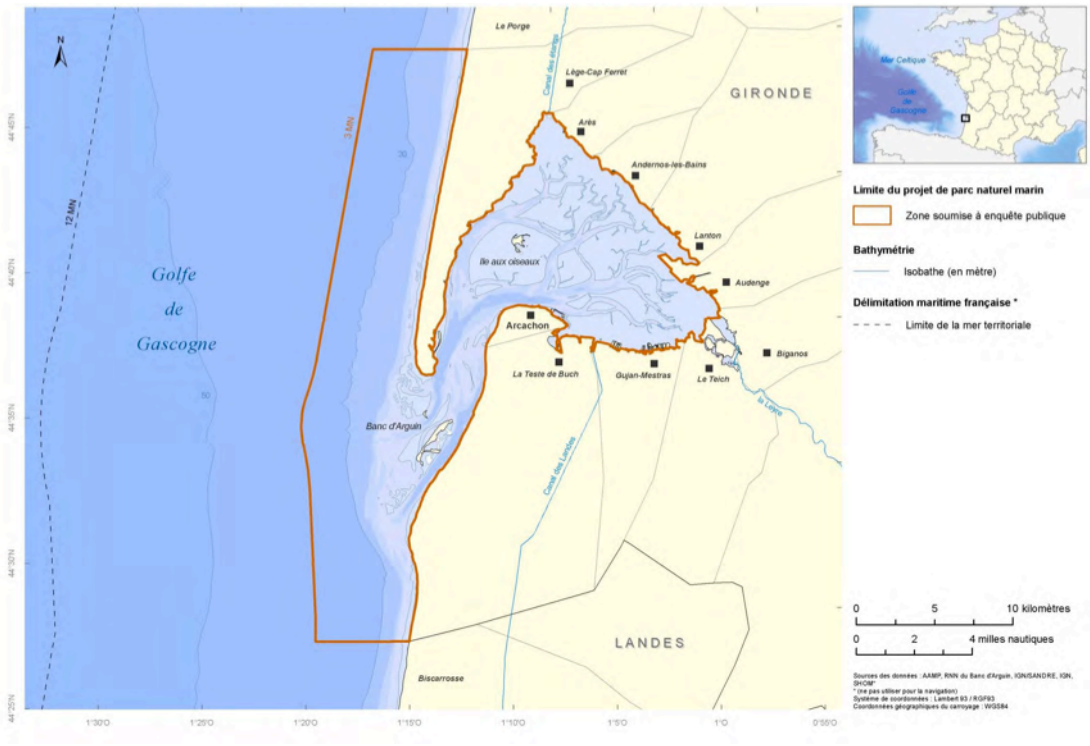
La gouvernance est assurée par un conseil de gestion composé de représentant des collectivités territoriales, d'usagers professionnels et de loisir, d'associations de protection de l'environnement, de personnalités qualifiées et des services de l'État. La composition du conseil de gestion est propre à chaque parc, la seule contrainte légale est que les représentants des services de l'État soient minoritaires.

a/ Localisation

Le Parc naturel marin sur le Bassin d'Arcachon et son ouvert, **créé en juin 2014**, couvre **420 km^2 d'espace marin** et **127 km de côtes**. Son périmètre a été établi pour répondre au mieux aux enjeux naturels et humains, en prenant en compte l'ensemble des composantes physiques, biologiques, sociales et économiques.

Ses limites sont les suivants :

- **Côté littoral océanique :** les limites correspondent aux frontières administratives entre les communes de Lège-Cap Ferret et Le Porge, au Nord, et entre les départements de la Gironde et des Landes, au Sud. **A l'ouvert, vers l'Ouest :** au minimum trois milles à l'Ouest des passes sont intégrés au périmètre du futur Parc, afin de permettre une meilleure connaissance des entrants (chimiques, biologiques) dans le Bassin. **A l'intérieur du Bassin :** les limites sont celles du domaine public maritime (DPM) à l'exception des prés salés de la Teste-de-Buch.



Parc naturel marin « Bassin d'Arcachon et son ouvert
Source : Agence des aires marines

b/ Enjeux environnementaux et usages incitant à créer le Parc

Les enjeux naturels

Le Bassin d'Arcachon est une mosaïque d'écosystèmes et perpétuelle évolution, à l'interface entre terre et mer :

- **Les vasières à herbiers à Zostères**, considérées comme les plus vastes d'Europe en 1990, jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement de l'écosystème lagunaire : nurseries, zone d'alimentation et base alimentaire, piège à particules en suspension…
- **Le complexe dunes océanes et passes**.

La houle atlantique permet le transfert des sables des dunes océanes vers la presqu'île du Cap Ferret, formant des bancs de sable en perpétue l'évolution.

Le mécanisme des marées et le flux des cours d'eau créent des courants creusant des chenaux profonds : les passes, entretenant l'ouverture du Bassin vers le large. Les passes assurent le renouvellement de l'eau du Bassin et le rôle de corridor pour de nombreuses espèces marines.

- **Marais maritimes ou prés salés**

  Localisés en zone de sédimentation active, les marais maritimes sont constitués de limons et minéraux organiques en provenance des bassins versants, du large et de la lagune elle-même. Ce substrat est colonisé par une végétation spécifique qui s'organise selon un gradient de salinité. Cet ensemble d'écosystèmes marins et terrestres constitue une zone tampon contre la submersion marine, et joue un rôle d'épuration des eaux de ruissellement en provenance du bassin versant. En outre, ces marais présentent une biodiversité élevée.

- **Le delta de la Leyre**

  Surnommé « la petite Camargue », ce delta est un espace naturel à l'interface entre terre et mer, constitué d'une mosaïque de prairies et boisements inondables, d'espaces endigués, de roselières, de prés salés fragmentés, de lacs de tonne, de bancs sableux et vasières et de nombreux chenaux (ou esteys).

- **L'Île aux oiseaux**

  Situé au centre du Bassin, cet îlot de prés salés émergeant à peine à marée haute, s'agrandit, à marée basse d'immenses vasières recouvertes d'herbiers. Un labyrinthe d'esteys façonne ce paysage tortueux, ponctué d'une trentaine de lacs de tonne.

Les enjeux socio-économiques

La vie du Bassin d'Arcachon connaît **deux périodes très différentes au cours d'une année.** En basse saison touristique, seule la population permanente est présente. En haute saison, la population s'accroît de manière spectaculaire (x 3,5). Cette fréquentation cyclique du Bassin engendre des enjeux particuliers sur l'espace maritime.

- **L'ostréiculture**

  Avec plus de 1 000 emplois en 2010 et plus de 35 millions d'euros de chiffre d'affaires, elle est une composante majeure de l'économie locale. La réussite de cette activité est directement dépendante de la qualité environnementale.

- **La pêche professionnelle artisanale**

  La filière pêche représente plus de 15 millions d'euros de chiffre d'affaires, auxquels s'ajoute une filière de commercialisation, représentant 11,5 millions d'euros de chiffre d'affaires.

  L'enjeu du territoire est de maintenir une filière économique tout en favorisant le maintien de la ressource.

- **Le pétrole**

  Les réserves d'hydrocarbures du bassin girondin sont exploitées depuis une cinquantaine d'années.

  Le maintien de l'exploitation doit être conforme aux exigences environnementales.

- **La chasse maritime**

C'est une pratique profondément ancrée dans le paysage du Bassin, et elle fait partie du patrimoine culturel local. On comptabilise plus de 190 tonnes de chasse sur le Bassin.

- **Le nautisme**

Le nautisme est un élément majeur du Bassin : 26 000 embarcations professionnelles et de loisirs sont immatriculées au quartier maritime d'Arcachon ; 250 manifestations sportives par an ; une centaine de structures fédératives ou associatives.

- **La découverte des espaces naturels préservés**

La diversité des espaces naturels acquis par le Conservatoire du littoral, le Conseil Général ou la commune du Teich, offre des balades très prisées. Les offices de tourisme sont également le relais de nombreuses associations proposant de découvrir le patrimoine naturel local.

c/ Orientations de gestion pour le Parc

Les orientations proposées reflètent la volonté partagée par les acteurs de forger un véritable outil de gestion pérenne dans le respect de l'identité maritime locale :

- **Protéger et restaurer le patrimoine naturel**
  - Préserver et restaurer le patrimoine lagunaire et l'attractivité du Bassi et son ouvert pour les oiseaux.
  - Garantir le bon fonctionnement écologique des milieux, notamment des marais maritimes, par une exigence accrue pour la qualité des eaux et une gestion cohérente des richesses naturelles et usages.
  - Contribuer à la mise en valeur des patrimoines naturels, culturels et paysagers marins afin de conserver au territoire son identité maritime et la faire prendre en compte dans les projets de développement.
- **Développement durable et solidaire : mettre l'homme au coure du parc**
  - Promouvoir et accompagner les filières professionnelles de la pêche et de la conchyliculture pour préserver les emplois et valoriser les savoir-faire, dans une démarche respectueuse des équilibres naturels.
  - Promouvoir des pratiques respectueuses du milieu marin dans les activités nautiques par l'adaptation des comportements et des aménagements et l'innovation technologique.
- **Connaître et faire connaître : moyens de protection et de développement**
  - Améliorer la connaissance de la dynamique du Bassin et de son lien avec l'océan, notamment les transports hydro-sédimentaires et les échanges entre les écosystèmes.
  - Responsabiliser l'ensemble de la population en les sensibilisant aux impacts des usages sur les équilibres naturels marins du Bassin et aux bénéfices qui résultent de ces équilibres pour leur qualité de vie.

2.3. Détermination des habitats et des espèces floristiques et faunistiques remarquables, et espèces invasives

2.3.1. Description et cartographie des habitats

a/ Habitats de la forêt de Pins et des zones associées

De nombreux éléments des landes subsistent à tous les stades forestiers (après les coupes, pare-feu, bords de routes, marais...), mais sont moins bien représentés dans la pinède adulte.
L'habitat de type landes est particulièrement intéressant, car il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire figurant en annexe 1 de la directive européenne « Habitats, faune, flore ».
On peut considérer schématiquement que chaque lande correspond à un niveau de nappe et à un type de sol :

- La lande humide, caractérisée par la Molinie bleue, des Bruyères (*Erica ciliaris, E. tetralix*), la Pédiculaire des marais (*Pedicularis palustris*), la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*) (code Natura 2000 **4020**).
- La lande bien drainée caractérisée par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).
- La lande sèche ou très sèche avec la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), l'Hélianthème (*Halimium alyssoides*) thermoatlantique (code Natura 2000 **4030-4**).

D'une manière générale, tous les espaces ouverts, où peut apparaître une végétation de landes, sont des éléments écologiques très importants du plateau forestier.

Les lagunes sont des petits plans d'eau naturels, dépendant du battement de la nappe d'eau superficielle au cours de l'année. Elles constituent des zones humides d'une grande importance du fait de leur faible représentation spatiale et de leur intérêt botanique et entomologique.

On y rencontre plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*) (code Natura 2000 **3110**).
- Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion (code Natura 2000 **7150**).
- Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Carex davallianae* (code Natura 2000 **7210**).
- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletea uniflorae* et/ou du *Isoeto-Nanojuncetea* (code Natura 2000 **3130**).
- Prairies à Molinie sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*) (code Natura 2000 **6410-6**).
- Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix* (code Natura 2000 **4020**).

b/ Habitats du bassin d'Arcachon et de ses zones humides associées

Le domaine maritime du bassin possède plusieurs habitats d'intérêt communautaire :

- Les replats boueux ou sableux exondés à marée basse (slikke et bas schorre) (code Natura 2000 **1140**).
- Les prés salés atlantiques du *Glauco-Puccinellietalia maritimae* (schorre à très bas niveau topographique sur substrat vaseux) (code Natura 2000 **1330**).
- Les prés-salés à *Spartina spp.* (même situation topographique que l'habitat précédent) (code Natura 2000 **1330**).
- La végétation d'espèces annuelles pionnières à *Salicornia* et autres zones boueuses et sableuses (schorre) (code Natura 2000 **1310**).

2.3.2. Description de la faune et de la flore remarquable

a/ Faune et Flore de la forêt de Pins et des zones associées

Intérêt floristique et espèces végétales rares

Les plantes d'intérêt majeur sont exceptionnelles dans les parcelles traitées en sylviculture intensive, les travaux forestiers ayant pour effet de banaliser la végétation. Les espèces originales sont presque toujours situées dans des milieux marginaux : lagunes, bords de fossés, chemins... Les travaux hydrauliques en forêt peuvent avoir des effets intéressants sur des espèces pionnières de milieux sableux humides comme le Lycopode des tourbières (*Lycopodiella inundata*), la Pilulaire (*Pilularia globulifera*), ou les Droséras, plantes protégées au niveau national.

L'intérêt floristique des lagunes réside surtout dans la présence d'une des plus importantes populations françaises de Caropsis (*Thorella verticillatinundata*), mais également de nombreuses plantes protégées liées aux zones humides et tourbeuses.

Intérêt faunistique et espèces animales rares

La pinède traitée en sylviculture intensive est pauvre sur le plan ornithologique. La richesse des peuplements de passereaux est en effet largement dépendante de la diversité de la végétation et de la complexité des strates en sous-bois. La présence de feuillus augmente de manière importante la richesse. Peu d'espèces sont liées strictement au pin.
Les jeunes pinèdes et pinèdes claires offrent des habitats favorables à la Fauvette pichou (*Sylvia undata*) et à l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), deux espèces inscrites à l'annexe I de la directive européenne « oiseaux ».
Parmi les rapaces, le Circaète Jean-le-blanc (*Circaetus gallicus*), essentiellement prédateur de reptiles, est bien représenté, tandis que le Busard cendré (*Circus pygargus*) est plus localisé.

Concernant la grande faune, les densités sont encore importantes dans le nord bassin, que ce soit pour le cerf, le chevreuil ou le sanglier. Cependant, le cloisonnement lié aux infrastructures de transport et à l'urbanisation sur le pourtour du bassin est très défavorable à la pérennité génétique de ces populations de grand gibier. Les invertébrés les plus originaux se rencontrent dans les landes humides : Fadet des laîches (*Coenonympha oedippus)*, Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), etc. Le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), deux coléoptères xylophages d'intérêt

communautaire, apprécient les boisements et alignements de vieux chênes, qu'ils parasitent.

Les lagunes sont particulièrement intéressantes pour trois groupes faunistiques :

- Les amphibiens : la diversité spécifique y est potentiellement importante à condition que les lagunes restent en eau suffisamment longtemps et que les milieux périphériques ne soient pas trop artificialisés.
- Les reptiles : le Lézard vivipare (*Lacerta viviparia*), est une des rares espèces animales des Landes de Gascogne qui soit réellement inféodée aux lagunes et zones tourbeuses.
- Les invertébrés : les espèces les plus emblématiques des lagunes sont des libellules : les trois Leucorrhines (à front blanc, à gros thorax et à large queue). Il est probable que les populations rencontrées dans les Landes de Gascogne soient des reliques postglaciaires, c'est-à-dire des vestiges de la faune qui peuplait la région lors des périodes froides. Les lagunes participent de plus à la présence dans la région de la plus grosse population française de Fadet des laîches.

b/ Faune et flore du Bassin d'Arcachon et de ses zones humides associées

Intérêt floristique et espèces végétales rares

La diversité floristique du Bassin et des zones humides associées est parmi les plus élevées d'Europe :

- Bien qu'en régression sur le Bassin, les herbiers de petites Zostères (*Zostera noltii*) occupent le premier rang européen du point de vue de la superficie (soit environ la moitié de la superficie du Bassin).
- Elle comprend la plupart des espèces halophiles et des associations végétales du littoral atlantique. On y recense 64 espèces de phanérogames, dont 56 sont caractéristiques des schorres[20]. Parmi les espèces les plus remarquables, on peut citer la très rare *Spartina juncea*, les rares ou assez rares *Inula crithmoides, Limonium lychnidifolium, Frankenia laevis, Spartina maritima, Sueda vera*..., ainsi que des espèces rares des bordures estuariennes, comme *Salsola soda, Atriplex littoralis, Hordeum marinum* ; sur les vases, on trouve une algue rare : *Fucus lutarius*. La réserve naturelle d'Arès-Lège abrite notamment les espèces patrimoniales suivantes : *Silene laeta, Agrostis elegans, Spergularia heldreichii, Triglochin barrelieri, Romulea bulbocodium.*

Intérêt faunistique et espèces animales rares

- Les chenaux sont utilisés par les poissons migrateurs (anguilles, lamproies) pour remonter jusqu'aux cours d'eau.
- Les herbiers à Zostères constituent un biotope d'une importance capitale pour la faune (environ 161 espèces recensées) : de nombreux invertébrés vivent sur ou autour des feuilles et sont la base alimentaire des poissons. Ils constituent des abris très efficaces pour la faune qui y vit de façon permanente ou saisonnière. En plus de ses fonctions physiques (protection contre l'érosion, fixation de sédiments), le schorre est un habitat et une zone d'alimentation pour de nombreux poissons (mulet, bar, daurade, sole...).

[20] Partie haute des vasières

- Le Bassin se situe sur des trajets de migration les plus empruntés par les oiseaux et constitue une étape plus ou moins longue pour les migrateurs ; c'est aussi un lieu d'hivernage et de reproduction important pour les oiseaux. On y recense 64 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, dont une vingtaine d'espèces reproductrices. Avec environ 60 000 oiseaux d'eau (anatidés, foulques et limicoles côtiers) hivernant annuellement, le Bassin est un site majeur d'hivernage et de haltes migratoires. Le Bassin abrite 63 % de l'effectif régional moyen des anatidés et Foulques macroules (*Fulica atra*) ; c'est un site d'importance internationale pour l'hivernage de la Bernache cravant (*Branta bernicla*) ; il accueille également des effectifs notables de Canard pilet (*Anas acuta*), Bécasseau variable (*Calidris alpina*), Tournepierre à collier (*Arenaria interpres*), Courlis cendré (*Numenius arquata*), Spatule blanche (*Platalea leucorodia*), Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) et une sous-espèce de Gorge-bleue à miroir (*Luscinia svecica namnetum*) endémique du littoral atlantique. Les différents milieux du domaine maritime constituent des zones d'alimentation et/ou de repos pour de nombreuses espèces ; entre les différents milieux (chenaux, slikke, schorre) ont lieu des échanges permanents, les espèces ayant souvent besoin des différents milieux pour leurs activités.
- Les zones humides associées constituent aussi l'habitat d'espèces rares d'intérêt européen : la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), les chauves-souris, la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), etc.

2.3.3. Espèces invasives

a/ Définition

Une espèce exotique envahissante est une espèce dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives. Le danger de ce type d'espèce est qu'elle accapare une part trop importante des ressources dont les espèces indigènes ont besoin pour survivre, ou qu'elle se nourrisse directement des espèces indigènes. Les espèces exotiques envahissantes sont aujourd'hui considérées comme l'une des plus grandes menaces pour la biodiversité. Présente au sein de la Stratégie nationale pour la biodiversité, la lutte contre les espèces exotiques envahissantes correspond également un engagement fort du Grenelle de l'Environnement (voir l'article 23 de la loi Grenelle du 3 août 2009).

b/ Flore

La commune d'Arès, et notamment le Bassin d'Arcachon, est particulièrement touchée par les plantes invasives. De nombreuses espèces invasives sont répertoriées, dont certaines posent particulièrement problème, tel que :

- Le Baccharis ou faux-cotonnier (*Baccharis halimifolia*)

Originaire des côtes du Sud-Est des États-Unis, il s'agit d'un arbuste ligneux, caduc à port arrondi pouvant atteindre plus de 3 m de hauteur. Les fruits sont cotonneux à maturité ce qui explique son nom. Cette espèce à croissance très rapide, à reproduction principalement sexuée possède un très fort pouvoir de dissémination et rejette vigoureusement de la souche. Le Baccharis est une plante pionnière se développant sur des sols relativement humides et plus ou moins salés, et forme des fourrés monospécifiques dans les zones littorales. Du fait de toutes ces caractéristiques, **l'espèce est très impactante aux niveaux écologiques, sanitaires, économiques et culturels.**

Cette plante se développe dans la Réserve naturelle nationale des Prés salés d'Arès et de Lège. Elle fait l'objet de mesures de régulation dans le cadre du plan de gestion de la réserve.

- La Spartine de Townsend (*Spartina x townsendii*),
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*),
- L'Élodée crépue (*Lagarosiphon major*),
- L'Erable du Japon (*Acer negundo*),
- Les Vergerettes (*Conyza* sp.),
- Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*),

sont les autres plantes relevées.

c/ Faune

Le bassin d'Arcachon et ses zones terrestres associées sont également colonisés par une faune invasive :

- Le Ragondin (Myocastor coypus)

Originaire d'Amérique du Sud, le Ragondin est un gros rongeur semi-aquatique et habite les marais, les bordures de rivières, d'étangs et de lacs, ainsi que les eaux saumâtres. Grâce à sa grande capacité de reproduction et ses capacités de déplacement, le Ragondin colonise rapidement de nouveaux milieux aquatiques favorables sur lesquels il génère de forts impacts écologiques, sanitaires, économiques, etc.

- Les Écrevisses américaines (*Procambarus sp., Orconectes sp.*)

Originaires d'Amérique, ces espèces entrainent un déséquilibre des écosystèmes, une dégradation des berges, etc.

- La Chenille processionnaire du pin *(Thaumetopoea pityocampa)*

Forme larvaire d'un papillon de nuit, c'est un ravageur important des pineraies d'Europe du Sud. Cette espèce provoque des réactions allergiques et d'urticaires chez l'homme et certains animaux, engendre des pertes économiques pour les sylviculteurs, etc.

En plus de ces trois espèces, d'autres sont présentes, parmi lesquelles :

- La Tortue à tempes rouges (*Trachemys scripta*).
- Le Frelon asiatique (*Vespa velutina*).
- La Grenouille taureau (*Lithobates catesbeianus*).

2.4. Trame verte et bleue

2.4.1. Définition

La Trame verte et bleue (TVB), réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, est **un outil d'aménagement durable du territoire** qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Les continuités écologiques constitutives de la Trame verte et bleue comprennent deux types d'éléments : **des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques ».**

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels **la biodiversité**, rare ou commune, menacée ou non menacée, est **la plus riche ou la mieux représentée**, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnée au 1° du II de l'article L.371-1 du Code de l'environnement.
- Tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du Code de l'environnement.
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques assurent **des connexions entre des réservoirs de biodiversité**, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment :

- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L.371-1 du Code de l'environnement.
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- Les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- Les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets...).
- Les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

La fonctionnalité d'un territoire repose sur la préservation (ou maintien) ou la remise en bon état (rétablissement ou amélioration) des continuités écologiques qui le compose.

La fonctionnalité des continuités écologiques s'apprécie notamment au regard :

- De la diversité et la structure des milieux qui leur sont nécessaires et de leur niveau de fragmentation.
- Des interactions entre milieux, entre espèces, et entre espèces et milieux.
- De la densité nécessaire, à l'échelle du territoire concerné.

La fonctionnalité de la Trame verte et bleue sur un territoire sera confortée par la qualité écologique des espaces situés en dehors des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, et leur contribution au fonctionnement écologique global du territoire.

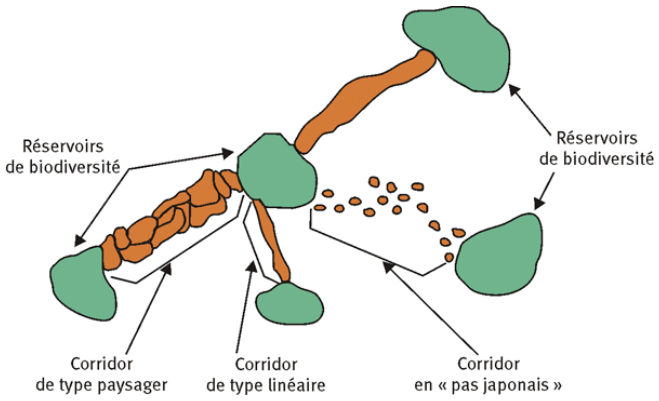


Illustration schématique représentant les éléments de la Trame Verte et Bleue

2.4.2. Fonctionnement écologique du territoire communal

a/ Les continuités écologiques majeures

2 continuités écologiques majeures, l'une terrestre, et l'autre aquatique, concernent la commune d'Arès :

- **La forêt de production**, grand ensemble constitué de réservoirs et de corridors écologiques, et qui est rattaché à l'effet de massif (Landes de Gascogne).
- **L'interface entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre**.

b/ Les corridors écologiques principaux

Les **2 cours d'eau concernés, ainsi que leurs ripisylves,** sont :

- **Le canal des étangs** à l'Ouest de la commune.
- **Le Cirès** en limite Sud de la commune.

Ces deux corridors sont intersectés par la voie rapide (route départementale D106).

c/ Les corridors écologiques secondaires

Ils concernent le ruisseau **La Machinotte** et le **Grand Fossé**, au Nord de la zone urbaine. Ces corridors sont également coupés par la voie rapide.

d/ L'effet de lisière

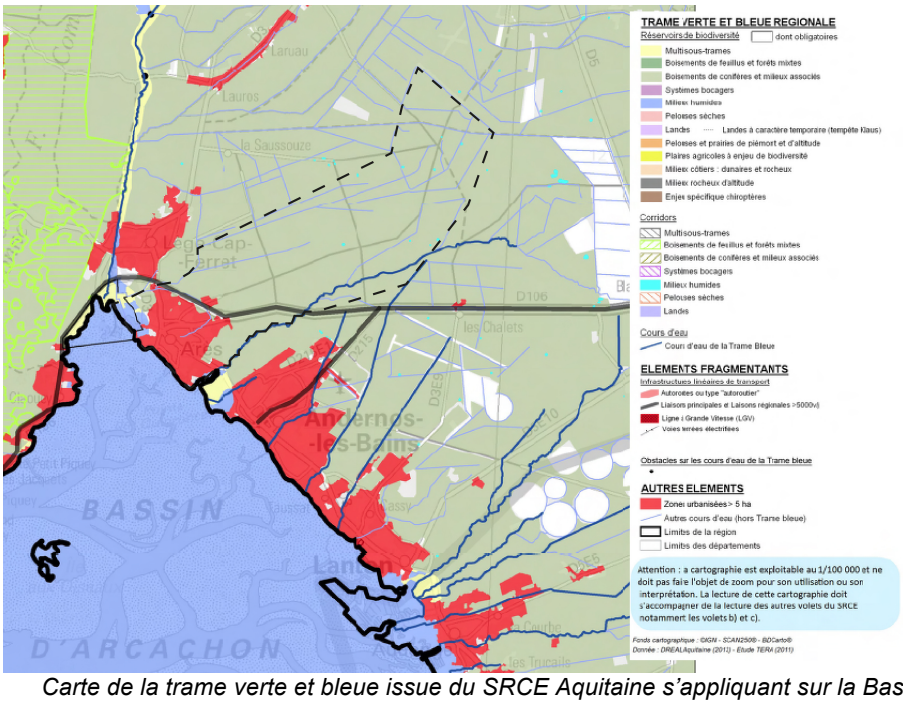
Les lisières sont **les zones de contacts entre deux habitats naturels (biocénoses) distincts**. Parfois, elles se composent d'un milieu de transition. Elles renferment des espèces appartenant aux différentes biocénoses en contact, mais généralement ce sont les espèces les plus tolérantes aux facteurs caractérisant chacun des milieux qui s'y installent.

Sur la commune d'Arès, **l'effet de lisière** concerne en particulier les interfaces :

- Entre la prairie des Abberts et les boisements voisins, à l'Ouest de la commune.
- Entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre.
- Entre le Cirès et la pinède environnante, et limite Sud de la commune.

e/ L'effet de massif

L'effet de massif, créé par les plantations de pins, concerne la pinède de production à l'Est de la voie rapide et celle bordant le Cirès (Domaine de La Montagne).



Carte de la trame verte et bleue issue du SRCE Aquitaine s'appliquant sur le Bassin d'Arcachon


P.L.U. D'ARES
Trames vertes et bleues
mai 2010
Kilomètres
Jean Marieu
erea
Continuités majeures
Corridor principal
Corridor secondaire
Effet de massif
Effet de lisière
Obstacle, Coupure
Zone urbaine
Réservoirs de biodiversité
Massif forestier de production
Espaces littoraux
Bassin d'Arcachon (milieux humides)

2.5. Synthèse : l'intérêt écologique

La commune d'Arès présente des milieux naturels de valeur, voire remarquables pour certains, qui couvrent une part importante de son territoire.

Les termes d'intérêts et de valeurs écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre (ex. : corridors écologiques).

Les milieux de TRÈS FORT intérêt écologique sur la commune sont :

- Le Bassin d'Arcachon.
- Les prés salés d'Arès.
- La Conche Saint-Brice et la partie en aval du Cirès.

Ces milieux sont inclus dans des périmètres réglementaires (Natura 2000, réserves naturelles…) ou d'inventaires (ZNIEFF).

Les milieux de FORT intérêt écologique sur la commune sont :

- La prairie des Abberts et les boisements voisins.
- La forêt entre le Cirès et l'urbanisation.

Le milieu **d'ASSEZ FORT intérêt écologique** est **la forêt de production** à l'Est de la voie rapide.

Un intérêt écologique MOYEN est retenu pour les **espaces délaissés, à proximité du port ostréicole,** ainsi que les espaces de pinèdes cultivés entretenus et débroussaillés ou n'ayant un sous-étage faiblement développé.

Les résultats des investigations écologiques menées dans le cadre de l'évaluation environnementale des sites d'urbanisation future y ont été rajoutés.


P.L.U. D'ARES
Intérêt écologique
mai 2010
Kilomètres
source : SIBA
Jean Marieu
erea
GÉRARD CARBAYE
Très fort intérêt écologique
Fort intérêt écologique
Assez fort intérêt écologique
Intérêt écologique moyen
N

3. Ressources naturelles et leur gestion

3.1. Préservation du patrimoine naturel et paysager

Note : pour plus de détails, on se reportera aux parties idoines.

Le patrimoine est clairement identifié et en partie protégé :

- **Présence de nombreux inventaires et définition de zonages réglementaires et administratifs** reconnaissant la qualité et/ou la rareté de la faune et la flore présente, ainsi que le rôle des espaces les accueillant.
- **Politique d'acquisition foncière** des zones les plus sensibles, conjuguée à une gestion active de ces espaces avec l'action du Conservatoire du littoral et du Conseil Général de la Gironde.
- **Préservation d'une zone d'interface terre-mer** sur le domaine maritime et sur la bande littoral avec Natura 2000 Terre et Mer, renforcée avec l'application de la loi Littoral qui empêche toute possibilité d'aménagements sur la bande littorale (bande des 100 m).
- **La définition dans le PLU d'un secteur spécifique Nli inconstructible couvrant le domaine maritime et l'intégralité des zones humides** complétée par la protection de l'ensemble du tissu boisé, classé en EBC

Mais menacé :

- La présence d'espèces végétales et animales invasives.
- Le problème du maintien du niveau d'eau constant.
- Le dérangement des habitats naturels (tourisme, nautisme, chasse…).
- L'altération des zones humides.

3.2. Qualité de l'air

Une campagne de mesures s'est déroulée du 20 juillet au 23 août 2012 sur la commune d'Andernos-les-Bains, par AIRAQ, l'association de surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine. Le laboratoire mobile a été installé au niveau de l'école primaire du groupe scolaire Capsus, avenue Jean Sachetti.

Note : On peut considérer les résultats de cette campagne comme étant représentatifs pour la commune d'Arès, limitrophe d'Andernos-les-Bains au Nord.

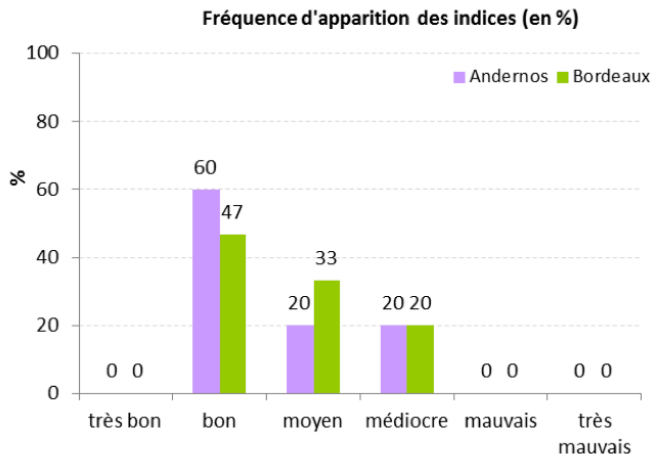
Les polluants réglementés sont pris en compte :

- **Ozone (O_3)** : ce polluant résulte généralement de la transformation photochimique de certains polluants primaires dans l'atmosphère (en particulier, oxydes d'azote et Composés Organiques Volatils) sous l'effet des rayonnements ultra-violets. La pollution par l'ozone augmente régulièrement depuis le début du siècle et les pointes sont de plus en plus fréquentes en été, notamment en zones urbaines et périurbaines.
- **Particules fines (PM10)** : elles proviennent surtout de la sidérurgie, des cimenteries, de l'incinération de déchets, de la manutention de produits pondéraux, minerais et matériaux et de la circulation automobile.
- **Oxydes d'azote (NOx) et dioxyde d'azote (NO_2)** : des polluants sont principalement émis par les véhicules (près de 60 %) et les installations de combustion.

Les résultats de cette campagne de mesures sont comparés aux mesures des stations urbaines de fond de l'agglomération bordelaise et à la station rurale du Temple (à une quinzaine de kilomètres au Nord de la commune).

En µg/m³	Andernos-les-Bains	Bordeaux	Le Temple
Moyenne O_3	66,3	67,3	58,0
Max horaire O_3	163	172	158
Date du max horaire O_3	09/08/12 10/08/12	25/07/12	26/07/12
Moyenne PM10	20,2	18,6	
Max journalier PM10	33	30	
Date du max journalier PM10	18/08/12	18/08/12	
Moyenne NO_2	5,2	12,6	2,4
Max horaire NO_2	28	61	24
Date du max horaire NO_2	27/07/12	26/07/12	17/08/12

Récapitulatif des mesures (source : AIRAQ)



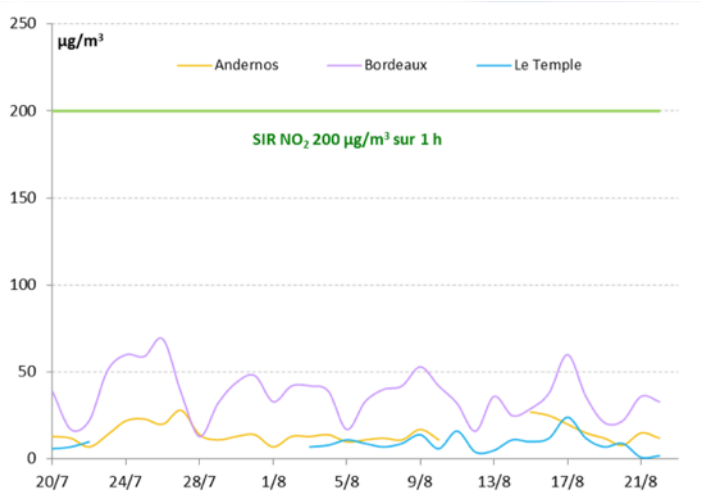
Répartition des indices de qualité de l'air (source : AIRAQ)

Il ressort les éléments suivants :

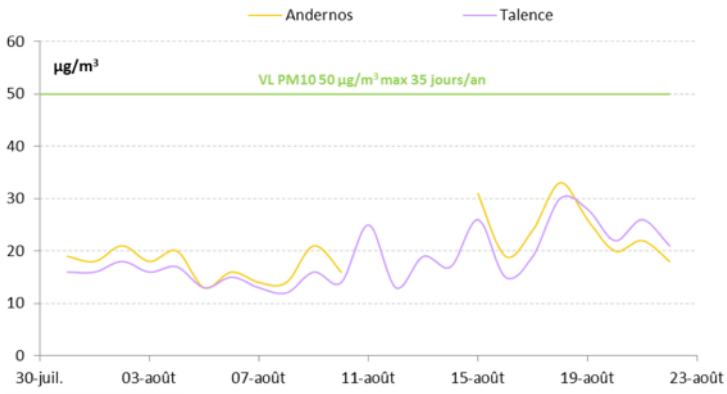
- En ce qui concerne l'ozone, les niveaux enregistrés sont similaires à ceux relevés à Bordeaux et plus élevés à ceux de la station rurale du Temple (+9 %). Les indices de qualité de l'air correspondants sont majoritairement « bons » à « moyens » (80 %). Des indices médiocres sont relevés 20 % du temps.
- Le comportement des PM_{10} est équivalent entre Andernos-les-Bains et la station urbaine de Talence, avec des niveaux toutefois légèrement supérieurs sur Andernos (+8 %). Les indices de qualité de l'air correspondants sont majoritairement « très bons à bons » (89 %) du temps.
- Les niveaux mesurés en NOx sont très largement inférieurs à ceux sur Bordeaux. Ils sont, en revanche, plus élevés que sur la station rurale du temple (+60 %). Toutes les valeurs horaires sont inférieures à 109 µg/m^3, ce qui correspond à des indices de qualité de l'air « très bon à bon » pendant toute la campagne de mesure.

Au niveau de la répartition des indices, une qualité de l'air « bonne à moyenne » est relevée 80 % du temps sur les deux agglomérations. 1 jour sur 2, les indices sont identiques entre ces deux villes, 1 jour sur 10 l'indice est plus mauvais à Andernos-les-Bains et 2 jours sur 5, l'indice est meilleur qu'à Bordeaux.

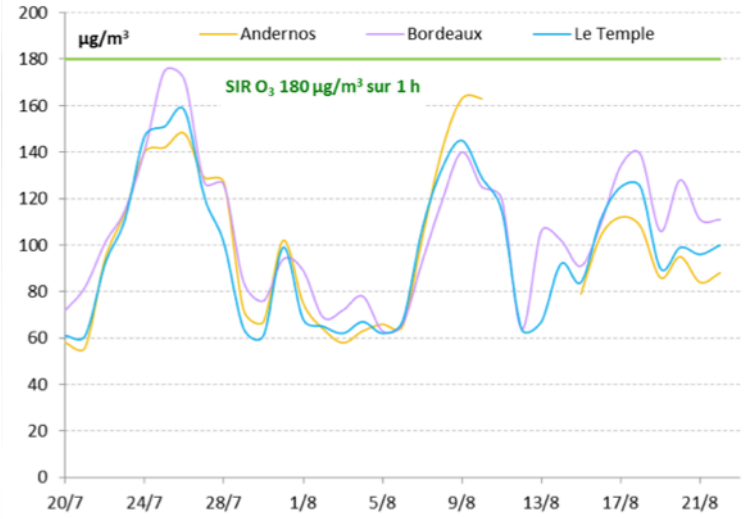
La préservation de la qualité de l'air est un enjeu majeur des politiques publiques. En effet, la pollution de l'air représente un risque environnemental majeur pour la santé. En diminuant les niveaux de pollution atmosphérique, il est possible de réduire la charge de morbidité imputable aux accidents vasculaires cérébraux, aux cardiopathies, au cancer du poumon et aux affections respiratoires, chroniques ou aiguës, y compris l'asthme.



Évolution des maxima journaliers en dioxyde d'azote



Évolution des moyennes journalières des PM10



Évolution des maxima journaliers en ozone

3.3. Gestion de l'eau

3.3.1. Documents de planification et de gestion de l'eau

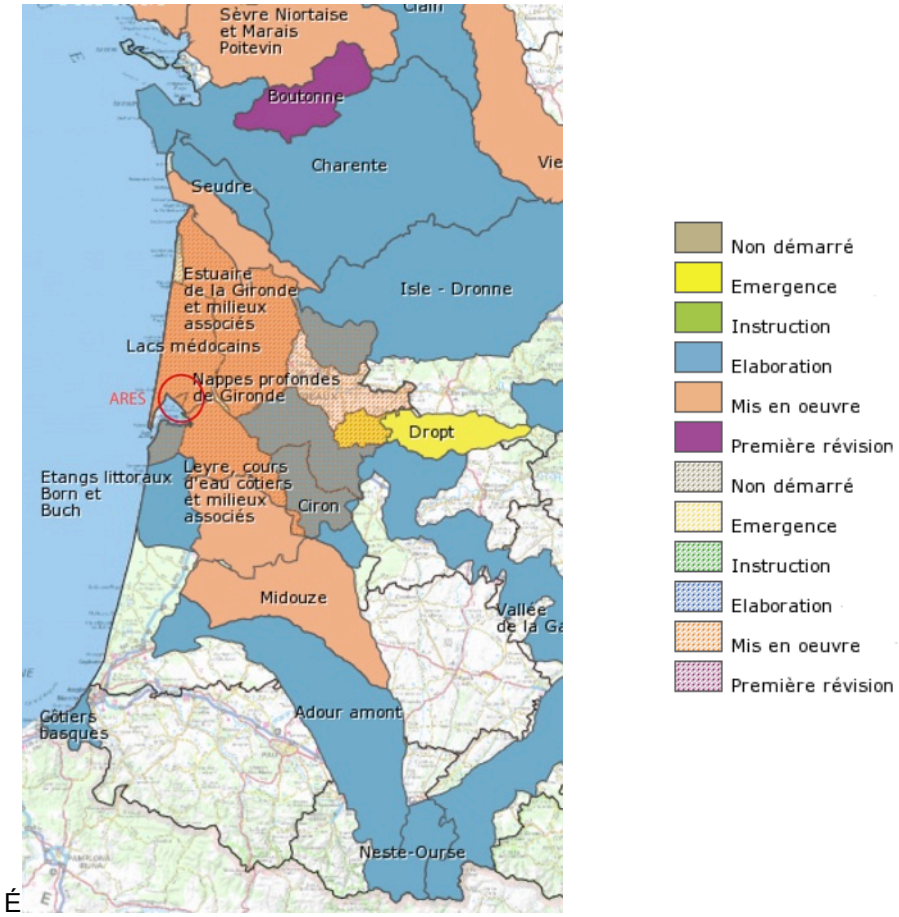
La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 se fixe un objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages. Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée, elle a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- **Les SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**, à l'échelle de grands bassins.
- **Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**, à des échelles plus locales.

Ces schémas établissent une planification cohérente et territorialisée (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques.



Régions et départements du Bassin versant Adour Garonne
(Source : Agence de l'Eau Adour Garonne)



État d'avancement des SAGE du Bassin Adour Garonne au 12/02/2014
(Source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

La commune d'Arès est concernée par les dispositions du SDAGE du Bassin Adour - Garonne (2010 - 2015), ainsi que des SAGE « Nappes profondes de Gironde », « Lacs médocains » et « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » *(Source : Gest'Eau)*.

3.3.1.1 SDAGE Adour Garonne

Le SDAGE Adour Garonne, en vigueur pour la période 2016 à 2021, a été approuvé le 01 décembre 2015, par le préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE, projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE. Par exemple, les questions de débit, de qualité, de crues et de poissons migrateurs.
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin. Par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.

- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Le socle du SDAGE 206-2021 est constitué de 6 orientations fondamentales. Ces nouvelles priorités tiennent compte des dispositions du SDAGE 1996 et des objectifs de la DCE :

- Priorité 1 : Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance : optimiser l'acquisition des données et le partage des savoirs, apporter un soutien financier à la mise en œuvre d'une gestion concertée.
- Priorité 2 : Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques : limiter l'impact au maximum pour atteindre les objectifs de bon état des eaux, identifier les points noirs, réduire la pollution et appliquer et respecter les normes environnementales.
- Priorité 3 : Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides : cours d'eau à poissons migrateurs, milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux et plans de gestion des cours d'eau.
- Priorité 4 : Assurer une eau de qualité pour les activités et les usages : procéder à des aménagements selon le type d'usage (eau potable, baignade et pisciculture).
- Priorité 5 : Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique : concilier le développement des activités avec la préservation et la protection des milieux et des ressources.
- Priorité 6 : Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire : faire des choix clairs dans les politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

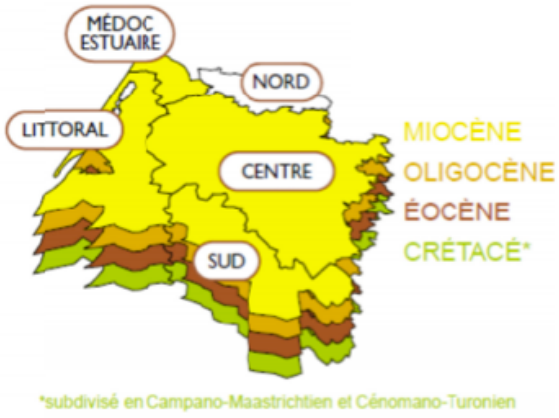
3.3.1.2. SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Le SAGE « Nappes profondes de Gironde », porté par le SMEGREG[21], est applicable depuis son approbation par le Préfet de la Gironde le 25 novembre 2003. **Sa révision a fait l'objet d'une approbation le 18 juin 2013**.

Il a été initié par le Conseil Général de la Gironde, la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, suite à l'identification d'une dégradation qualitative et quantitative de la nappe éocène (évolution de la baisse piézométrique notamment), et suite au constat d'une surexploitation des ressources en eau souterraine du département, qui fournissent près de 98 % de l'eau potable.

Les nappes concernées par le SAGE fournissent la moitié des 300 millions de mètres cubes prélevés chaque année dans le milieu naturel, pour satisfaire les besoins de la Gironde. Ces nappes correspondent à des formations géologiques, organisées en mille feuilles selon une succession verticale, avec de haut en bas : **le Miocène, l'Oligocène, l'Éocène et le Crétacé**.

[21] Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde.



En un lieu donné, les échanges entre ces nappes dépendent de la pression de l'eau dans chacune d'entre elles, et elles ne peuvent donc pas être gérées indépendamment dans la dimension verticale.

Les actions possibles sont pour l'essentiel une **réduction des prélèvements sur les secteurs et les nappes à risque**. Elles comprennent aussi l'organisation de solutions de substitution et un **renforcement des mesures de protection**.

Le secteur géographique est découpé en 5 zones : Littoral, Médoc estuaire, Centre, Nord, Sud.

	Centre	Médoc-estuaire	Littoral		Nord		Sud
Miocène	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir miocène		Non déficitaire
Oligocène	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir oligocène		Non déficitaire
Eocène sup	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO
Eocène inf à moy							
Campano-Maastrichtien	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire		Non déficitaire		Non déficitaire
Cénomano-Turonien	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO		non testé pas de valeur de VMPO		Non déficitaire

Classement des unités de gestion

La commune d'Arès est localisée au sein de l'unité de gestion « Littoral », pour laquelle les nappes d'eaux profondes ne sont pas déficitaires.

Les enjeux du SAGE Nappes profondes de Gironde sont la **préservation et la valorisation des ressources concernées**.

Note : Par préservation, il faut entendre le maintien du « bon état », voire la restauration du « bon état », pour certaines de ces ressources. Par valorisation, il faut entendre, une fois le « bon état » garanti, le maintien, après optimisation et parfois arbitrage, des usages de ces ressources, voire le développement de certains de ces usages.

Le principal enjeu est la **consolidation et la pérennisation d'un mode d'approvisionnement en eau potable**, conforme aux exigences du SDAGE Adour Garonne, qui garantit à moindre coût une **sécurité sanitaire**, en privilégiant le **recours aux eaux souterraines profondes pour cet usage**.

Plus spécifiquement, les enjeux du SAGE ont trait à :

- L'alimentation en eau potable.
- La surexploitation de la nappe de l'Oligocène.
- La surexploitation de la nappe de l'Éocène.
- La surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur.
- La dépression piézométrique.
- Le dénoyage d'aquifères captifs.
- Les risques d'intrusion saline.
- La piézométrie d'objectifs et de crise.
- Les volumes maximums prélevables.
- Les économies d'eau et maîtrise des consommations.

3.3.1.3. SAGE « Lacs médocains »

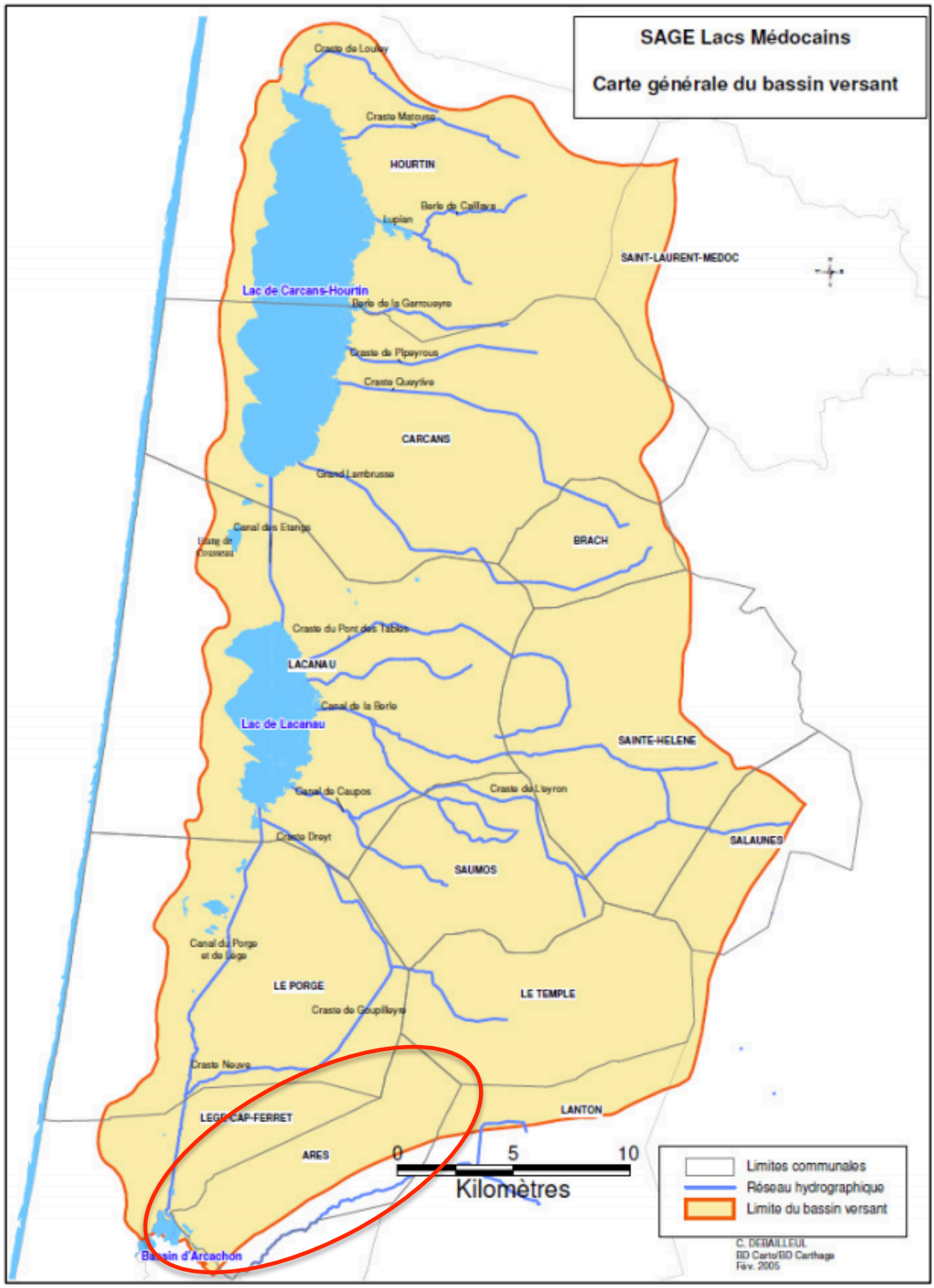
Le SAGE des Lacs médocains révisé a été **adopté** à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du **9 octobre 2012**. Il a été signé le 15 mars 2013, sous l'égide du président de la CLE et du Syndicat intercommunal d'aménagement des eaux du bassin versant des étangs du littoral girondins (SIAEBVEL).

Les dispositions du document se sont inscrites naturellement dans le prolongement du premier SAGE, approuvé le 11 juillet 2006. Elles ont néanmoins insisté plus largement sur 2 points :

- **La restauration et la reconnexion des zones humides du territoire.**
- **La prise en compte des exigences de qualité du Bassin d'Arcachon soulignées par la commission InterSAGE dédiée à ce sujet.**

6 principaux enjeux et 12 objectifs ont été validés pour la gestion de l'eau et des milieux aquatiques du bassin versant des Lacs Médocains :

ENJEU A Qualité de l'eau	Objectif 1 : Atteindre le bon état des masses d'eau. Objectif 2 : Maintenir la bonne qualité chimique et bactériologique existante du canal de Lège au vu de son exutoire : le Bassin d'Arcachon. Objectif 3 : Maintenir la qualité sanitaire des baignades.
ENJEU B Gestion quantitative de l'eau	Objectif 1 : Améliorer la connaissance et le fonctionnement des hydrosystèmes. Objectif 2 : Favoriser une gestion équilibrée des flux d'eau en fonction des différents usages et des milieux.
ENJEU C Biodiversité	Objectif 1 : Protéger le bassin versant contre l'extension des espèces animales, végétales exotiques et invasives. Objectif 2 : Restaurer la continuité écologique. Objectif 3 : Préserver les espèces faunistiques et floristiques en protégeant leurs habitats.
ENJEU D Milieux aquatiques	Objectif 1 : Avoir une gestion cohérente sur l'ensemble du bassin versant. Objectif 2 : Préserver le patrimoine naturel et les fonctions des zones humides.
ENJEU E Activités et loisirs liés à l'eau	Objectif 1 : Préserver la qualité des eaux des lacs. Objectif 2 : Préserver les zones humides du territoire.
ENJEU F Mise en œuvre du SAGE	*Les dispositions liées à cet enjeu visent à créer les conditions favorables à une bonne gouvernance.*


SAGE Lacs Médocains
Carte générale du bassin versant
Crasto de Loulay
Crasto Matouse
HOURTIN
Borle de Caillava
Lupian
SAINT-LAURENT-MEDOC
Lac de Carcans-Hourtin
Borle de la Garrouoyre
Crasto de Pipeyrous
Crasto Quaylive
CARCANS
Grand Lambrusse
Canal des Etangs
Lisse de Graneau
BRACH
Crasto du Pont des Tables
LACANAU
Canal de la Borle
Lac de Lacanau
SAINTE-HELENE
Canal de Caupos
Crasto du Leyron
Crasto Droyt
SALAUNES
SAUMOS
Canal du Porge et de Lège
LE PORGE
LE TEMPLE
Crasto de Goupilloyre
Crasto Nouve
LANTON
LEGE-CAP-FERRET
ARES
0
5
10
Kilomètres
Limites communales
Réseau hydrographique
Limite du bassin versant
Bassin d'Arcachon
C. DERAILLEUL
BD Carto/BD Carthage
Fév. 2005

3.3.1.4. SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »

La commune d'Arès est concernée par le périmètre du SAGE : « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », **approuvé par arrêté préfectoral le 05 février 2008**, et dont la révision a été approuvée le 13 février 2013.

Le SAGE révisé présente 4 enjeux thématiques et 1 enjeu transversal, 22 objectifs, 88 dispositions, 2 règles :

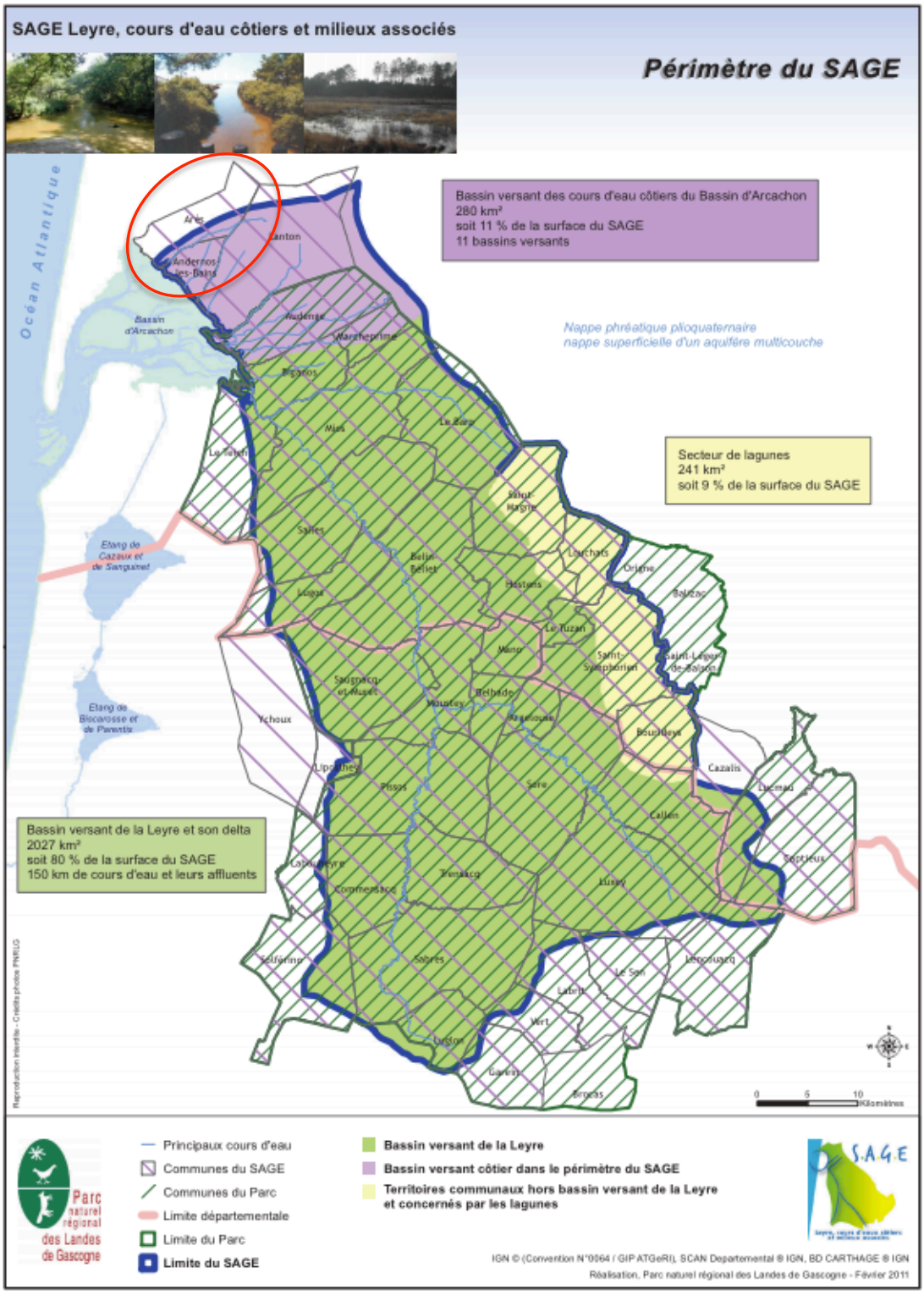
ENJEU - Améliorer la qualité des eaux superficielles dans l'objectif d'atteinte et de conservation du bon état[22] des eaux.	
A	Objectif A1 : Atteindre et conserver le bon état des eaux en 2015 et 2021 et renforcer les suivis. Objectif A2 : Maîtriser les transferts et les flux vers le Bassin d'Arcachon. Objectif A3 : Limiter et améliorer les rejets et la gestion des eaux usées afin de préserver les milieux récepteurs et de prendre en compte les spécificités du territoire.
ENJEU - Assurer une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux aquatiques, les nappes plio-quaternaires et les usages	
B	Objectif B1 : Compléter les connaissances sur le fonctionnement hydraulique, hydrologique et hydrogéologique des réseaux superficiels et des nappes plio-quaternaires. Objectif B2 : Favoriser les économies d'eau sur le territoire. Objectif B3 : Prendre en compte les eaux pluviales comme une ressource, en amont des projets et en fonction des spécificités des milieux. Objectif B4 : Préserver le niveau des nappes et des zones humides. Objectif B5 : Prévenir les risques d'inondations.
ENJEU - Assurer une gestion raisonnée des réseaux superficiels pour le maintien de l'équilibre biologique et hydromorphologique	
C	Objectif C1 : Favoriser la mise en place de maîtrises d'ouvrage cohérentes afin d'améliorer la connaissance t la gestion des réseaux superficiels et d'engager la mise en œuvre d'opérations pilotes. Objectif C2 : Préciser les principes de gestion des réseaux superficiels en fonction de leur typologie. Objectif C3 : Limiter le transport de sable d'origine anthropique tout en garantissant un transport sédimentaire satisfaisant pour la continuité écologique. Objectif C4 : Améliorer les fonctionnalités des milieux pour les espèces aquatiques.

[22] Objectif à atteindre pour l'ensemble des eaux en 2015, conformément à la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE, sauf en cas de report de délai ou de définition d'un objectif moins strict. Le bon état d'une eau de surface est atteint lorsque son état écologique et son état chimique sont au moins « bons ». Le bon état d'une eau souterraine est atteint lorsque son état quantitatif et son état chimique sont au moins « bons ».

ENJEU - Préserver et gérer les zones humides du territoire pour renforcer leur rôle fonctionnel et patrimonial.	
D	Objectif D1 : Conserver et restaurer l'intégrité écologique des zones humides. Objectif D2 : Conserver et restaurer les lagunes du territoire. Objectif D3 : Conserver et restaurer les plans d'eau. Objectif D4 : Maîtriser les activités de pleine nature en zones humides. Objectif D5 : Maintenir les landes humides du territoire. Objectif D6 : Proposer des règles de gestion globale et systématique pour les eaux du delta et les domaines endigués.

ENJEU - Mettre en œuvre le SAGE et conforter la gouvernance sur l'eau	
TR	Objectif TR1 : Renforcer la gouvernance à l'échelle du territoire du SAGE. Objectif TR2 : Informer sur le SAGE et son contenu. Objectif TR3 : Ouvrir un forum de l'eau sur le territoire. Objectif TR4 : Réviser le SAGE.

RÈGLES (liées à l'enjeu D)	
R	Règle R1 : Préserver les zones humides prioritaires du SAGE. Règle R2 : Pour les meures compensatoires relatives à la destruction des zones humides prioritaires ou de frayères.


SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés
Périmètre du SAGE
Océan Atlantique
Bassin versant des cours d'eau côtiers du Bassin d'Arcachon
280 km²
soit 11 % de la surface du SAGE
11 bassins versants
Nappe phréatique plioquaternaire
nappe superficielle d'un aquifère multicouche
Secteur de lagunes
241 km²
soit 9 % de la surface du SAGE
Bassin versant de la Leyre et son delta
2027 km²
soit 80 % de la surface du SAGE
150 km de cours d'eau et leurs affluents
Etang de Cazaux et de Sanguinet
Etang de Biscarrosse et de Parentis
Bassin d'Arcachon
Parc naturel régional des Landes de Gascogne
Principaux cours d'eau
Communes du SAGE
Communes du Parc
Limite départementale
Limite du Parc
Limite du SAGE
Bassin versant de la Leyre
Bassin versant côtier dans le périmètre du SAGE
Territoires communaux hors bassin versant de la Leyre et concernés par les lagunes
S.A.G.E
IGN © (Convention N°0064 / GIP ATGeRI), SCAN Departemental ® IGN, BD CARTHAGE ® IGN
Réalisation, Parc naturel régional des Landes de Gascogne - Février 2011

3.3.1.5. Schéma de Mise en Valeur de la Mer

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'équipement, qui structureront le devenir du Bassin. Il a été **approuvé en 2004**.

Les documents d'urbanisme, de la compétence des collectivités locales, doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et le SMVM.

La mise en valeur de l'espace marin et littoral résulte de l'équilibre et de la complémentarité à trouver, entre plusieurs préoccupations légitimes : développement économique, compatibilité des activités, protection du milieu marin et du littoral, aménagement balnéaire.

Sur l'entité géographique du Bassin d'Arcachon, quatre orientations majeures à privilégier ont été identifiées :

- L'ostréiculture.
- La protection des milieux naturels.
- La plaisance et les loisirs liés à la mer.
- La valeur paysagère identitaire du Bassin.

Les orientations retenues sont présentées, dans le schéma, par grand thème.

Protection du milieu marin et de l'environnement	Prise en compte de l'évolution morphologique et hydraulique : l'érosion des côtes. Protection de l'environnement : ▪ Préserver la richesse de l'écosystème ; ▪ Le Bassin d'Arcachon est un patrimoine écologique exceptionnel dont les enjeux dépassent le cadre local. Ce patrimoine est fragile, complexe et sa préservation exige une vigilance constante ; ▪ Garantir la qualité des eaux.
Pêches et cultures marines	La pêche : le plan d'eau intérieur est le support d'une activité de pêche importante pour les pêcheurs professionnels, une partie des ostréiculteurs, mais aussi les plaisanciers. Il faut donc veiller à pérenniser cette ressource halieutique. Les cultures marines : l'ostréiculture constitue une activité permanente majeure pour l'économie locale et représentative de l'image du Bassin. Il faut être assuré que les conditions pour permettre l'évolution et le développement de cette activité seront réunies, tout en évitant les conflits d'usages.

Plaisance et loisirs liés à la mer	Diversification des loisirs maritimes et littoraux : ▪ Activités sur le plan d'eau intérieur : favoriser l'activité de plaisance légère avec la création de structures terrestres d'accompagnement (stationnement, mis à l'eau des bateaux, hébergement). ▪ Activités terrestres : le développement du tourisme « nature » est à favoriser. La plaisance : ▪ Diversification des offres de service et de l'utilisation du plan d'eau. ▪ Organisation des mouillages. ▪ Aménagement d'accueil portuaire.
Orientations en matière d'urbanisation	Une gestion économe de l'espace. Une urbanisation en profondeur. Le maintien des coupures d'urbanisation.



L'annexe 2 du Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon traite de la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon, en regard notamment de l'activité ostréicole.

La qualité du milieu est bonne et les résultats des mesures effectuées sur les huîtres classent plus de 80 % des zones de production en « zone a ».

On notera que la situation est moins bonne pour les autres coquillages fouisseurs (coques, palourdes…), plus sensibles à la contamination bactérienne. Pour ces coquillages, une grande partie du bassin est classée en « zone b », par manque de données.

Depuis une quinzaine d'années, le Bassin d'Arcachon est le siège de proliférations algales relativement importantes. Le lien entre proliférations algales et l'augmentation du flux d'azote nitrique en provenance du bassin versant a été démontré. Ces flux semblent toutefois se stabiliser depuis 1989, alors que les flux de phosphore ont constamment diminué.

3.3.2. Production d'eau potable

Deux forages d'alimentation en eau potable sont recensés sur la commune :

- **Cap Lande 2**, Éocène supérieur qui fournit 100 m^3/h.
- **Grande Lande**, Éocène moyen qui fournit 250 m^3/h.

Ces forages disposent de **périmètres de protection** (source : ARS Aquitaine).

3.3.3. Consommation d'eau

La consommation d'eau est principalement à usage domestique.

Environ 918 000 m^3 ont été prélevés en 2012, permettant une consommation moyenne de 160 m^3 par an et par habitant (source : adour-garonne.eaufrance.fr).

La nappe du Miocène est exploitée par des forages de particuliers (colonie de vacances, face à la digue) à hauteur de 450 m^3 chacun.

3.3.4. Qualité

Une qualité des eaux qui doit continuer de s'améliorer :

- L'eau distribuée apparaît conforme aux limites de qualités bactériologiques et physico-chimiques (30 prélèvements ARS[23] en 2012).
- L'eau du Bassin est globalement bonne, malgré des apports de matière organique et en nutriments (nitrates) importants, mais en diminution.
- Les eaux conchylicoles sur le secteur d'Arès sont classées en zone B[24].
- Les **eaux de baignade sont de bonne qualité** sur les 3 points de la commune (Camping La Lagune, La Conche St Brice, la Baignade aménagée).
- L'eau du Cirès est globalement bonne, même si on relève des apports importants en nitrates.

Plusieurs sources sont soupçonnées de pollutions potentielles : la plaisance, la Leyre, la gestion des eaux de ruissellement, le Wharf de la Salie…

[23] Agence Régionale de Santé.
[24] Zone B : Zone dans laquelle les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, un traitement dans un centre de purification. La pêche de loisir est possible, en respectant des conditions de consommation édictées par le ministère de la santé, comme la cuisson des coquillages.

3.3.5. L'usage de la ressource en eau sur la commune

Une présentation plus complète des réseaux est réalisée dans la partie dédiée à l'analyse des équipements, des infrastructures et des réseaux (partie 5 du diagnostic).

3.3.5.1. Réseau de collecte et traitement des eaux usées à l'échelle du Bassin

Un service en affermage par la S.A.B.A.R.C.[25] est organisé à l'échelle des communes du Bassin d'Arcachon.

99 % des constructions d'Arès sont raccordées à l'assainissement collectif.

Les effluents sont rejetés dans le collecteur Nord (regroupant 6 communes) et traités par la **station d'épuration de Biganos**, mise en service en 2007 et d'une capacité de 150 000 équivalents / hab. Celle-ci est conforme en traitement, performance et collecte aux exigences au niveau européen et local.

En 2013, **elle a fonctionné à seulement 72 % de son volume traité nominal** (c'est à dire 135 000 équivalents / habitant).

3.3.5.2. Un réseau de collecte des eaux pluviales

La mise œuvre **d'aménagements de collecte** (fossés, noues et canalisations) permet de drainer les eaux de pluie de l'ensemble du centre-ville et de limiter également les inondations de voiries.

4 exutoires rejettent les eaux collectées **dans le Bassin d'Arcachon**.

3.3.6. Ressources forestières

Les ressources forestières apparaissent étendues et protégées.

La couverture forestière s'avère importante avec **90 % du territoire communal terrestre boisé** :

- Une diversité des boisements : forêt bocagère, boisements ripicoles, pinède, forêt mixte, boisements de prairie humide, lisières.
- Une diversité de fonctions : espaces verts, espaces tampons, coupures urbaines, forêt de production, plantations d'agrément, paysagement des lotissements et abords de voies…

Le tissu boisé bénéficie d'une **large protection** :

- 3 600 ha classés en EBC pour protéger le massif de production, les zones naturelles, les bosquets, les parcs du centre ville, les séquences boisées bordant les voies et les espaces à planter…

[25] Société d'Assainissement du Bassin d'Arcachon.

- L'utilisation du L123-1-7 pour protéger les alignements d'arbres et arbres isolés- du centre-ville.

3.3.7. Politique de l'énergie

3.3.7.1. Électricité

La commune d'Arès est alimentée par le réseau électrique dont RTE est le gestionnaire. Le territoire est traversé par :

- 2 lignes haute tension 63 kV.
- Des lignes basse tension (majorité du centre-ville).

Le réseau est en partie réalisé en souterrain dans le centre-ville.

3.3.7.2. Gaz

Le territoire communal est desservi par un réseau de distribution publique de gaz naturel, principalement au Sud de la RD 106.

3.3.7.3. Conduites pétrolières

La **commune d'Arès est concernée par le réseau de transport d'hydrocarbures**, exploité par la société VERMILLON REP. Cette canalisation traverse la commune selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest, au Nord de la zone urbanisée.

Il s'agit d'une conduite de collecte des champs pétroliers exploités au Nord du Bassin d'Arcachon (Cap Ferret), qui transporte le pétrole brut extrait vers le terminal pétrolier SPBA à Ambès.

3.3.7.4. Énergies renouvelables

Les objectifs du Grenelle de l'environnement visent à accroître l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux constructions à énergies positives.

Le gisement de ressources identifié est **à valoriser** par les particuliers, comme par la collectivité :

- Un **taux d'ensoleillement** favorable à l'énergie solaire (+ 2 000 h/an).

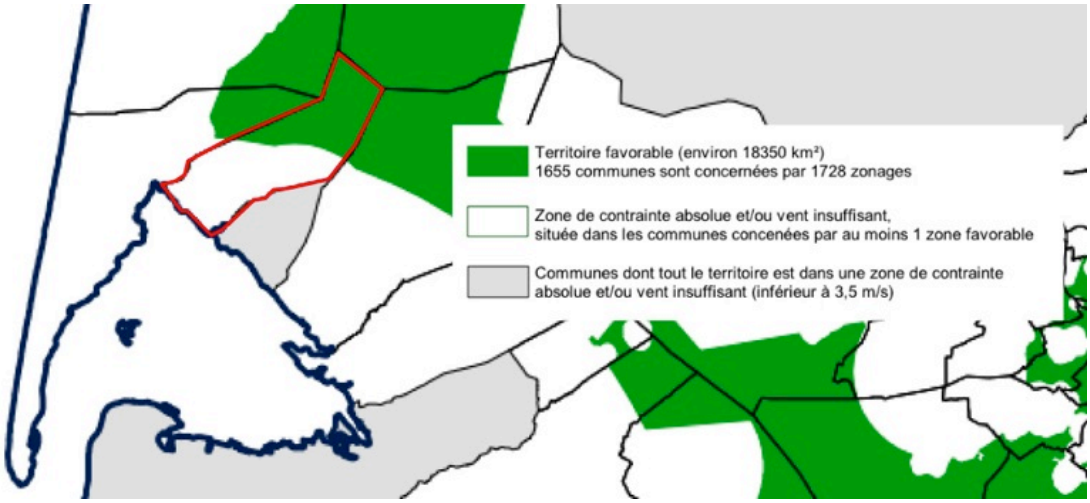
  La production potentielle photovoltaïque est évaluée à 1 450 kW/m^2/an.

- Un **couloir de vent** propice à l'énergie éolienne.

  Le gisement éolien est estimé, sur la façade littorale, à 5,5 m/s à 80 mètres du sol (source : cartographie du gisement éolien en Aquitaine – 2008 – La Compagnie du vent).

  Le Schéma Régional Eolien d'Aquitaine, annexé au Schéma Régional Climat, Air, Énergie approuvée en 2012, identifie les territoires favorables au développement de

l'éolien : Arès fait partie d'une « zone de contrainte absolue et/ou vent insuffisant, située dans une commune concernée par au moins 1 zone favorable à l'éolien ».



Carte des territoires favorables au développement de l'éolien

Le site de l'ancienne décharge municipale, désormais recouvert d'une pelouse, pourrait utilement être valorisé en accueillant une centrale solaire.

3.3.8. Gestion des déchets

La Communauté de Commune du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (C.O.B.A.N) exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers. Elle gère les déchets de près de 56 500 habitants l'hiver et de 105 000 personnes en période estivale.

Près de 20 200 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées en 2012 (dont 1875 tonnes sur Arès).

Avec 1 120 kg / hab en 2012, la **production de déchets est importante**. Elle est près du double de la moyenne nationale. Elle est liée essentiellement à la fréquentation touristique estivale, car le nombre d'habitants triple à cette période.

En 2012, la valorisation est en hausse et atteint 48,5 % de la collecte. Elle reste cependant inférieure à l'objectif national de 50 %.

3.4. La consommation d'espace naturel, forestier et agricole sur 10 ans

L'analyse comparative de l'occupation au sol à partir des photographies aériennes de 2002/2012 et des fichiers fonciers fiscaux issus de la base MAJIC de 2013 sur la commune d'Arès et du cadastre DGFIP de 2014.

Ils permettent d'illustrer la consommation d'espace pour son développement durant une décennie. Ainsi toutes les parcelles ayant accueillies au moins une construction principale neuve durant cette période ont été retenues dans cette analyse.

Durant cette période, la commune s'est étendue sur près de 109 ha d'espaces non bâtis, dont l'essentiel (95 %) a été dédiée à accueillir de l'habitat :

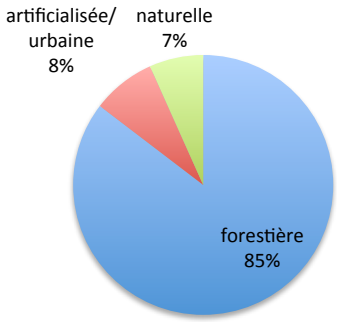
- 93 ha sur des espaces forestiers qui ont permis principalement des extensions du périmètre aggloméré de la ville vers le Nord jusqu'en limite avec la RD 106 et à l'Est vers Andernos. Ils comprennent également des parcs boisés privatifs présents au sein du tissu urbain.
- 9 ha sur des espaces naturels, constitués par des ensembles fonciers non boisés sous forme de prairie en bordure ou au sein du périmètre aggloméré constitué de 2002,
- 7 ha sur des espaces artificialisés ou déjà urbanisés et qui correspondent au comblement de « dents creuses » dans le tissu urbain du centre ville.

Il convient de considérer que 95 ha de terrains non artificialisés initialement correspondent à de la consommation d'espace. En effet, ils se caractérisent ainsi par une occupation au sol en 2002 qui est liée soit à une vocation naturelle ou forestière. Il s'agit donc d'espaces ayant servis à l'extension du tissu urbain.

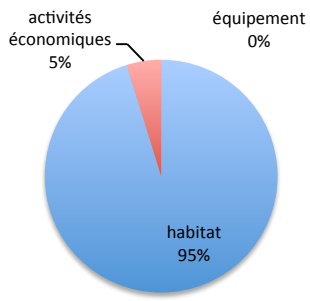
Dans le cadre du développement de la commune, il convient de réduire cette consommation d'espaces naturels et forestiers pour qu'elle soit inférieure à 95 ha. Il s'agira de valoriser davantage les gisements qu'offre encore le tissu urbain déjà constitué et de limiter la création d'extensions sur des espaces naturels et ou forestiers.

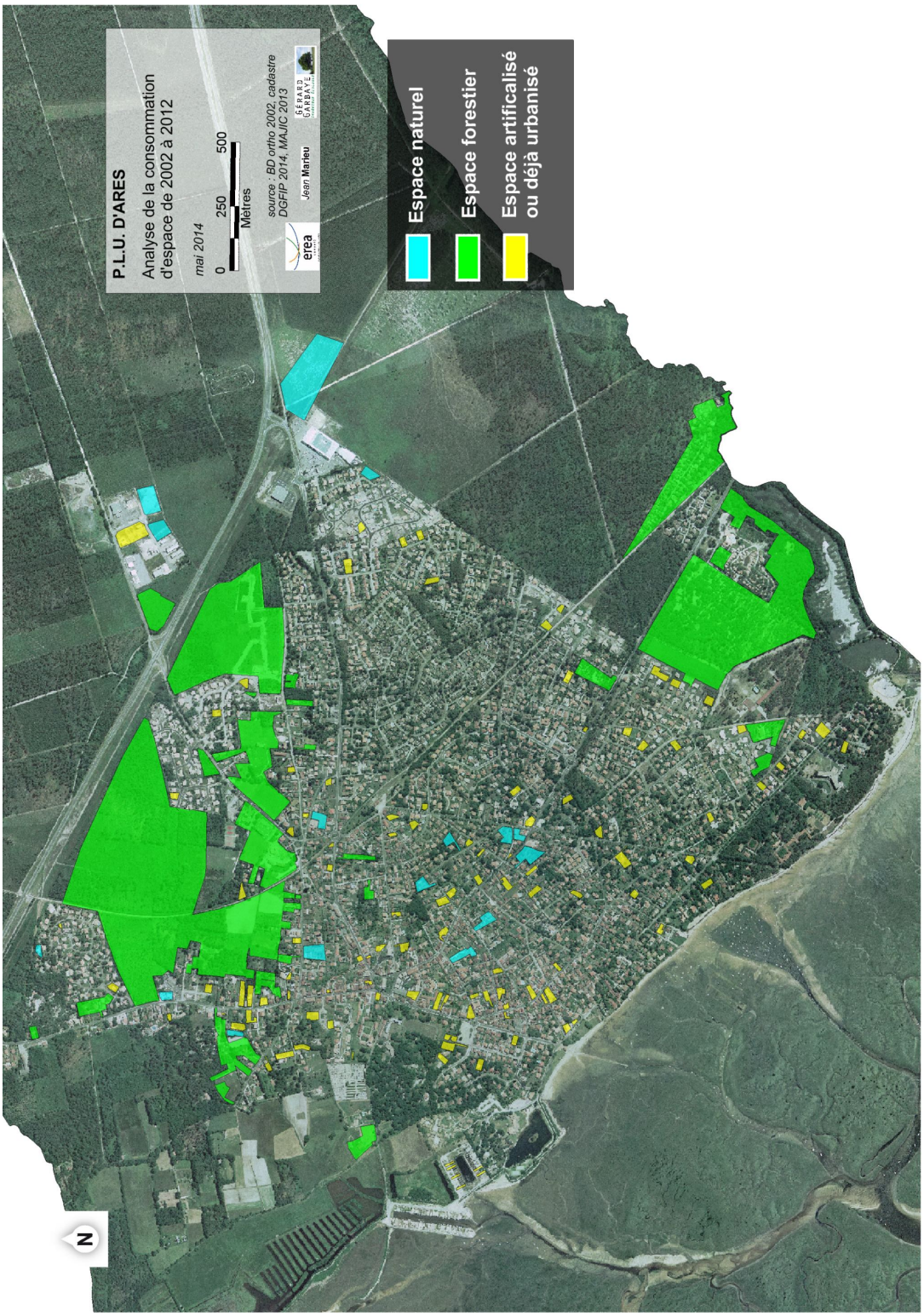
Au final avec un projet urbain dans le cadre de la révision du PLU de 2004 qui définit près de 63 ha de zones à urbaniser, la réduction de consommation d'espace pourrait atteindre au maximum près de -30 %.

Nature de la consommation d'espace sur Arès de 2002 à 2012



Vocation des espaces consommés sur Arès de 2002 à 2012




P.L.U. D'ARES
Analyse de la consommation d'espace de 2002 à 2012
mai 2014
0
250
500
Mètres
source : BD ortho 2002, cadastre DGFIP 2014, MAJIC 2013
Jean Marieu
GÉRARD GARBAYE
erea
Espace naturel
Espace forestier
Espace artificialisé ou déjà urbanisé
N

4. Patrimoine historique et archéologique

Le **patrimoine** est, au sens du Code du Patrimoine, ***« l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique ».*** Le patrimoine est considéré comme indispensable à l'identité et à la pérennité de la communauté dont il résulte. Il est reconnu comme digne d'être sauvegardé et mis en valeur, afin d'être partagé par tous et transmis aux générations futures. Le patrimoine bâti, visible, participe à l'identité des paysages. Un Plan Local d'Urbanisme, au travers son règlement, aura des conséquences plus ou moins directes sur le patrimoine, mais aussi sur sa perception par les riverains et les usagers. Ainsi, **la conception d'un PLU soulève des enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine**.

La commune d'Arès rassemble plusieurs éléments d'intérêt patrimonial, de type bâti, végétal, paysager, protégé et non protégé.

4.1. Rappel historique

Source : « Arès, le temps retrouvé » de Max Baumann

Si la majeure partie du patrimoine architectural arésien date de la fin XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle, il n'est pas inutile de rappeler la structure du bourg au sortir du XVIII^{e}. La carte de Belleyme montre que la commune est alors organisée autour de la place de l'église et le long de 4 voies principales (actuellement la RD3, l'Avenue de la Plage, l'Avenue de Bordeaux et la Rue Brémontier). Cette carte fait également apparaître les premiers boisements entrepris par le Baron Pierre Laville sur la lande aride le long du Cirès, prémices d'une transformation radicale qui ne viendra que dans la deuxième moitié du XIX^{e}, d'un territoire vivant alors du pastoralisme et de la pêche essentiellement).

En 1848, l'histoire de la commune va être liée à celle de la famille du banquier Léopold Javal qui achète cette année-là château et landes sur 710 hectares.

Il développa un vaste domaine agricole et d'élevage auquel viendra s'ajouter les 2 000 ha de landes acquis à Saussouze pour développer une immense pignada. Non content d'entreprendre, grâce à d'énormes capitaux la valorisation de toutes ses terres, une dizaine d'années après son acquisition, Javal entreprit de rénover son château malgré son statut de résidence secondaire pour le mettre en adéquation avec le style bourgeois du XIXe. Si le château, devenu Maison de Retraite en 1948 est le bâtiment le plus connu, les bâtiments d'exploitation situés de part et d'autre du cimetière subsistent encore très bien conservés comme la Maison du Régisseur, certaines maisons pour domestiques, deux vacheries, une remise.

La dynamique insufflée par M. Javal sera poursuivie par l'une des cinq filles (Sophie) de ce dernier et son époux Paul Wallestein, ingénieur de la marine. Ils étendirent le domaine et le modernisèrent. En outre, conformément à un mouvement paternaliste, les Wallerstein fondèrent en 1895 la Maison de Santé, aujourd'hui Maison de Retraite (sise au 6, rue Paul Wallerstein). Proche de la place de l'église, cet ensemble architectural conçu par l'Architecte Gonse, agrémenté de céramiques parfaitement conservées imprime la seconde marque forte des Javal-Wallerstein dans le tissu urbain de la commune.

Devenue veuve en 1903, Sophie Wallerstein, incitée par le succès des cures pour tuberculeux sur Arcachon, crée en 1913 un grand aérium et préventorium sur 12 ha de pins

en bordure du bassin qui ne fermera qu'en 1971. L'ensemble des bâtiments, encore aujourd'hui "noyés" dans un écrin de pins, participe à la singularité du rapport de la ville et du Bassin et contribuent à l'image de la forêt « les pieds dans l'eau ».

L'actuelle clinique, créée en 1977 par la Fondation Wallerstein sur les terrains légués par Sophie Wallerstein, participe du même rapport avec le Bassin, avec une sauvegarde des pins au bord de la baie.

On doit également à Sophie Wallerstein la création d'une usine-coopérative des produits résineux d'Arès. Cette usine fut d'ailleurs un temps la principale ressource du domaine. L'ensemble, racheté par la mairie comprend encore la tour de distillation. Ce recueil non exhaustif témoigne de l'empreinte des Javal-Wallerstein dans le tissu urbain de la commune.

À côté des Wallerstein, d'autres familles bourgeoises comme les Bardet, les Elies, les Barreau, les Dupuy dont on peut voir quelques belles propriétés (rue du Général de Gaulle ou avenue de la Libération), participeront au façonnement de la ville au XIX^{e}, en parallèle avec les nouveaux bâtiments publics tels que la mairie, la poste (1895), la gendarmerie (1906) ou la gare (inaugurée en 1883) ; cette dernière étant largement à l'origine de la nouvelle dynamique industrielle, touristique et urbaine. La gare devient le nouveau pôle de la commune qui se déplace à l'Est, engendrant la création de deux artères nouvelles : les avenues du Port et de la Gare, prémices d'un développement plus compact à l'Est jusqu'au Boulevard Javal, reliant l'Aérium et la Gare.

4.2. Patrimoine remarquable protégé

4.2.1. Patrimoine bâti protégé au titre des Monuments Historiques

« Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative » (article L.621-1 du code du patrimoine).

Les **monuments historiques, inscrits ou classés à l'inventaire**, sont dotés d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m. Dans ce périmètre, les travaux sont soumis à autorisation s'ils sont en co-visibilité ou en intervisibilité avec le monument protégé (article L.621-31 du code du patrimoine). *« Est considéré […] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres. »* (Article L.621-30 du Code du Patrimoine).

Un édifice protégé au titre des monuments historiques est recensé sur le territoire de la commune : l'Aérium (inscrit le 4 mai 2000)[26].

[26] Source : Base de données Mérimée - http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/



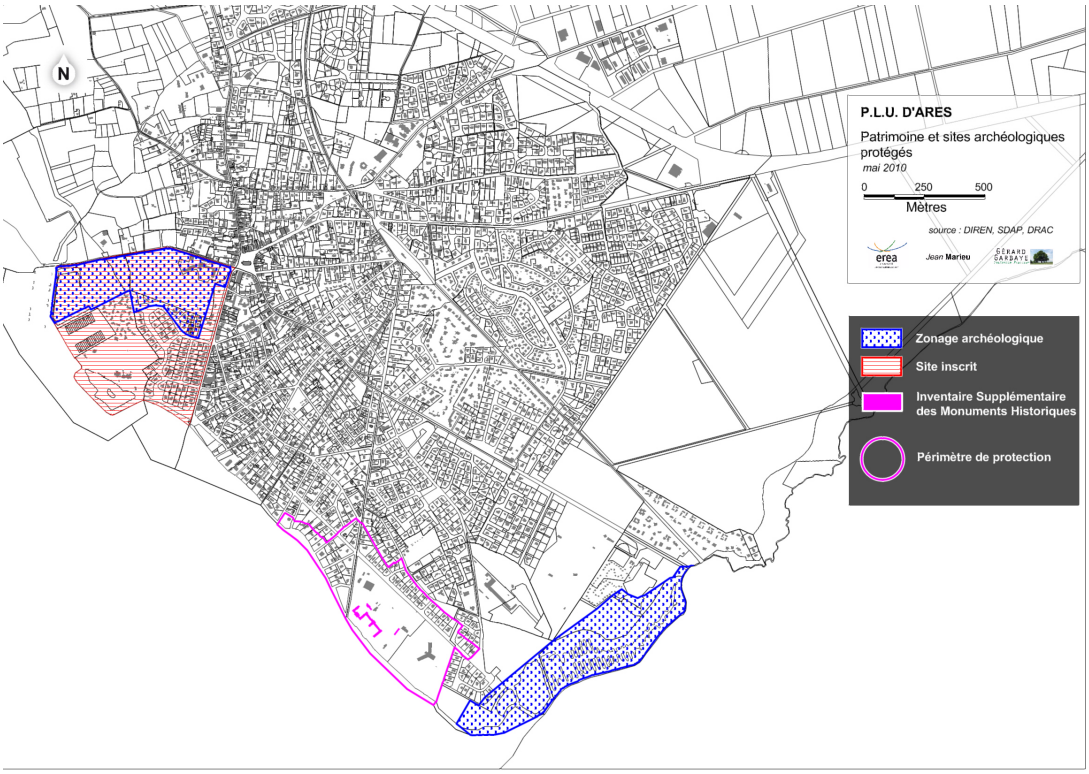
Aérium

4.2.2. Patrimoine paysager protégé au titre des Sites

Les sites, inscrits ou classés, constituent *« des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général »* (article L.341-1 du code de l'environnement).

L'inscription entraine, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple.

La commune compte un site inscrit (inscription le 1er juin 1943) : le Parc du Château d'Arès[27].



[27] Source : Base de données de la DREAL Aquitaine - Carmen

4.2.3. Patrimoine archéologique protégé

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » (article L.510-1 du code du patrimoine).

Le Code du Patrimoine dans ses articles L.114-1 à L.114-6 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la DRAC (service de l'archéologie). Il est rappelé que le Code du Patrimoine, par son article L.531-14, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune, qui avertit le Préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, un permis de construire peut-être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Sur la commune, deux zones de protection archéologique ont été inventoriées[28] :

Domaine d'Arès : vestiges gallo-romains.

Estey de Saint-Brice : occupation possible néolithique et ou protohistorique.

4.3. Petit patrimoine communal (non protégé)

Outre le patrimoine remarquable protégé, on relève un grand nombre d'éléments à caractère patrimonial, moins spectaculaire, mais participant néanmoins à l'identité et à la diversité du paysage : le **patrimoine vernaculaire, ou « petit » patrimoine local**.

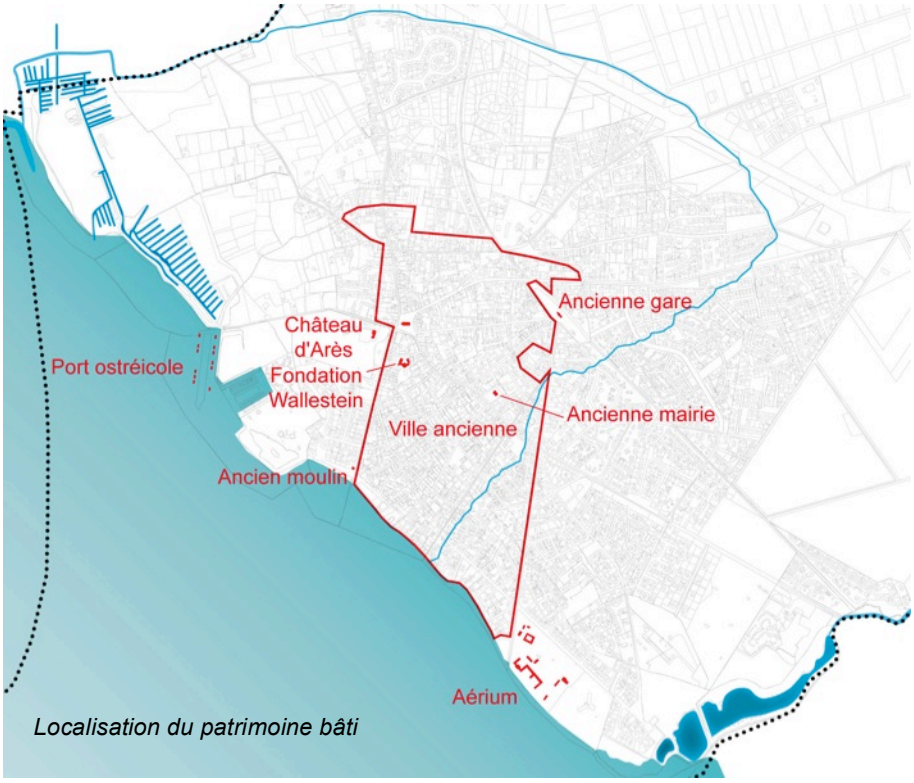
Il peut s'agir d'éléments bâtis très divers (maisons, moulins, granges, croix de chemin…) ou d'éléments végétaux (arbres isolés, alignements, parcs…), isolés ou formant un ensemble homogène, qui ont une valeur de mémoire, de repère ou encore d'identité culturelle et sociale.

4.3.1. Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de la commune d'Arès est très diversifié. Il correspond à des édifices publics (ancienne gare, moulin, gendarmerie,), à des cabanes ostréicoles, à des maisons de typologies variées (maisons rurales, urbaines, néo-basques, villas balnéaires…) et à des objets culturels (ovniport, canons, statue de la femme océane…).

La commune possède notamment un nombre important de maisons d'architecture balnéaire, datant du début du XX^{e} siècle, identitaire du Bassin d'Arcachon. Ces maisons typiques sont en particulier concentrées dans le secteur ancien de la ville balnéaire, établi en lien avec le littoral. Certaines se retrouvent néanmoins en périphérie de ce secteur, isolées dans un tissu urbain plus récent.

[28] Source : arrêté n°AZ.07.33.10, Direction Régionale des Affaires Culturelles



Localisation du patrimoine bâti



Fondation Wallestein



Maison de cheminot



Ancien moulin



Ancienne gare



Cabanes ostréicoles



Canons



Villa balnéaire



Maison urbaine



Bâti rural ancien

En ce qui concerne les maisons à caractère patrimonial, plusieurs typologies architecturales d'intérêt ont été recensées :

- Les villas balnéaires :
  - à galerie.
  - à retour de pignon et galerie.
  - à pignon en façade.
- Le bâti rural ancien ;
- Les maisons traditionnelles girondines ;
- Les maisons d'architecte.



Villa balnéaire avec galerie en façade sur la rue, soutenue par des colonnettes de fonte



Villa à retour de pignon et galerie, fermée par une véranda au vitrage mousseline ancien et charpente moulurée



Villa à pignon en façade, mis en valeur par de nombreuses ornementations et un large débord de toiture ; une galerie latérale côté jardin



Bâti rural ancien : ancienne grange réhabilitée en habitation, avec RDC en briques/pierres et étage en bardage bois



Maisons girondines ; dans le jardin, deux palmiers font écho à la symétrie architecturale



Maison d'architecte, s'intégrant dans la pinède par sa couleur foncée et l'absence de clôture

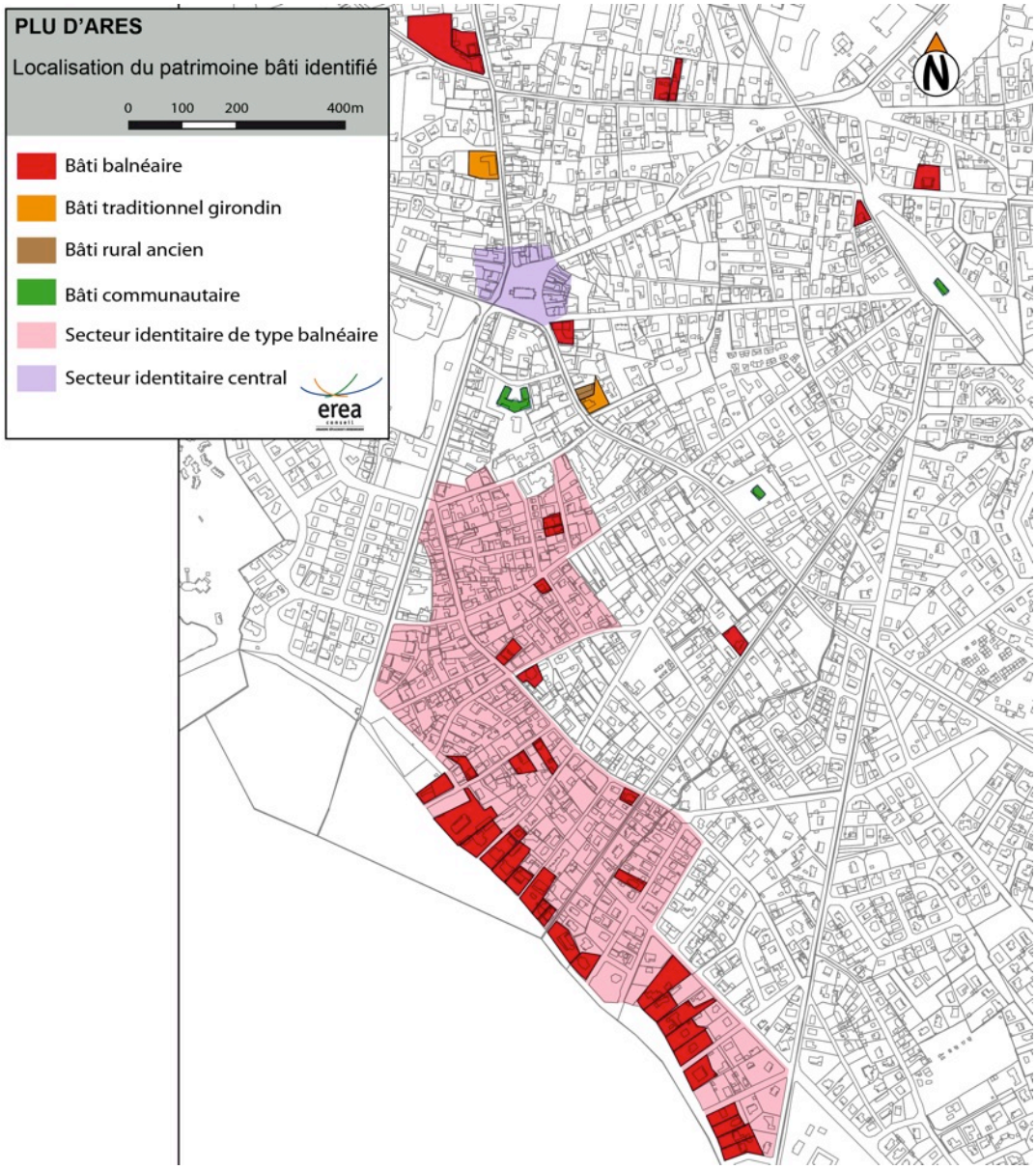
L'expression architecturale de chaque typologie varie dans sa forme, sa volumétrie et ses détails. Bien que combinés différemment, les matériaux de construction sont identiques (à l'exception des maisons d'architecte récentes) : pierre de taille, brique cuite, enduit en façade, tandis que la tuile mécanique dite « de Marseille » est dominante en toiture. Le bois est aussi présent sous la forme d'éléments de charpente apparents, de portes et de volets. Une galerie, implantée dans le prolongement du pan de la toiture, est un élément récurent et typique des maisons balnéaires d'Arès. À l'image de la clôture, cette particularité architecturale joue un rôle de transition important entre l'espace public et privé.

Toutefois, ces maisons ne présentent pas toutes le même degré d'intérêt patrimonial. Celui-ci dépend en effet des différentes thématiques suivantes :

- La qualité architecturale et l'équilibre de composition.
- L'état de conservation des caractéristiques originelles.
- La richesse des ornementations et éléments de décor.
- La qualité des opérations de rénovation.
- La visibilité de l'édifice depuis l'espace public.

D'autre part, si certaines maisons ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, du point de vue architectural, elles peuvent en revanche constituer un intérêt paysager en fonction de la composition du jardin (présence d'arbres remarquables ou d'un couvert forestier continu). Le front de mer d'Arès, en particulier, présente un fort intérêt patrimonial en raison de la continuité de son couvert forestier, abritant de nombreuses villas balnéaires, plus ou moins rénovées.

L'ensemble de ces considérations a conduit à identifier des secteurs, des édifices publics et des maisons présentant un intérêt patrimonial avéré, localisés dans la carte ci-après. La description de chacun de ces édifices patrimoniaux est détaillée dans l'annexe du PLU.



4.3.2. Patrimoine végétal

La forme urbaine d'Arès est structurée par une trame végétale, qui valorise l'espace public et lui confère une identité. Certains éléments de cette trame sont remarquables et/ou témoignent de l'histoire de la commune. Ils méritent d'être identifiés et reconnus au titre du patrimoine communal. Ainsi, on recense plusieurs formes de patrimoine végétal :

- Arbres isolés remarquables.
- Alignements arborés, le long des axes routiers majeurs.
- Mails arborés (platanes), sur des placettes et des parkings.
- Ensembles forestiers (pinède, chênaie, domaine clos).



Alignement de platanes sur l'avenue du Port



Mail arboré en bord de plage



Arbre isolé



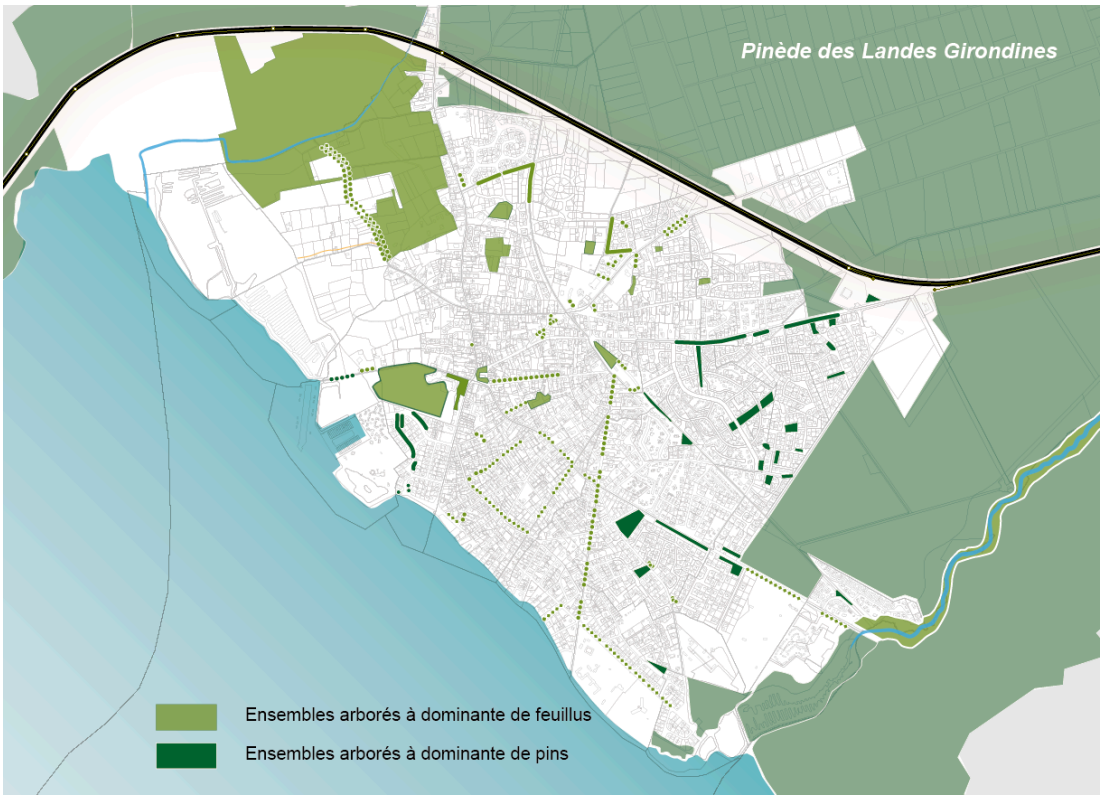
Mail de platanes sur la place de l'église



Chênaie en entrée de ville (rue du Général de Gaulle)



Pinède



5. Paysages

5.1. Définition et principe d'analyse du paysage

La Convention européenne du paysage définit **le 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 de leurs interrelations* ». Le paysage constitue ainsi un élément essentiel de ce que l'on appelle communément le « cadre de vie ». La représentation paysagère recouvre une dimension esthétique forte, essentiellement visuelle, mais elle croise aussi les réalités économiques et sociales du territoire.

La loi *« Paysages »* du 8 janvier 1993 pose le principe que *« les paysages français constituent un patrimoine commun. […] L'État, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages »*.
Un Plan Local d'Urbanisme, au travers son règlement, aura des conséquences plus ou moins directes sur le paysage, mais aussi sur sa perception par les riverains et les usagers. La qualité des paysages et leur accessibilité constituent un atout économique certain pour la commune concernée. Ainsi, **la conception d'un PLU soulève des enjeux de protection, de mise en valeur des paysages existants et de création de nouveaux paysages**.

L'objectif de l'analyse suivante est de proposer une lecture partagée des paysages de la commune. Cette lecture servira de base à la définition des enjeux susceptibles d'orienter le projet d'urbanisme.

5.2. Contexte territorial et entités paysagères

Le territoire communal d'Arès appartient à **deux paysages identitaires à l'échelle régionale :** le paysage littoral du **Bassin d'Arcachon** et le paysage forestier des **Landes Girondines.**

La rencontre entre ces deux grands systèmes paysagers s'effectue sans l'intermédiaire du système dunaire, comme c'est le cas sur le reste du littoral girondin. En effet, la forêt vient au contact direct de l'eau, notamment au niveau des coupures urbaines, créant des ambiances paysagères d'une grande qualité, propres au Bassin d'Arcachon.

Outre ces deux grands systèmes paysagers, d'échelle territoriale, la commune d'Arès révèle des paysages riches et complexes, marqués par l'omniprésence de composantes naturelles (boisements, marais, étangs, bassin). Ainsi, les investigations de terrain ont permis d'identifier **six entités paysagères distinctes :**

- **Le Bassin.**
- **Les près salés.**
- **La pinède.**
- **Les prairies et bois des Abberts.**
- **La Conche de Saint-Brice et le Cirès.**
- **Les paysages urbains.**

COMMUNE D'ARES

Entités paysagères

Révision du Plan Local d'Urbanisme

septembre 2010

0 250 500 1000 m

Fond : orthophoto 2009

Limites communales

Paysages d'identité régionale

- Le bassin d'arcachon
- La pinède des landes girondines

Paysages d'identité locale

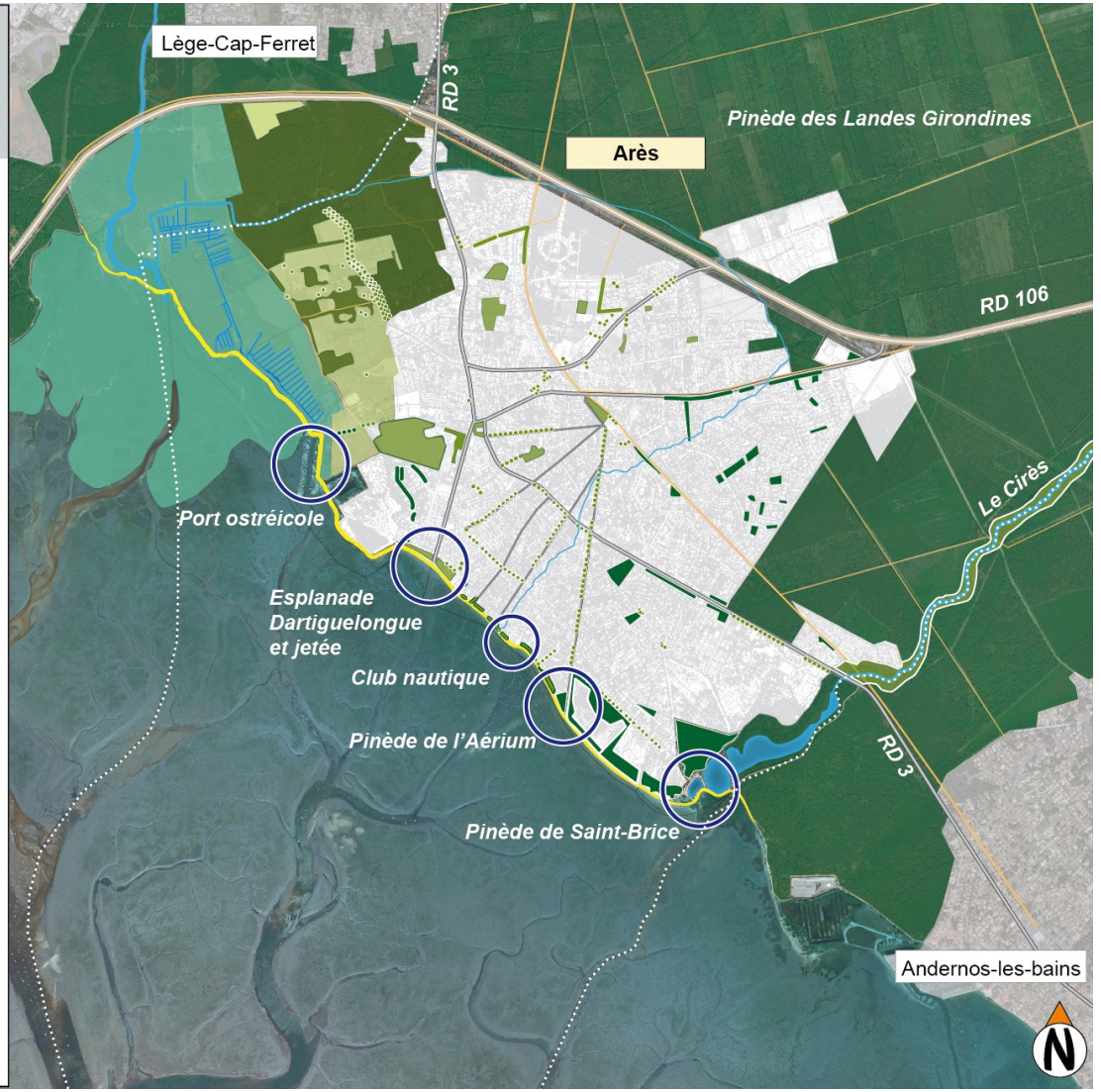
- Les marais et prés salés
- La forêt galerie du Cirès
- Les espaces agricoles et bois des Abberts
- Les étangs de Saint-Brice
- Composante urbaine
- Les domaines clos

Vecteurs de lecture du paysage

- La promenade de la plage
- Les lieux de représentation sociale du littoral
- Axes de communication
- Pistes cyclables et chemins

Trame végétale urbaine

- Boisements (pins / feuillus)
- Alignement de feuillus
- Alignement de cyprès
- Arbre remarquable isolé
- Front de mer boisé (parcellaire privé)



5.3. Bassin



L'entité du Bassin correspond au territoire qui s'étend du linéaire littoral jusqu'à l'horizon. Il s'agit d'un paysage ouvert, lumineux et mouvant, changeant de physionomie à chaque balancement de marée.



L'ourlet Nord de l'entité est caractérisé par un front boisé continu, qui délimite plus ou moins nettement le Bassin. À l'ouest du perré, les marais dessinent une limite floue, tandis qu'à l'est la limite est marquée par le liseré de la plage, le perré et le front bâti des villas. L'absence de clôtures autour de ces dernières favorise leur intégration paysagère.



Ourlet Nord du paysage du Bassin : villas en bord de plage, unifiée par la couverture boisée.

La découverte des paysages du Bassin est favorisée par une promenade le long du littoral, aux accès relativement confidentiels, à l'exception de ceux situés au bout de l'avenue de la plage et à la Conche de St-Brice. Cette promenade est rythmée par des sites identitaires, invitant à la contemplation : jetée, port ostréicole, étangs de St-Brice, Aérium, esplanade Dartiguelongue. Ces sites sont importants en termes de représentation paysagère, à la fois locale et touristique.



Une promenade offrant de grands panoramas sur le Bassin



Le perré délimite l'espace privé de la plage, en l'absence de clôture



Accès au Bassin confidentiel



Accès au Bassin par la Conche de St-Brice



L'esplanade Dartiguelongue



La jetée



La Conche de Saint-Brice



Le port ostréicole

Enjeux et perspectives des paysages du Bassin :

- Préservation et gestion pérenne de la couverture boisée littorale, tant sur le domaine public (pinèdes de l'Aérium et de Saint-Brice) que privé (jardins des villas).
- Renforcement des accès principaux au littoral et maintien des accès secondaires, plus confidentiels.
- Réaménagement de l'Esplanade Dartiguelongue en un espace public majeur.
- Amélioration des relations entre la jetée et l'Avenue de la Plage.

5.4. Près salés





L'entité des près salés correspond à des espaces humides naturels et semi-naturels, situés à l'Ouest de la ville et au débouché du Canal des Étangs. Il s'agit d'un paysage horizontal, marqué par l'omniprésence de l'eau.

Les paysages sont structurés par un réseau hydraulique, façonné par l'homme : chenaux, canaux et anciens réservoirs à poissons. Le système complexe de réservoirs et d'écluses constitue un patrimoine culturel, témoignant des activités économiques passées du Bassin.

Une végétation rase, riche et spécifique, se développe sur les dépôts vaseux déposés par les marées de vives-eaux (appelés « schorre »). Les terres en retrait du schorre présentent un paysage davantage cloisonné, par un réseau arborescent de haies et des boisements. Le réseau de réservoirs et de canaux s'y fait assez discret, à hauteur d'homme.

Depuis le sentier du littoral, des fenêtres ouvertes dans la trame arborée offrent des vues remarquables sur les près salés et les anciens réservoirs. L'ambiance naturelle du paysage est bien préservée, malgré des vues ponctuelles sur la frange urbaine depuis le sentier.



Canal des Étangs et près salés



Écluse



Fenêtre paysagère sur les anciens réservoirs



Sentier du littoral cloisonné par une végétation arbustive et arborée



Visibilité de la frange urbaine depuis le sentier du littoral

Enjeux et perspectives :

- Préservation et mise en scène des paysages identitaires des près salés et des anciens réservoirs, supports de représentation sociale et vecteurs de tourisme.
- Entretien régulier de la végétation le long du sentier du littoral (taille, élagage, fauche), pour conserver les ouvertures sur le paysage.
- Maintenir une interface ville/nature de qualité, en préservant une bande agricole et naturelle entre les près salés et l'urbanisation (maîtrise de l'étalement urbain et traitement paysager des limites de la ville).

5.5. Pinède





La pinède, plantée au début du XIX^{e} siècle, constitue la matrice paysagère du territoire régional. Elle propose un paysage horizontal, fermé et homogène. Le réseau de routes, de pistes et de pare-feu, qui la parcourent, offre une perception en couloirs, cloisonnés par une lisière forestière continue.

Malgré son apparente immuabilité, le paysage de la pinède change et évolue généralement sur un cycle de 30 ans, en raison de son rôle de production (coupes rases et réensemencements). Il présente également des ambiances diversifiées en fonction de l'état de son sous-bois (débroussaillage plus ou moins intense).

La pinède vient au contact direct du tissu urbain et se prolonge à l'intérieur de la ville, par l'intermédiaire de petits groupes de pins dans les jardins, ou ponctuellement sur l'espace public. Elle compose également une interface de qualité entre les bourgs et entre la ville et la RD106. Cependant, la surface boisée entre la ville et la RD106 tend à se réduire progressivement, au profit de lotissements et de zones d'activités.



Chemin d'exploitation



Sous-bois spécifique à la pinède



Coupe rase ouvrant le paysage



Contact franc avec les lotissements

Enjeux et perspectives :

- Préserver les boisements constitutifs des coupures d'urbanisation.
- Conserver et entretenir des lisières forestières en limite urbaine : gestion permettant de maintenir un couvert arboré permanent (pas de coupe rase) et un sous-bois nettoyé (sécurité incendie, accessibilité et qualité d'ambiance).

5.6. Prairies et bois des Abberts



L'entité des prairies et du Bois des Abberts correspond au territoire agricole qui s'étend entre la ville et les Près salés, ainsi qu'à la chênaie en bordure de la RD106. Elle comprend des espaces de prairies humides, fourragères et pâturées (centre équestre), entremêlées à des taillis de feuillus. Il s'agit également d'un paysage patrimonial, issu de l'ancien domaine agricole des familles Javal-Wallerstein.



Le paysage est cloisonné par une trame végétale diversifiée : boisements, haies, arbres isolés et alignements de chênes pédonculés. Un important boisement, la forêt-galerie de la Machinotte, compose un paysage forestier de grande qualité. Les prairies ménagent des espaces de respiration dans cette trame arborée et ouvrent quelques vues lointaines en direction du clocher d'Arès.



Ambiance champêtre des prairies



Imbrication de prairies et boisements



Ambiance fraîche de la Machinotte



Arbres isolés ponctuant les prairies

Enjeux et perspectives :

- Préserver l'ouverture du paysage par le maintien des prairies semi-bocagères : pâturage ou remise en culture.
- Préserver les prairies et le bois des Abberts, constitutifs de la coupure d'urbanisation Lège-Cap-Ferret / Arès et de l'interface ville / marais.

5.7. Conche de Saint-Brice et le Cirès



La conche de Saint-brice et le Cirès forment une entité naturelle linéaire, au fil de l'eau. Le cours d'eau du Cirès, enveloppé de sa forêt-galerie, débouche sur une série d'étangs dans un écrin forestier.



Les étangs de la conche de St-Brice sont des paysages identitaires de la commune, en raison de leur fréquentation touristique : baignade dans un des plans d'eau et promenade. Les autres étangs présentent un visage plus naturel, entourés d'une végétation halophile et de boisements mixtes. Ils diffèrent des près salés par une absence de canalisation de l'eau.

La forêt-galerie du Cirès est plus confidentielle, ses berges peu accessibles, mais elle présente des ambiances de grande qualité, distinctes de la forêt de production de pins. La diversité arborée y est plus élevée : aulnes, saules, chênes pédonculés.



Plage et baignade dans les étangs de St-Brice



Aspect sauvage des étangs côté forêt



Berges sablonneuses fixées par les arbres



"Une forêt dans la forêt"

Enjeux et perspectives :

- Préserver la continuité et l'intégrité des espaces naturels, formés par les étangs et la forêt-galerie, afin de maintenir leur rôle de coupure urbaine, de corridor écologique et de transition paysagère entre la forêt et le Bassin.
- Maintenir et favoriser l'accès aux étangs, dans un souci de respect des milieux naturels.

5.8. Paysages urbains

5.8.1. Ville balnéaire





La ville balnéaire correspond à l'ensemble urbain constitué entre la fin du XIX^{e} siècle et le début du XX^{e} siècle, au moment de l'essor de la villégiature. Il s'agit d'un tissu urbain organisé, selon un maillage viaire essentiellement orienté vers le Bassin. Des alignements arborés marquent les grandes avenues et le bâti se positionne en fonction des voies (façade orientée vers la rue).

Outre les alignements arborés de l'espace public, les jardinets en façade des maisons participent au paysage de la rue. Une évolution vers un cloisonnement, par des clôtures opaques, est observable. L'espace public est aussi caractérisé par une simplicité dans les aménagements, s'accordant avec l'ambiance « champêtre » des trottoirs enherbés.



Rue étroite et bâti proche



Trottoir enherbé, caractère simple



Alignement de platanes sur rues principales

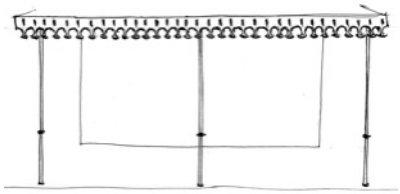


Aménagement simple de la voie

La typologie architecturale balnéaire, dominante et variée, confère une identité forte à cette entité urbaine (voir. Chapitre sur la morphologie urbaine).



Retour de pignon latéral, chaînages, linteaux et cheminée en briques



Colonnettes en fonte et lambrequin d'une galerie



Chaînage d'angle en pierre et brique

Quelques caractéristiques architecturales des villas balnéaires



Toiture à tuiles mécaniques couvrant une galerie



Villa à retour de pignon en façade

Enjeux et perspectives :

- Identification et valorisation du patrimoine bâti et végétal.
- Maintien des accotements enherbés conférant une ambiance rurale.
- Choix d'aménagements simples sur les voiries principales, limitation de l'emprise de la chaussée.

5.8.2. Du centre-ville au boulevard de l'Aérium





Cette entité comprend le centre bourg et les quartiers pavillonnaires denses, issus de l'ancien tracé de la ville. Le plan est dessiné par un réseau viaire, qui rayonne depuis la Place de l'Église, organisant le tissu bâti sur des parcelles étroites. Le parcellaire s'agrandit le long des rues convergeant vers la gare.

Le centre-ville est identifié par un mail de platanes, l'église, l'alignement des façades sur la voie et des commerces. Cependant, les espaces publics sont peu valorisés : trottoirs étroits, stationnement parfois anarchique, peu de place pour le piéton, place de l'Église consacrée au stationnement, absence d'aménagement de certains espaces libres. Le centre-ville est également très passant, n'incitant pas à l'arrêt. Les abords de la mairie présentent de nouveaux paysages urbains, avec des opérations récentes d'une plus grande hauteur bâtie.



Clocher et mail arboré signalent le centre



Stationnement sous mail autour de l'église



Parc de la gare



Un nouveau paysage urbain

Enjeux et perspectives :

- Renouvellement urbain et densification : favoriser les opérations à R+2 (environ 12 mètres), encourager la créativité, éviter le pastiche de l'architecture ancienne.
- Valorisation et mise en réseau des espaces publics, notamment piétonniers.

- Aménagement de zones de stationnement paysagées (plantations), adaptées aux habitants et aux usagers.

5.8.3. Domaines clos





Le paysage des domaines clos correspond à de vastes espaces boisés, mais inaccessibles (privés), créant des enclaves au sein du tissu urbain. Deux d'entre eux possèdent un caractère patrimonial : le domaine d'Arès et le domaine de l'Aérium.

Malgré leur inaccessibilité, les domaines clos participent à la qualité de l'espace public, par la transparence de leurs clôtures, qui laisse percevoir les prairies et boisements. Ils constituent des paysages de transition, entre l'espace urbain et l'espace naturel (Près salés et étangs de St-Brice). Leur boisement a été préservé par classement, mais il tend à se dégrader par défaut d'entretien, notamment dans le cas de la pinède de l'Aérium.



Le domaine de l'Aérium



Domaine des Lugées



Lisière opaque du Domaine d'Arès



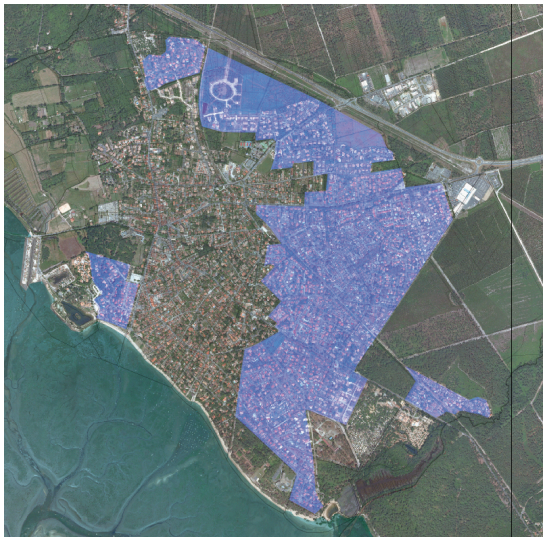
Centre de vacances (CCAS)

Enjeux et perspectives :

- Éclaircissement de la lisière du parc du château et réflexion sur l'ouverture du parc au public.
- Établissement d'un plan de gestion de la pinède de l'Aérium.

5.8.4. Lotissements





Une grande part du paysage urbain correspond à des lotissements pavillonnaires, disposés en périphérie du centre et de la ville balnéaire.

Les lotissements s'organisent en un maillage routier dense, sinueux, indépendant du réseau principal. Les voies sont larges et souvent en impasses, isolant les opérations loties du reste de la ville. Leur similarité conduit à une certaine monotonie et à un manque de repère.

Cette typologie urbaine, lâche, est consommatrice d'espace. L'architecture des pavillons est assez souvent banale, à l'exception de quelques maisons d'architecte plus originales. La trame végétale est assez peu qualitative dans l'ensemble, avec des espaces verts publics peu aménagés et des haies limitrophes des parcelles peu diversifiées. Des bosquets de pins épars assurent cependant une continuité paysagère appréciable avec la pinède.



Place importance accordée à la voirie



Un bâti souvent pastiche



Quelques maisons d'architecture de qualité



Fragment de pinède

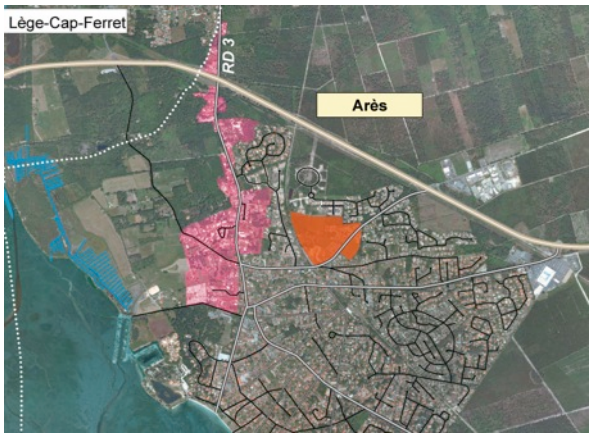
Enjeux et perspectives :

- Aménagement d'un maillage de liaisons douces interquartiers.
- Identification des différentes typologies d'espaces verts, dans le but d'établir un plan d'aménagement et de gestion différenciée (biodiversité favorisée, diversité d'ambiances, appropriation par les habitants).

5.8.5. La ville diffuse et les équipements

L'entité de la ville diffuse correspond à une urbanisation lâche et hétérogène, le long de la RD3. Il s'agit d'un paysage d'entrée de ville.

Le tissu urbain se compose d'habitat, de commerces et de multiples équipements publics. Les parcelles libres enclavées dans ce tissu tendent à se densifier (lotissements), mais la frange urbaine Ouest reste contenue. L'ensemble s'organise autour de la RD3 et reste assez mal relié au reste du maillage urbain.





Gymnase



Salle de spectacle



Entrée de ville depuis Lège



Boisement de chênes entre équipements sportifs

Enjeux et perspectives :

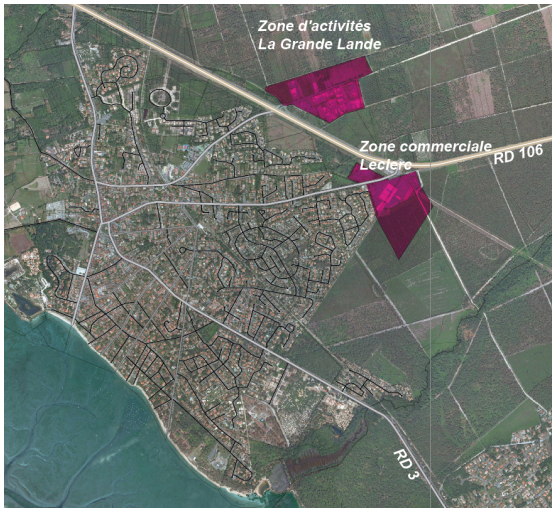
- Poursuite de la démarche de densification diversifiée (cibler les secteurs), dans un souci de continuité avec les quartiers voisins (liaisons) et de préservation de la trame végétale.
- Caractérisation des espaces publics par des aménagements en lien avec la trame végétale.
- Réduire les surfaces imperméabilisées et laisser une plus grande place au végétal.

5.8.6. Zones d'activités



Les zones d'activités, situées au Nord de la commune, composent un paysage assez banal de périphérie urbaine.

Implantées de part et d'autre de la RD106, elles bénéficient d'un effet vitrine. La présence de la pinède alentour est un atout pour intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage.





Zone commerciale en extension



Haie séparative avec lotissement



Contact franc en arrière



Mise en place d'un merlon

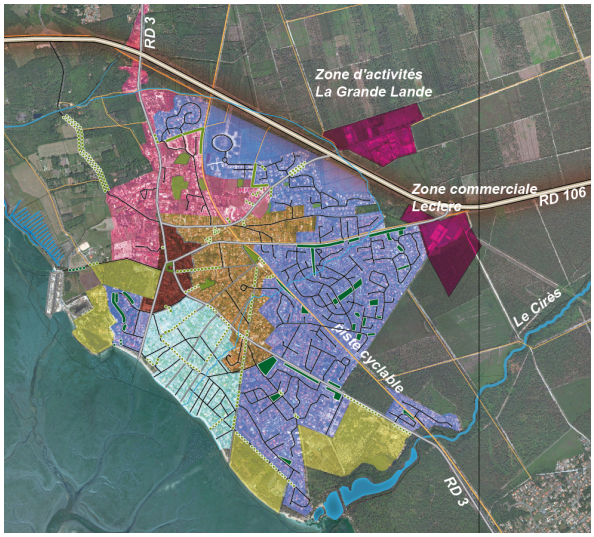
Enjeux et perspectives :

- Maintien des lisières boisées afin d'adoucir l'impact visuel des zones d'activités, en tenant compte des risques d'incendie : favoriser les espèces feuillues et éviter les lisières de pins étroites.
- Traitement paysager des extensions des zones d'activités : plantations d'essences locales (pins, chênes, arbousiers, ajoncs…), sous forme de bosquets, de haies arborescentes et d'alignements arborés.
- Réduire l'emprise dédiée aux chaussées.

5.9. Paysages perçus depuis la RD106



Le paysage perçu depuis la RD106, voie de contournement inévitable du Bassin, possède un rôle de représentation paysagère important pour chacune des communes traversées. Il s'agit d'un paysage routier linéaire, assorti d'une large emprise sur le côté, en raison du passage d'une ligne électrique.



Les boisements cloisonnent les vues, mais leur rétrécissement voire leur disparition au niveau de la ville entraine une visibilité sur les zones commerciales et certains lotissements. Les forêts exclusivement constituées de pins sont en particulier des masques assez peu efficaces, se contentant de filtrer la vue.



Emprise large avec ligne électrique



Paysage forestier de part et d'autre



Frange de lotissements visible



Fenêtre ouverte sur la zone commerciale

Enjeux et perspectives :

- Valorisation de l'image de la ville, perçue depuis la RD106.
- Aménagement qualitatif de la RD106 au niveau des zones d'activités (art. L111-1-4).
- Reboisement entre la voie et la frange de lotissements.

5.10. Bilan des enjeux paysagers

Quatre grandes thématiques d'enjeux ressortent de l'analyse des différentes entités paysagères :

- Le **maintien des coupures d'urbanisation**, au travers de la préservation des paysages naturels et agricoles (près salés, prairies des Abberts, boisements, étangs de Saint-Brice, forêt-galerie de Cyrès…).
- La **préservation du paysage de front de mer**, par la préservation de ses villas balnéaires typiques et la gestion pérenne de la couverture forestière (notamment de la pinède de l'Aérium et de Saint-Brice).
- La **maîtrise de l'évolution des paysages urbains,** en délimitant les zones de densification et de renouvellement urbain, en revalorisant les quartiers lotis banalisés et en renforçant le réseau d'espaces publics, via des cheminements doux.
- Le **maintien d'une qualité paysagère en limite de ville**, par la maîtrise de l'étalement urbain et notamment des zones d'activités, par le traitement paysager des entrées de ville et par le maintien d'une bande boisée en bordure de la RD106.

COMMUNE D'ARES

Enjeux

Révision du Plan Local d'Urbanisme

septembre 2010

0 250 500 1000 m

Limites communales

Maintien des coupures d'urbanisation

- Protection, préservation, gestion des espaes naturels
- Préservation, maintien des prairies ouvertes
- Préservation, gestion des bois des Abberts
- Maintien du paysage de la pinède, soutien à l'exploitation forestière

Préservation du front de mer

- Quelle gestion de la pinède de l'Aérium et de Saint-Brice?
- Maintien du front boisé du littoral.
- Ville balnéaire : préservation des valeurs patrimoniales, maîtrise des opérations de rénovation et réhabilitation

Urbanisation

- Densification et renouvellement urbain sur secteurs ciblés.
- Lotissements : identification, valorisation et qualification des espaces verts.
- Ouverture au public du parc du Château d'Arès?
- Valorisation des espaces publics et renforcement / création de cheminements doux. Réseau à vocation touristique et urbaine

Limites de la ville et image extérieure

- Fixation des limites de la ville.
- Positionnement de la limite Est.
- Recomposition urbaine et maîtrise de l'épaississement de la frange.
- Extension des zones d'activités à maîtriser. Aménagements à prévoir.
- Péréniser des paysages forestiers en limites de la ville. (lisières mixtes, encourager l'installation d'espèces feuillues).
- Poursuite du traitement paysager des entrées de ville



1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

6. Risques, pollutions, nuisances et contraintes

6.1. Risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques conditionnent fortement l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation.
Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire d'identifier les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Deux risques sont identifiés sur la commune d'Arès *(source : prim.net)* :

- **Le risque feu de forêt.**
- **Le risque sismique.**

Le **risque « tempête », inondation par remontée de nappe phréatique, inondation par submersion marine,** et les risques **industriels et technologiques** seront également examinés.

6.1.1. Risque feux de forêt

Les feux de forêt sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations pouvant être :

- **Des forêts** : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable.
- **Des landes, friches et terrains vacants non cultivés ni pâturés** : formations végétales, plus ou moins hautes, fermées et denses pouvant contenir des arbres épars.

Les facteurs qui interviennent dans le déclenchement et la propagation des feux de forêt sont multiples, notamment :

- **L'existence d'une source de chaleur** (flamme, étincelle).
- **L'existence d'un comburant**, un apport d'oxygène étant indispensable à la combustion.
- **L'existence d'un combustible**, la strate herbacée et arbustive dont le comportement au feu sera fonction de :
  - son état de sécheresse.
  - la densité du combustible.
  - la continuité horizontale et verticale.
  - son niveau d'entretien.

6.1.1.1. Risque sur la commune d'Arès

En Gironde, la forêt couvre plus de 480 000 hectares soit 45 % de la superficie du département. Cet ensemble forestier est essentiellement constitué de forêts privées (96 %).

Le risque feux de forêt n'est pas homogène. Il existe plusieurs problématiques géographiques. Outre la forêt landaise proprement dite, on trouve :

- Les forêts périurbaines (fréquentation – imbrication ou interface de parcelles construites et de parcelles boisées).
- Les forêts littorales (difficultés du relief, forte fréquentation estivale).
- Les forêts en bordure des infrastructures routières et ferroviaires.
- Les terrains militaires (parcelles peu pénétrables en raison de l'humidité fréquente des sols liée à l'absence de drainage, ainsi que la présence de munitions non explosées).
- Les secteurs en voie de boisement par abandon de l'agriculture.

Sur la commune d'Arès, le risque « feu de forêt » apparaît majeur et est défini sur la majorité du territoire communal. En effet, la couverture forestière, avec 3 661 ha, représente plus de 75 % de la surface communale.

Bien que le bâti reste relativement concentré et comporte peu d'habitats diffus et isolés dans le manteau forestier, **des zones d'habitat sont exposées à l'aléa** :

- 65 % des départs de feu ont une origine inconnue.
- Une spatialisation marquée : 72 % des départs de feux sont localisés à moins de 200 m des voies ou des interfaces urbanisation-forêt.

Entre les années 1983 et 2003, on répertorie plusieurs incendies significatifs :

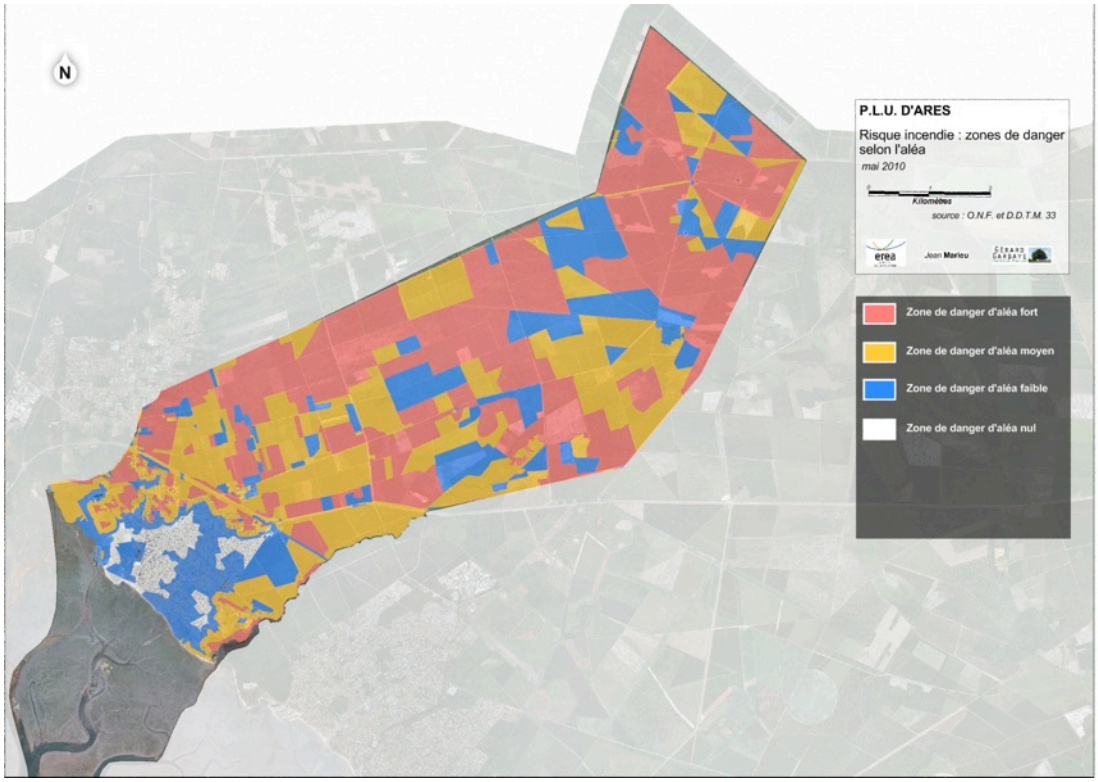
- 136 départs de feux, dont 3 importants (1984 et 2002).
- 37 ha de surface incendiée.
- Une période printanière plus propice.

Un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt a été **prescrit sur la commune le 01 octobre 2004** :

- **45 % de la commune est situé en zone de danger fort**.
- **Plusieurs secteurs bâtis sont plus particulièrement exposés**, **car au contact immédiat des boisements** :
  - Au Nord-Ouest, sous la RD 106 (les Abberts, la Cigale).
  - Le parc d'Activités d'Arès, la zone commerciale Leclerc.
  - Au Sud-Est (lotissements Toulouse Lautrec, les Areneys, Mer et Soleil…).

Les **mesures à prendre en compte dans les aménagements** sont présentées ci-après :

- Création d'accès de secours entre la forêt et les constructions.
- Création de « zones tampon » permettant aux services de lutte contre l'incendie de disposer d'accès,
- Interdiction du mitage non isolé en milieu du massif forestier.



La commune d'Arès fait partie des communes pour lesquelles s'appliquent les dispositions prévues au titre II du règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie (approuvé le 11 juillet 2005 par arrêté préfectoral), édictant :

- Des prescriptions relatives à la circulation et aux activités en forêt.
- Des prescriptions relatives aux travaux exécutés par les propriétaires et les associations de défense contre les incendies en forêt (principe de la déclaration de travaux préalable, conditions de réalisation des travaux d'assainissement, conditions d'édification des clôtures).

6.1.1.2. Sécurité incendie : réglementation applicable

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires.
Le PLU sera établi en prenant en compte les **équipements de desserte incendie**.

Par ailleurs, l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- La circulaire interministérielle n° 465 du 10 Décembre 1951.
- La circulaire interministérielle du 20 Février 1957.
- La circulaire interministérielle du 9 Août 1967.

De même, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.62.220.

Ces textes précisent entre autres que les **poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque** et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 m, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 Kilo-Newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie doivent permettre d'assurer un débit de :

- **60 m^3/h pour les zones à urbaniser ou agricoles.**
- **120 m^3/h pour les zones artisanales.**
- **120 à 240 m^3/h pour les zones industrielles.**

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des **réserves d'eau aménagées**.

Il est également spécifié[29] que l'aggravation des risques d'incendie qu'engendre un projet d'extension de maison individuelle peut justifier un refus de permis de construire si la nouvelle construction engendre des risques d'incendie qui ne peuvent être couverts, ou si elle n'est pas correctement desservie par les engins d'incendie, ou que les nouveaux équipements de défense incendie à mettre en place sont hors de proportion avec les finances communales. Il est cependant accordé si le demandeur finance tout ou partie des nouveaux équipements nécessaires.

Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire. **En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.**

---

[29] *Journal officiel du 21 décembre 2004, n°43716.*

6.1.1.3. Sécurité incendie : un facteur limitant les secteurs d'extension urbaine

Le niveau de risque incendie apparaît moins important sur les secteurs urbains que sur les zones de couverture forestière.

Des moyens de lutte ont été mis en place et assurent une bonne défendabilité :

- Un **centre de défense incendie** est identifié ainsi que la proximité d'**observatoires**.
- **176 hydrants** avec plusieurs réserves et points d'eau dans le massif forestier.
- **Une accessibilité relativement bonne** et un compartimentage du massif : 30 km de pistes forestières, de nombreux pare-feu, sentiers parcourant le massif boisé.

L'urbanisation devra être compatible avec le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies. Il n'y a pas de PPRIF qui s'applique sur la commune d'Arès.

Des mesures de prévention seront à mettre en œuvre : création d'accès de secours et de zone tampon, refus de constructions isolées au sein du massif…

Des obligations seront à respecter : débroussaillement, distance entre clôtures, recul des ICPE, largeur minimale des voies d'accès, distance aux points d'eau…



6.1.2. Risque sismique

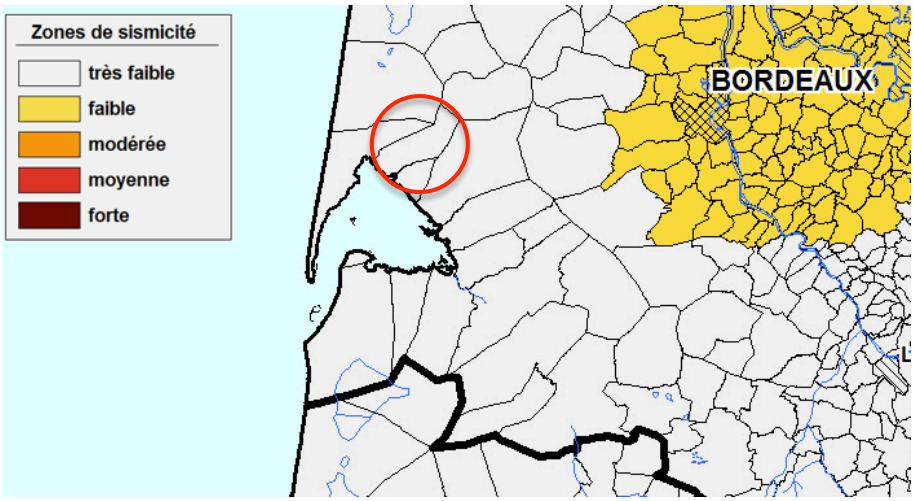
L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1er mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible).
- 2° Zone de sismicité 2 (faible).
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée).
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne).
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

Ce nouveau classement tient ainsi compte de certaines secousses d'origine tellurique, de moyennes puissances régulièrement enregistrées.

La commune d'Arès est classée en zone de sismicité « très faible ».



Zonage réglementaire sismique sur le Bassin d'Arcachon

6.1.3. Risque tempête

6.1.3.1. Tempêtes

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques, qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. Météo France parle de vents tempétueux lorsqu'il y a présence de rafales dépassant les 100 km/h. En météorologie marine, la tempête est définie par un vent de force 10 ou plus, c'est-à-dire supérieure à environ 90 km/h.

L'ensemble du département girondin est concerné par le risque tempête, d'autant que le département présente une **longue façade maritime**. En effet, les zones littorales sont particulièrement sensibles au risque tempête, car elles sont plus proches en général des perturbations venant de l'Atlantique. Le passage d'une tempête crée une surcote océanique dangereuse pour les populations et les biens.

Les deux tempêtes successives des 26 et 27 décembre 1999 (Lothar et Martin) ont fait plusieurs victimes et occasionné de graves dommages sur la majeure partie du territoire national (en Gironde : réseaux d'eau potable et d'électricité détériorés, nombreuses habitations inondées en bordure d'estuaire, digues endommagées…).

La présence de ce risque s'accompagne de **mesures de construction** :

- Le **respect des normes de construction en vigueur**, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » mises à jour en 2000).
- La **prise en compte** (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).
- Les **mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits** (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou en vigueur sur la commune.

6.1.3.2. Orages

Le risque orageux peut être apprécié à l'aide du « niveau kéraunique. Celui-ci correspond au nombre de jours par an où l'on entend gronder le tonnerre. Il constitue un indicateur global permettant d'identifier des secteurs plus « orageux » que d'autres.

Quand le niveau kéraunique dépasse 25 (plus de 25 jours d'orage par an), la région est considérée comme zone à risque de foudre.

D'après les données disponibles fournies par Météo France, le niveau kéraunique sur la Gironde est supérieur à 25 jours d'orage par an. **Le risque de foudre peut alors y être qualifié d'élevé.**

6.1.4. Risque inondation par remontée de nappe phréatique

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car les précipitations sont les plus importantes. À l'inverse, durant l'été, la recharge est faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été, pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

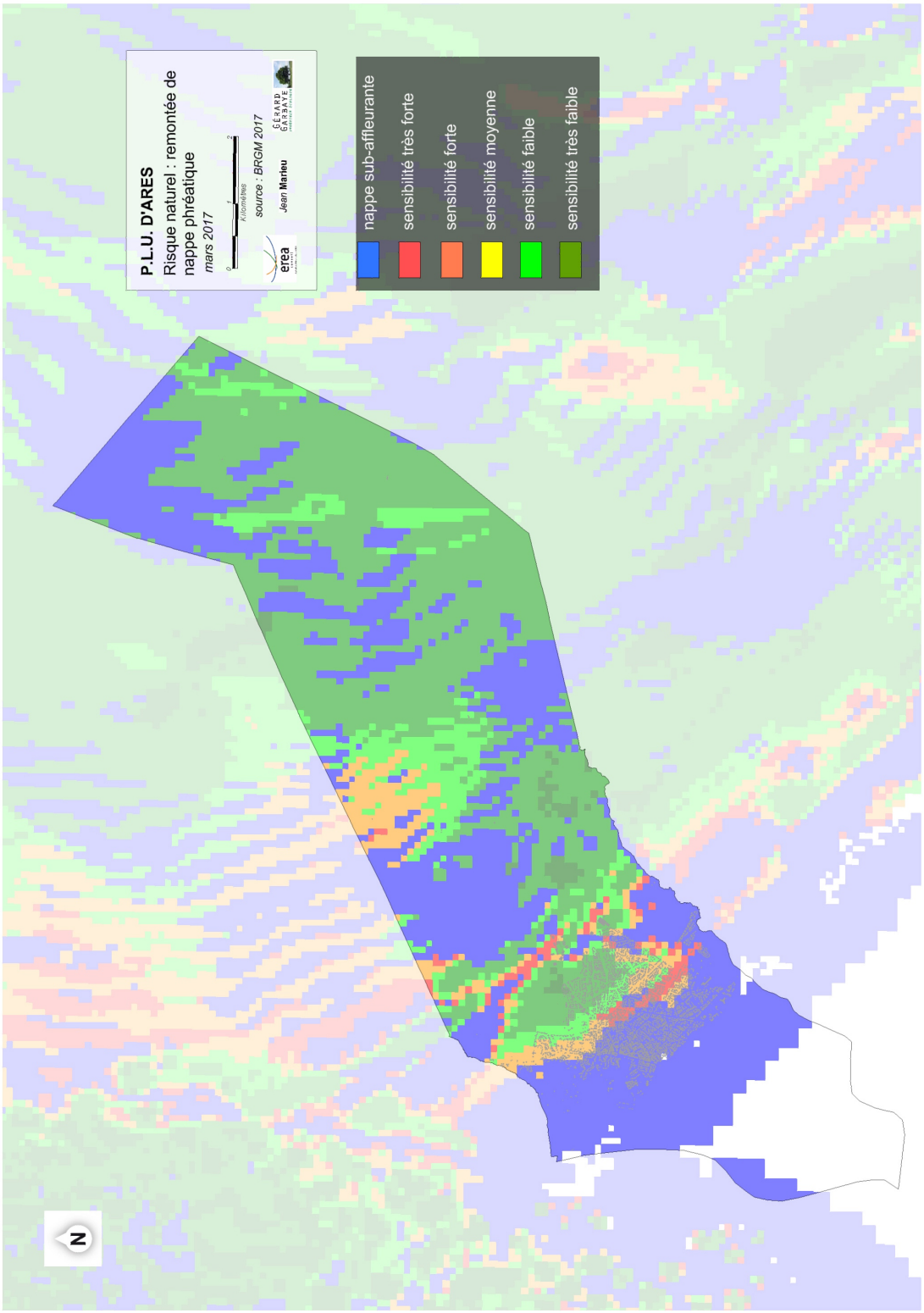
Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- Fissuration d'immeubles.
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- Dommages aux réseaux routiers et aux de chemins de fer.
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage.
- Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation.
- Pollutions.

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

La commune d'Arès est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique allant de « très faible » à « très fort » selon les secteurs, en raison de l'affleurement de plusieurs nappes importantes. C'est sur la partie Sud de la commune que se concentrent les enjeux les plus importants pour l'habitat et les activités :

- Une frange littorale jusqu'au centre ville, qui inclue de nombreuses constructions de ce dernier,
- Une large frange Est qui borde le ruisseau du Cirès, incluant une partie du massif forestier et du tissu urbain.


P.L.U. D'ARES
Risque naturel : remontée de nappe phréatique
mars 2017
source : BRGM 2017
Jean Marieu
nappe sub-affleurante
sensibilité très forte
sensibilité forte
sensibilité moyenne
sensibilité faible
sensibilité très faible
N

6.1.5. Risque inondation par submersion marine

La submersion marine désigne une **inondation temporaire de la zone côtière par la mer, dans des conditions météorologiques extrêmes**.

Plusieurs facteurs entrent en jeu lors de ces phénomènes :

- La marée : plus celle-ci sera forte (coefficient de marée important), plus le phénomène aura des chances de se produire.
- La pression atmosphérique et le vent : lors de tempêtes, ces deux effets peuvent faire monter le niveau de la mer, en une sorte d'aspiration. C'est la surcote, qui est la différence entre le niveau prévisible de la marée et le niveau effectivement observé.
- La houle, provoquée par le vent au large, peut également amplifier le phénomène de marée et de surcote. La houle arrivant sur la côte provoque une hausse relative du niveau de la mer d'autant plus forte qu'elle est importante.

Ce risque est révélé sur les communes du Bassin d'Arcachon suite au passage des tempêtes Martin (1999), Klaus (2009) et Xynthia (2010).

Des dégâts principalement liés au vent sur le centre-ville ont été observés lors de ces 3 tempêtes, de plus quelques secteurs ont été touchés par les inondations et le choc mécanique des vagues.

Aujourd'hui, un **Plan de Prévention des Risques Littoraux – submersion marine est mis en œuvre à l'échelle du Bassin d'Arcachon** (prescription le 10 novembre 2010).



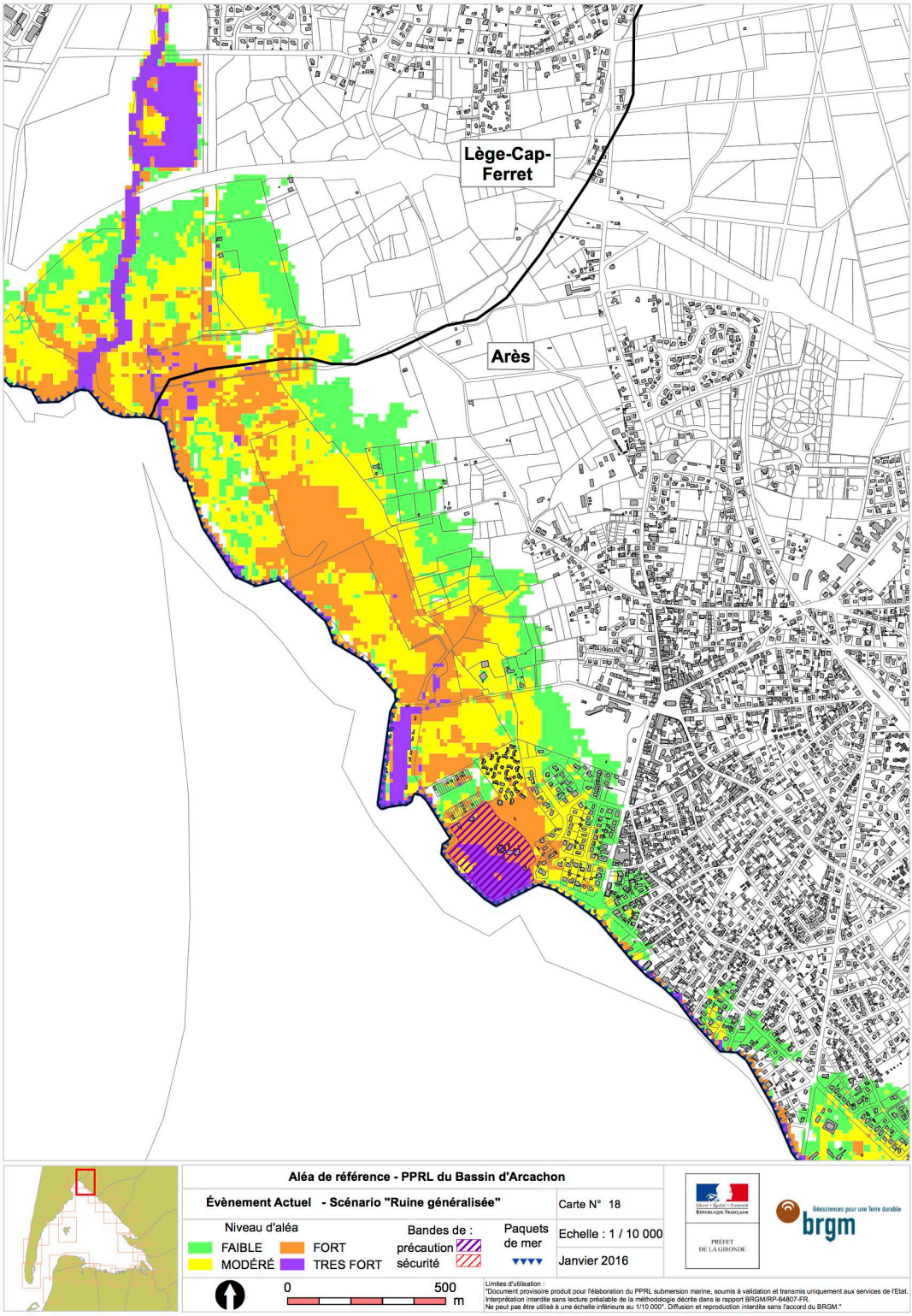
Arès, chablis sur le sentier du littoral en 1999

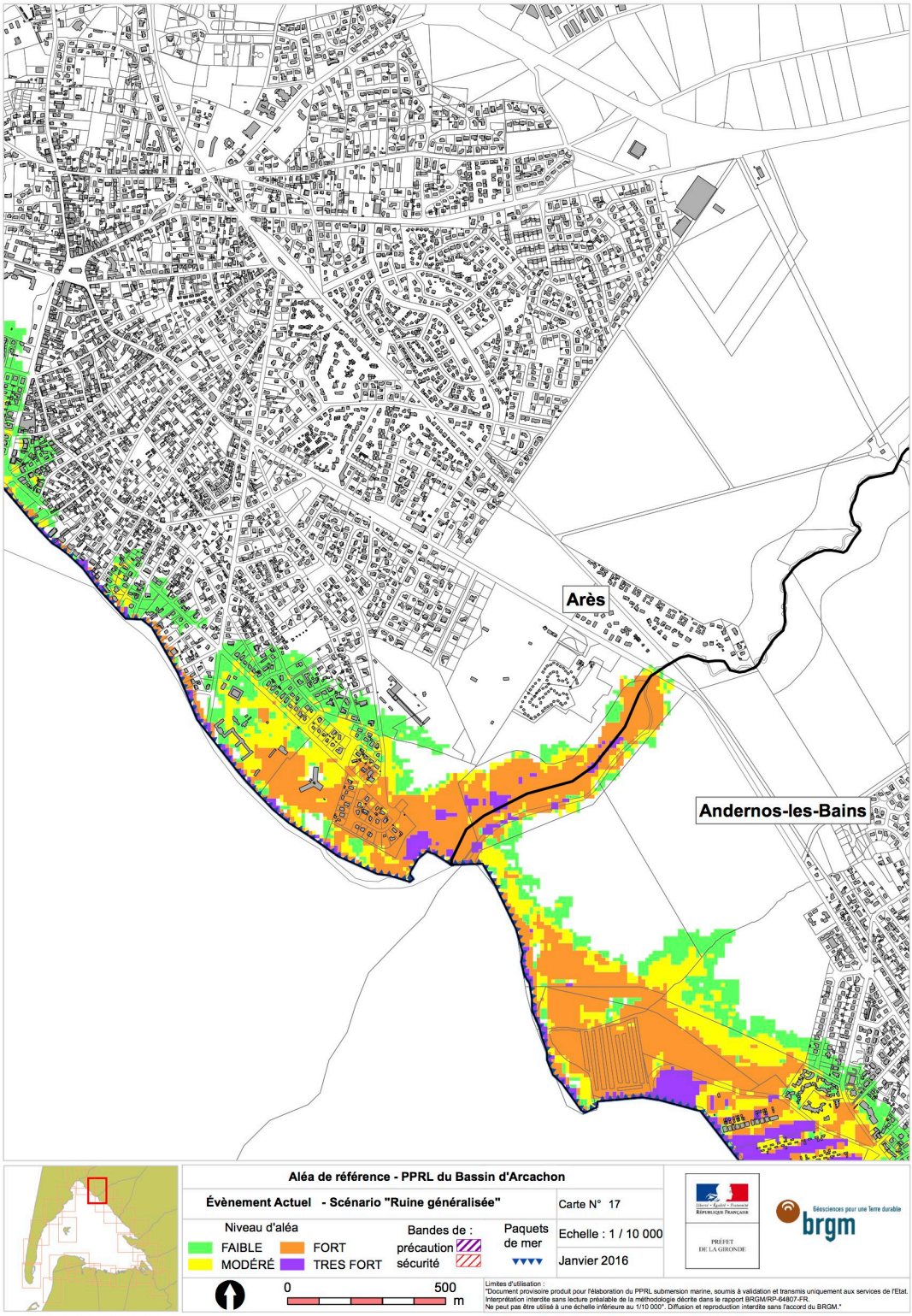


Arès, passerelle des prés salés en 2009



Arès, sentier du littoral en 2010


Lège-Cap-Ferret
Arès
Aléa de référence - PPRL du Bassin d'Arcachon
Évènement Actuel - Scénario "Ruine généralisée"
Carte N° 18
Niveau d'aléa
FAIBLE
MODÉRÉ
FORT
TRES FORT
Bandes de :
précaution
sécurité
Paquets de mer
Echelle : 1 / 10 000
Janvier 2016
0
500
m
Limites d'utilisation :
"Document provisoire produit pour l'élaboration du PPRL submersion marine, soumis à validation et transmis uniquement aux services de l'Etat.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie décrite dans le rapport BRGM/RP-64807-FR.
Ne peut pas être utilisé à une échelle inférieure au 1/10 000e. Diffusion et reproduction interdite sans l'accord du BRGM."
PRÉFET DE LA GIRONDE
brgm


Arès
Andernos-les-Bains
Aléa de référence - PPRL du Bassin d'Arcachon
Évènement Actuel - Scénario "Ruine généralisée"
Carte N° 17
Niveau d'aléa
FAIBLE
MODÉRÉ
FORT
TRES FORT
Bandes de :
précaution
sécurité
Paquets de mer
Echelle : 1 / 10 000
Janvier 2016
0
500
m
Limites d'utilisation :
"Document provisoire produit pour l'élaboration du PPRL submersion marine, soumis à validation et transmis uniquement aux services de l'Etat.
Interprétation interdite sans lecture préalable de la méthodologie décrite dans le rapport BRGM/RP-64807-FR.
Ne peut pas être utilisé à une échelle inférieure au 1/10 000e. Diffusion et reproduction interdite sans l'accord du BRGM."
PRÉFET DE LA GIRONDE
Géosciences pour une Terre durable
brgm

6.1.6. Risque industriel

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

Les risques industriels peuvent se caractériser, suivant leurs manifestations, par : l'incendie, l'explosion, les effets induits par la dispersion de substances toxiques entraînant un dysfonctionnement ou des lésions de l'organisme, la pollution des écosystèmes.

Une réglementation stricte et des contrôles réguliers sont appliqués sur les établissements pouvant présenter un risque industriel.

Aucune installation classée n'est répertoriée sur la commune d'Arès[30].

6.2. Arrêtés de catastrophes naturelles

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 30 dernières années dans la commune identifie **7 événements** (source : prim.net) :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	22/12/1995	24/12/1995	03/04/1996	17/04/1996
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	16/06/2006	14/07/2006
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	28/02/2010	11/03/2010	13/03/2010

6.3. Pollutions et nuisances

6.3.1. Pollutions des sols

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées » (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

Le premier de ces axes consiste en la « recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention », d'où la

[30] Source : www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr.

réalisation de l'inventaire historique régional (IHR) des **sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols**.

Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour **fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement**.

11 établissements sont identifiés dans la base de données BASIAS, sur la commune d'Arès.

Identifiant	*Raison sociale*	*Libellé activité (SIRENE)*	*Etat d'occupation du site*
1	Monchaux	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Ne sait pas
2	Sté Arésienne d'Eclairage	Fabrication d'appareils d'éclairage électrique	En activité
3	Société CALIOT et DUBOURG Fils	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation	Activité terminée
4	ESSO	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	Ne sait pas
5	Ste ARC AUTO	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	En activité
6	ETS HENRI MONDIET	Fabrication d'articles textiles, sauf habillement	En activité
7	Leclerc	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	En activité
8	M. Mallert	Dépôt de déchets ménagers	Activité terminée
9	DUBUS		Ne sait pas
10	Gonzales Frères	Dépôt de déchets ménagers	En activité
11	Essorep	Extraction de pétrole brut	Activité terminée



Ces sites imposent une vérification de l'état du sol avant de permettre une nouvelle affectation des terrains, afin de déterminer ou d'infirmer la présence d'éventuelles de pollutions suspectées par l'activité exercée.

Il existe sur Arès1 Etablissement Classé pour Protection de l'Environnement (ICPE), il s'agit de la déchetterie gérée par la COBAN.

6.3.2. Zones réglementaires

La commune d'Arès n'est pas identifiée en zone vulnérable (nitrate).

En revanche, elle est classée en **Zone sensible sur 100 % de sa surface, ainsi qu'en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** au titre de l'aquifère « Oligocène à l'Ouest de la Garonne » (source : SIE Adour Garonne).

Zones sensibles

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire, afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »).

Les obligations réglementaires imposées dans ces zones sont la mise en place d'un système de collecte et de station(s) d'épuration (avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique).

Zone de Répartition des Eaux

*Une ZRE est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une **insuffisance, autre qu'exceptionnelle**, **des ressources par rapport aux besoins**.*

Les ZRE sont définies par l'article R.211-71 du Code de l'environnement et sont fixées par le préfet coordonnateur de bassin. L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 pris par le préfet de Gironde classe l'ensemble des communes de Gironde en zone de répartition des eaux (eaux souterraines et superficielles).

*Dans une ZRE, **les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés**. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les **prélèvements d'eau supérieurs à 8m^3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration**.*

Pour la commune d'Arès, les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les prélèvements dans un ouvrage captant la nappe profonde de « l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne » et dont la base est située à une cote inférieure ou égale à **-135 m**.

6.3.3. Nuisances sonores

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les

niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire[31].

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans d'occupation des sols des communes concernées ».

Les secteurs affectés par le bruit sont donc reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme afin d'informer les futurs habitants qu'ils sont dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

L'arrêté préfectoral du 06 avril 2011 portant classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde, classe sur la commune d'Arès :

- **La route départementale 106 en catégorie 3.**
- **La route départementale 3 en catégories 3 et 4.**



Classement sonore des RD 106 et RD 3 sur la commune d'Arès
(catégorie 3 en jaune et catégorie 4 en rouge)

Ainsi, une périphérie Nord bordant la **RD 106 est concernée par une bande de bruit de 100 m de part et d'autre de la voie**. Le centre-ville s'avère largement impacté par la

[31] Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :
- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).

traversée de la **RD 3 et l'Avenue de Bordeaux sur une bande 30 m de part et d'autre de ces voies**.

L'arrêté préfectoral du 04 novembre 2013 relatif à l'approbation et à la publication des cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Gironde, dresse une liste des voies concernées par ces cartes, ainsi que des communes impactées. **Les voies RD 106 et RD 3[32] sont concernées, car présentant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules**.

6.4. Servitudes

14 servitudes sont recensées sur la commune, représentant au total près de 1 700 ha de surface, soit **plus d'un tiers du territoire communal** :

Code	Nom de la servitude	Élément visé
A4	Servitude applicable aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau	Cours d'eau
A5	Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Collecteur d'assainissement du bassin d'Arcachon
AC1	Servitude de protection des abords des monuments historiques	Bâtiments de l'Aérium
AC2	Servitude de protection des sites et des monuments naturels	Parc du château
AC3	Zone de protection des réserves naturelles	Réserve naturelle d'Arès
AS1	Servitude attachée à la protection des eaux potables à l'exception de l'eau minérale	Forage Grande Lande Forage Caplande
AS2	Périmètre de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'acquaculture et de gisements coquilliers	Protection des établissements ostréicoles
EL9	Servitude de passage piétons sur le littoral	Passage des piétons le long du littoral
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	Lignes 63 kV Lège Masquet
I6	Servitude concernant les mines et carrières	Pipeline Guagnot-Berganton
INT1	Servitude relative aux cimetières	Extension et nouveaux cimetières
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne Andernos-Le Moutchic Faisceau hertzien relais Le temple-Sémaphore de Cap Ferret
PT3	Servitude attachées aux réseaux de télécommunication	Câbles de télécommunication enterrés
T5	Servitude aéronautiques de dégagement	Aérodrome d'Andernos

[32] Débute et fins des tronçons en limite communale.

7. Synthèse et enjeux

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particulier au regard des évolutions récentes.
- Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion.

7.1. Bilan et état des lieux

Arès se caractérise par :

- Une ressource en eau riche, tant pour les eaux superficielles que pour les eaux souterraines.
- Un milieu naturel en partie remarquable, tant par la variété des habitats et des espèces que par les surfaces concernées.
- À l'Est des milieux patrimoniaux (zone littorale, Prés salés d'Arès, Conche Saint-Brice et Vallée du Cirès), à l'Est la forêt de Pins, à l'intérêt certain.
- Une urbanisation au contact d'écosystèmes les plus sensibles.
- Les principaux espaces patrimoniaux naturels identifiés et protégés dans le PLU actuel.
- Un milieu marin et des zones humides sensibles à la qualité des eaux.
- Une gestion des ressources naturelles perfectible, mais qui s'améliore.
- Une urbanisation soumise à des risques naturels importants (incendie) et à intégrer dans les projets (remontée de nappe), auxquels s'ajoutent la prise en compte d'un nouveau danger, plus exceptionnel, avec le risque de submersion marine.
- D'anciens sites d'activités qui imposent des analyses de sols avant leur reconversion potentielle. Une conduite d'hydrocarbures qui s'accompagne de servitudes.
- Un centre-ville exposé aux nuisances sonores du trafic routier.

7.2. Enjeux

Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- L'amélioration de la **maîtrise des eaux pluviales** devra être poursuivie.
- Les milieux d'intérêt écologique liés au réseau hydrographique, à la zone littorale et aux espaces boisés devront être protégés.
- Les **capacités de développement** devront être **cohérentes avec la sauvegarde d'espaces écologiques**, en particulier sensibles (Cirès, la Conche St Brice, les Près Salés, les marais), les zones d'interface gérées et les espaces tampons protégés (forêt entre le Cirès et l'urbanisation, prairie des Abberts).
- Les **pressions** sur les espaces naturels sensibles devront être **encadrées**.
- Les **occupations et utilisations du sol** devront être **compatibles avec une utilisation raisonnée des ressources**.

L'empreinte du développement urbain pourra être **limitée**, en promouvant des actions soucieuses de l'environnement :

- Par la *promotion des énergies renouvelables* en encadrant l'implantation d'équipements de production sur les constructions neuves et anciennes.
- Par *l'intégration des techniques de construction* augmentant la performance énergétique des bâtiments (écoconstruction, normes HQE, conception bio climatique, toiture végétalisée, mur végétal, matériaux…).
- Par le *maintien d'un cadre paysager boisé* en limitant le déboisement et incitant à la plantation des parcelles recevant des constructions neuves.

Le PLU devra s'attachera à assurer une compatibilité avec l'ensemble des risques, pollutions, nuisances et servitudes recensés :

- Élaborer un projet définissant les **contours de l'enveloppe urbaine** et **précisant ses zones contacts** avec les zones à risques.
- Mettre en œuvre les **moyens de réduire ces risques** et d'en atténuer la survenance, ainsi que d'en informer la population.
- Prendre en compte la **définition de nouvelles servitudes**, notamment en matière de prévention des risques.
- Une nuisance sonore routière qui incite à **limiter les générateurs de déplacement** et **l'accroissement de flux automobile** dans le centre-ville.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Climat	Océanique, ensoleillement important, pluies variables, vents	Conditions climatiques favorables, mais possibilité de conjonctions exceptionnelles de tempêtes de vent et de fortes marées pouvant favoriser le risque de submersion marine.
Topographie	Un relief faible dirigé vers le Bassin d'Arcachon. Une altitude maximale à 34 mètres à l'extrémité Est du territoire communal, une altitude minimale de 0 mètre, au Sud, au niveau du Bassin. Une pente douce et régulière.	Une topographie qui ne limite pas les stratégies d'organisation et de développement urbain. Une sensibilité de la zone littorale à la submersion marine.
Géologie - Pédologie	Affleurement de vastes formations sableuses du Plio-Quaternaire. Au niveau communal, formation du Sable des Landes (quasi-totalité du territoire) et des alluvions récentes dans la vallée du Cirès. Sols podzoliques et des podzols.	Protection des propriétés géologiques du territoire.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Eaux superficielles	Bassin d'Arcachon constitué par de vastes estrans parcourus par un réseau de chenaux. 2 domaines dans la zone intertidale : - Le schorre ou près salés. - La slikke ou crassats. Réseau de crastes et fossés drainant la forêt de pins. Principal cours d'eau : le Cirès.	Risque de submersion marine. Application des préconisations du SDAGE Adour Garonne et des SAGE. Maîtriser l'aménagement et le développement de l'urbanisation pour préserver la qualité des milieux aquatiques et humides et ne pas compromettre la pérennité d'usages sensibles tels que la baignade, ainsi que la pérennité des milieux de grande qualité écologique (sites Natura 2000, zonages d'intérêt…). Restaurer et reconnecter les zones humides du territoire. Retrouver un bon état écologique et chimique des eaux superficielles en réduisant les rejets et leurs impacts. Améliorer la qualité des eaux dans un souci de valorisation touristique et du cadre de vie, et de préservation de l'activité conchylicole.
Eaux souterraines	Une ressource en eau abondante. Une qualité des nappes d'eau de Gironde fortement propice à la production d'eau potable.	Application des préconisations du SAGE « Nappes profondes de Gironde ». Consolidation et pérennisation d'un mode d'approvisionnement en eau potable, conforme aux exigences du SDAGE Adour Garonne, qui garantit à moindre coût une sécurité sanitaire, en privilégiant le recours aux eaux souterraines profondes pour cet usage.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Entités écologiques	2 grandes entités de grand intérêt écologique : - la forêt de pins - le Bassin d'Arcachon et ses zones humides associées	Un patrimoine naturel riche à préserver et à mettre en valeur. Préserver en priorité les habitats naturels sensibles ainsi que les espèces sensibles à la fragmentation, dont la préservation est considérée comme un enjeu national et, par conséquent, pour lesquelles la préservation ou la remise en bon état de continuités écologiques est une solution adaptée. Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques.
Protections	2 sites Natura 2000 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS) et 2 Zones de préemption au titre des ENS (ZPENS) 3 Zones Naturelles d'Inventaires Écologiques, Floristiques et Faunistiques 1 Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux Le Parc Naturel Marin « Bassin d'Arcachon et son ouvert » Des zones vertes des SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Lacs médocains » Des espaces remarquables du littoral	
Fonctionnalités écologiques et TVB	2 continuités écologiques majeures : - la forêt de production - l'interface entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre 2 corridors principaux intersectés par la voie rapide : - le canal des Étangs - le Cirès 2 corridors secondaires : La Machinotte et le Grand Fossé, coupés par la voie rapide Effet de lisière et de massif.	
Intérêt écologique	**Milieux de très fort intérêt** : Bassin d'Arcachon, prés salés d'Arès, Conche Saint-Brice et partie avale du Cirès. **Milieux de fort intérêt** : prairie des Abberts et boisements voisins, forêt entre le Cirès et l'urbanisation. Milieu **d'assez fort intérêt :** forêt de production à l'Est de la voie rapide. **Intérêt écologique moyen** : espaces délaissés à proximité du port ostréicole.	

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Qualité air	Une qualité de l'air moyenne, qui tend à se dégrader. Mais des valeurs mesurées (ozone, particules fines et dioxyde d'azote) inférieures aux objectifs de qualité fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé. Des phénomènes saisonniers identifiés.	Réduire les émissions de polluants atmosphériques en limitant les vitesses de circulation (les émissions de polluants routiers à l'échappement étant directement dépendantes des vitesses de circulation). Rapprocher les lieux de vie des lieux d'emplois et de services. Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques issus des circulations routières, en limitant le trafic routier dans le centre (zone plus densément peuplée), et en favorisant les modes de déplacements « actifs ».
Gestion de l'eau	Des documents encadrant la gestion de l'eau sur le territoire (SDAGE et SAGE). Des ressources en eaux profondes non déficitaires. Un manque de données sur la qualité des eaux des cours d'eau et fossés. Une bonne qualité des eaux de baignade. <u>Eau potable :</u> - 2 forages sur le territoire communal. - Pas de problème d'alimentation en période estivale. - Plusieurs sources soupçonnées de pollutions potentielles. <u>Assainissement collectif :</u> - Station d'épuration intercommunale d'une capacité de 150 000 équiv/hab, non saturée. - Station conforme aux normes de rejets. <u>Eaux pluviales :</u> Mise œuvre d'aménagements de collecte (fossés, noues et canalisations) pour drainer les eaux de pluie de l'ensemble du centre-ville et limiter les inondations de voiries.	Une gestion des eaux qui limitent les pollutions. Anticiper les investissements à réaliser en termes de réseaux face à une augmentation de population. Adapter la capacité des réseaux aux besoins en période estivale. Gérer de manière équilibrée la ressource en eau vis-à-vis des usages et préserver sa qualité vis-à-vis de toute pollution : - Réduire la consommation en eau potable. - Préserver les périmètres de protection des captages d'eau potable. - Veiller à la conformité et au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement. - Gérer de manière efficace les eaux de ruissellement pour éviter toute surcharge des réseaux et des systèmes de traitement en aval, obstacle au bon traitement des eaux.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Déchets	Appartenance d'Arès à la Communauté de Commune du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique qui exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers. Une collecte sélective mise en place. 1/3 des ordures ménagères liées à l'influence de la population estivale. Une valorisation en hausse, mais inférieure à l'objectif national de 50 %.	Valoriser tous les types de déchets dans les filières adaptées. Intensifier la collecte et le traitement des déchets en période estivale (afflux touristique). Réduire la quantité de déchets à la source en privilégiant le compostage, en sensibilisant la population par exemple.
Énergie	Un taux d'ensoleillement favorable à l'énergie solaire. Un couloir de vent propice à l'énergie éolienne. Une alimentation par ERDF et GRDF. Un réseau de gaz enfoui en centre-ville. Un réseau électrique constitué de lignes hautes et basses tensions, en partie réalisé en souterrain dans le centre-ville. Une conduite d'hydrocarbures traversant le territoire communal.	Diversifier les sources d'énergie (notamment renouvelables) sur le territoire. Réduire les consommations d'énergie en privilégiant les nouveaux aménagements et constructions à énergie « nulle » voire « positive », et en renouvelant le parc immobilier ancien (amélioration des performances énergétiques et environnementales). Privilégier les modes de déplacements « décarbonés » (vélos, marche), en développant les aménagements et jalonnements adéquats. Développer les emplacements de recharge de véhicules électriques. Sensibiliser et informer la population.
Ressources forestières	Des ressources forestières étendues (90 % du territoire communal) et protégées (3 600 ha classés en EBC).	Privilégier la création de quartiers urbains compacts peu consommateurs d'espace, et organisés autour des axes principaux. Préserver les espaces naturels et boisés. Valoriser la construction en « bois ». Limiter la fragmentation des milieux.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Patrimoine	Un patrimoine remarquable protégé : - Un monument historique (l'Aerium). - Un site inscrit (le Parc du Château). - 2 zones de protection archéologique (Domaine d'Arès : vestiges gallo-romains, Estey de Saint-Brice : occupation possible néolithique et/ou protohistorique). Un petit patrimoine local non protégé. Un patrimoine végétal.	Préserver et restaurer, lorsque cela est nécessaire, le patrimoine bâti et le petit patrimoine, en favorisant l'émergence de projets de réhabilitation. Maîtriser et organiser l'accueil des nouvelles constructions.
Entités paysagères	**6 entités paysagères** distinctes : - Le Bassin - Les près salés - La pinède - Les prairies et bois des Abberts - La Conche de Saint-Brice et le Cirès - Les paysages urbains.	M**aintenir les coupures d'urbanisation**, au travers de la préservation des paysages naturels et agricoles (près salés, prairies des Abberts, boisements, étangs de Saint-Brice, forêt-galerie de Cyrès,…). **Préserver le paysage de front de mer**, par la préservation de ses villas balnéaires typiques et la gestion pérenne de la couverture forestière (notamment de la pinède de l'Aérium et de Saint-Brice). **Maîtrise l'évolution des paysages urbains,** en délimitant les zones de densification et de renouvellement urbain, en revalorisant les quartiers lotis banalisés et en renforçant le réseau d'espaces publics, via des cheminements doux. **Maintenir une qualité paysagère en limite de ville**, par la maîtrise de l'étalement urbain et notamment des zones d'activités, par le traitement paysager des entrées de ville et par le maintien d'une bande boisée en bordure de la RD 106.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Risques naturels	Des risques naturels importants (feu de forêt et remontée de nappe). Un nouveau danger, plus exceptionnel, avec le risque de submersion marine. PPR Feu de forêt prescrit. PPR Littoraux – submersion marine prescrit mis en œuvre à l'échelle du Bassin d'Arcachon. Des moyens de lutte contre l'incendie assurant une bonne défendabilité.	Information sur l'existence des différents risques. Zonage et règlement adaptés. Prendre en compte les périmètres de risques naturels lors de la conception et la réalisation de nouveaux aménagements. Préserver les espaces encore libres de tout aménagement en front de bassin, pour prévenir le risque de submersion marine. Maîtriser l'urbanisation et l'aménagement des zones exposées au risque de submersion marine. Maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales, par des techniques de gestion : limiter l'imperméabilisation, mise en place de bassins de rétention, de chaussées réservoirs… Subordonner l'autorisation de construire à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie dans les zones insuffisamment équipées. Permettre l'évolution, l'accès et la desserte de lutte contre l'incendie à toutes les constructions.
Pollutions et nuisances	10 établissements visés par la législation ICPE identifiés sur Arès. Un territoire communal classé en zone sensible à 100 % et en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère Oligocène. Des nuisances sonores engendrées par le trafic automobile circulant sur les RD 106 et RD 3.	Vérifier l'état du sol avant de permettre une nouvelle affectation des terrains, afin de déterminer ou d'infirmer la présence d'éventuelles de pollutions suspectées par l'activité exercée. Respecter les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines. Respecter les normes d'isolement acoustique pour les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit, et éviter de soumettre de nouvelles populations à cette nuisance.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Servitudes	Des servitudes identifiées représentant plus du tiers du territoire communal.	Prendre en compte les limitations administratives au droit de propriété dans le cadre d'aménagements futurs.

1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

❑❑❑

Partie 2
Diagnostic communal



1. Le contexte démographique 157
2. Les activités économiques 166
3. Formes urbaines et habitat 182
4. Transports et déplacements 231
5. Equipements, services et réseaux 241
6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution 250

1. Le contexte démographique

1.1. Un territoire côtier fortement attractif

1.1.1. Au sein du périmètre du SCOT du bassin d'Arcachon

Le SCoT du bassin d'Arcachon regroupe 17 communes et trois Établissements Publics de Coopération Intercommunale :

- La communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
- la Communauté de Communes du Bassin Nord Atlantique (COBAN)
- la Communauté de Communes du Val de l'Eyre

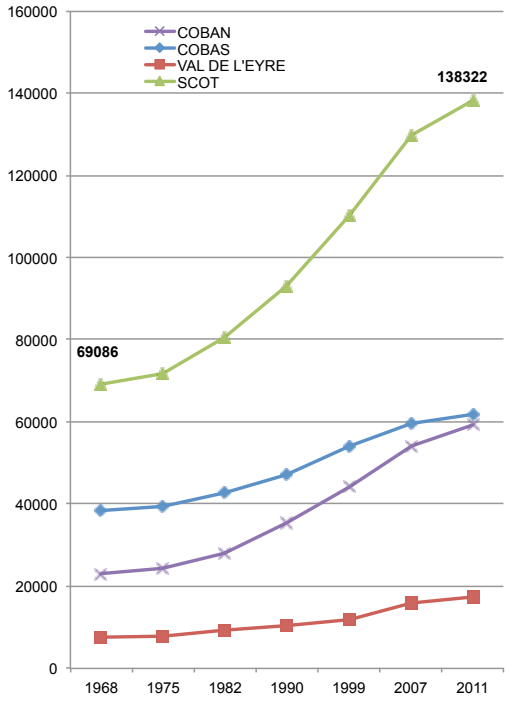
Depuis 1968, la population du SCoT a doublé, en 2011 pour atteindre plus de 138 000 habitants.

Il s'agit donc d'un territoire fortement dynamique, qui a accueilli continuellement de nombreux nouveaux résidents.

Ce dynamisme du territoire est bien supérieur à la moyenne départementale puisque, depuis 2007, si la croissance démographique annuelle girondine est de 1%, celle du ScoT atteint 1,6%.

Ce phénomène est principalement dû à l'attractivité des communes situées sur la COBAN.

Evolution démographique du SCOT du bassin d'Arcachon de 1968 à 2011

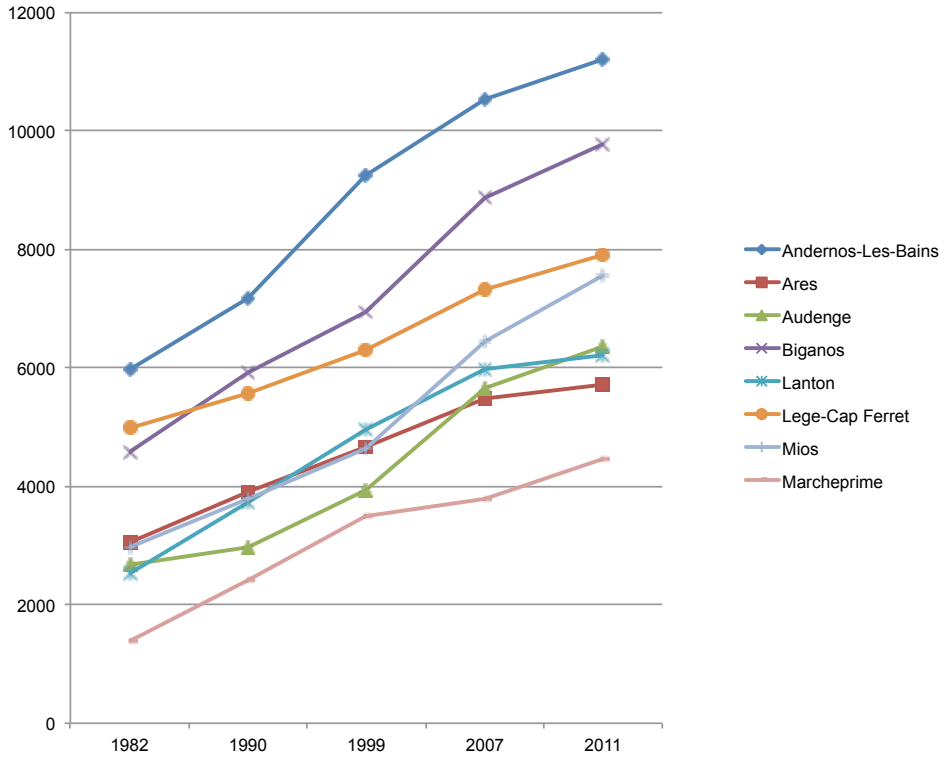


Source : INSEE – RGP – 2011

1.1.2. Au niveau de la COBAN

Avec 59 000 résidents, la COBAN représente plus de 40% des habitants du territoire du SCoT. C'est également l'intercommunalité qui possède le plus fort taux de croissance démographique annuel moyen depuis 1990 (+3,2%). Il est trois fois supérieur à la moyenne départementale.

Evolution démographique de la COBAN de 1982 à 2011



Source : INSEE – RGP 2011

Cette attractivité du territoire de la COBAN est continue depuis plusieurs décennies :

- la population ne cesse d'augmenter depuis 1968 à un rythme soutenu : les habitants sont 2,5 fois plus nombreux qu'il y a 45 ans,
- cette croissance est « portée » par Biganos et Andernos, communes responsables d'un tiers du gain de population de la COBAN depuis 1968.

Cependant, même si la COBAN a gagné 5 000 habitants depuis 2007, un fléchissement de la croissance peut être noté depuis cette période. Ce phénomène est partagé par l'ensemble des communes qui la compose.

1.1.3. Au niveau de la commune d'Arès

Arès recueille 10% de la population de la COBAN, soit 5 724 résidents en 2011. Elle fait partie des communes ayant le plus maîtrisé sa démographie au sein de l'intercommunalité.

Depuis 40 ans, la commune a connu un doublement de ses résidents. Durant la dernière décennie, elle a accueilli plus de 1 000 nouveaux habitants. Sur cette période, elle connaît :

- un taux moyen de croissance annuelle stable proche de 2 % jusqu'en 2007. C'est l'une des plus faibles croissances du périmètre de la COBAN alors que celle-ci s'établit sur la même période à 2,5 %
- un ralentissement de la croissance démographique depuis 2007 jusqu'à aujourd'hui. Le taux moyen de croissance annuelle de la commune d'Arès a alors diminué de moitié, proche de 1%, de façon plus marquée que pour la moyenne de la COBAN.

1.2. Les mécanismes démographiques à l'œuvre

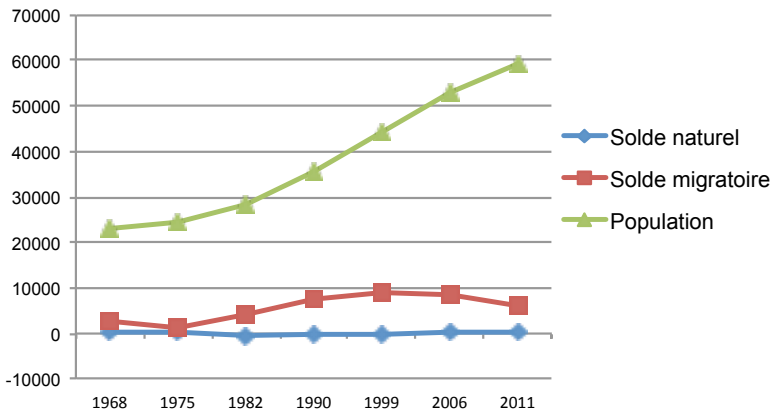
1.2.1. L'importance du phénomène migratoire

1.2.1.1. Au niveau de la COBAN

La progression démographique de la COBAN s'explique par un phénomène migratoire important. Il se caractérise par :

- entre 1968 et 2011, l'accueil de 39 000 nouveaux résidents,
- un phénomène quasi continu dans le temps, bien qu'en faible ralentissement depuis 1999,
- sa contribution majeure à l'accroissement de la population de l'intercommunalité.

Les composantes de l'évolution démographique de la COBAN depuis 1968



Source : INSEE – RGP – 2011

La variation annuelle due au solde migratoire est de + 2,2 % entre 2007 et 2011, ce qui correspond à un gain de plus de 6 000 personnes sur cette période.

Malgré l'ampleur de ce phénomène, la COBAN reste marquée par un vieillissement de sa population dont la natalité ne parvient pas à compenser.

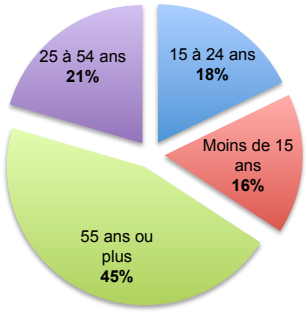
En effet, le solde naturel est déficitaire ou nul de 1975 à 2007, ce qui témoigne du vieillissement progressif de la population. Très faible (+0,1% par an entre 2007 et 2011), bien que positive pour la première fois depuis 1975, la variation annuelle du solde naturel prouve effectivement l'incapacité des nouveaux arrivants à renouveler la population.

1.2.1.2. La commune d'Arès

Tout comme la COBAN, la croissance démographique d'Arès s'explique par un phénomène migratoire :

- la variation annuelle du solde migratoire de 2011 est identique à celui de la COBAN (+ 2,2%),
- le solde naturel de la commune est déficitaire, ce qui veut donc dire que sans l'apport d'habitants venant d'autres communes, Arès verrait sa population diminuer.

Tranche d'âge des nouveaux arrivants sur Arès en 2008



Sources : INSEE – RGP – 2011

Ce phénomène de migration est dit « de proximité », puisque plus de la moitié des nouveaux habitants viennent du reste de la Gironde. Par ailleurs, 40 % des nouveaux arrivants proviennent d'autres régions françaises, ce qui souligne également l'attractivité de la commune d'Arès auprès de l'ensemble du territoire national.

Si l'évolution démographique d'Arès dépend de ce phénomène migratoire important, ce dernier ne permet cependant pas le rajeunissement de la population. En effet, la commune semble attirer plus particulièrement les retraités qui représentent presque la moitié des nouveaux arrivants

L'apport de nouvelles populations sur Arès ne permet pas de corriger les déséquilibres démographiques de la commune, et donc de renouveler sa population.

1.2.2. Une structure par âge peu favorable

1.2.2.1. Un territoire qui vieillit

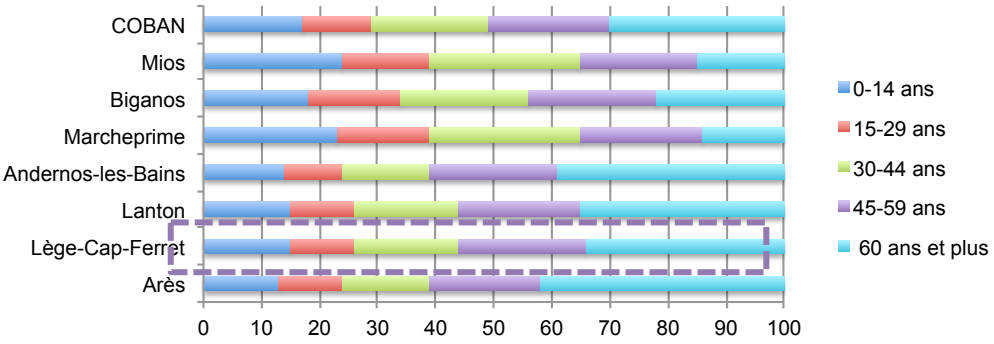
Au niveau de la COBAN, 30 % des habitants sont âgés de plus de 60 ans et plus en 2011, alors qu'ils étaient 25 % en 2007. Il s'agit d'un territoire touché par le vieillissement de sa population.

Deux dynamiques différentes sont cependant notables sur le périmètre :

- les communes du Nord du Bassin, sont caractérisées par un vieillissement important,
- alors que les communes du Sud ont une population plus jeune.

La commune d'Arès se distingue, car elle possède la part la plus importante de plus de 60 ans qui atteint 42% de sa population. Il faut noter parallèlement, la faible représentation de jeunes et de jeunes adultes (11 % - de 18 ans et 11 % des 18/30) qui accentue le phénomène de vieillissement de la structure démographique arésienne.

Structure par âge de la COBAN

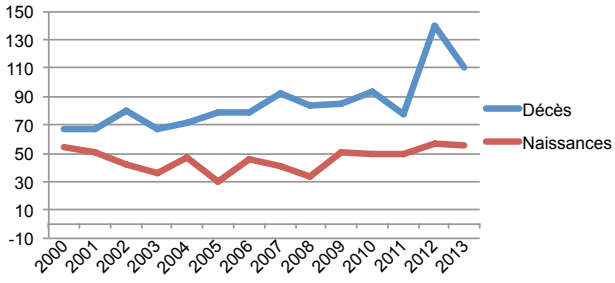


Source : INSEE – RGP – 2011

L'âge vieillissant de la population d'Arès s'explique par l'étude du solde naturel. La commune possède en effet un solde naturel négatif, c'est-à-dire que le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances :

- la natalité reste stable, mais faible,
- l'accroissement du taux de mortalité s'explique par la surreprésentation des personnes âgées au sein de la population communale.

Evolution du solde naturel d'Arès entre 2000 et 2013



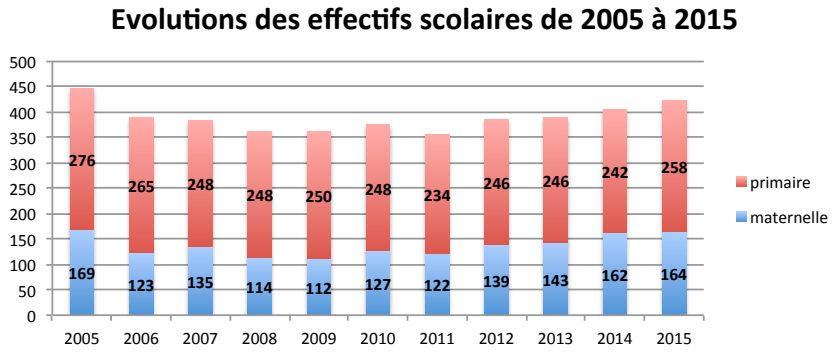
Source : INSEE - RGP - 2007

Par conséquent, la commune d'Arès n'est pas en mesure d'assurer son renouvellement générationnel par le biais de la natalité.

1.2.2.2. Une reprise des effectifs scolaires

Ce phénomène migratoire participe peu à l'accroissement des effectifs scolaires et au rajeunissement de la population. Toutefois, ces dernières années, la commune connaît une évolution positive des élèves scolarisés dans ses établissements :

- 422 élèves sont scolarisés à Arès à la rentrée 2015,
- Les effectifs retrouvent presque le niveau atteint il y a10 ans.



Données communales 2005-2015

Si l'année 2005 marque un maximum des élèves inscrits depuis 10 ans, la rentrée scolaire 2015 montre bien que la commune retrouve une croissance de ces effectifs. En effet, de 2005 à 2010 la commune a connu une chute des inscriptions. Cependant depuis 2010, s'observe une augmentation progressive de la fréquentation ses groupes scolaires.

Il semble donc que depuis récemment s'opère un certain renouvellement de sa population par l'accueil de jeunes enfants. Toutefois, il est difficile d'identifier précisément l'origine de cette population : si elle est liée au phénomène migratoire, à la natalité communale ou bien à la scolarisation d'enfant résidant sur les communes voisines.

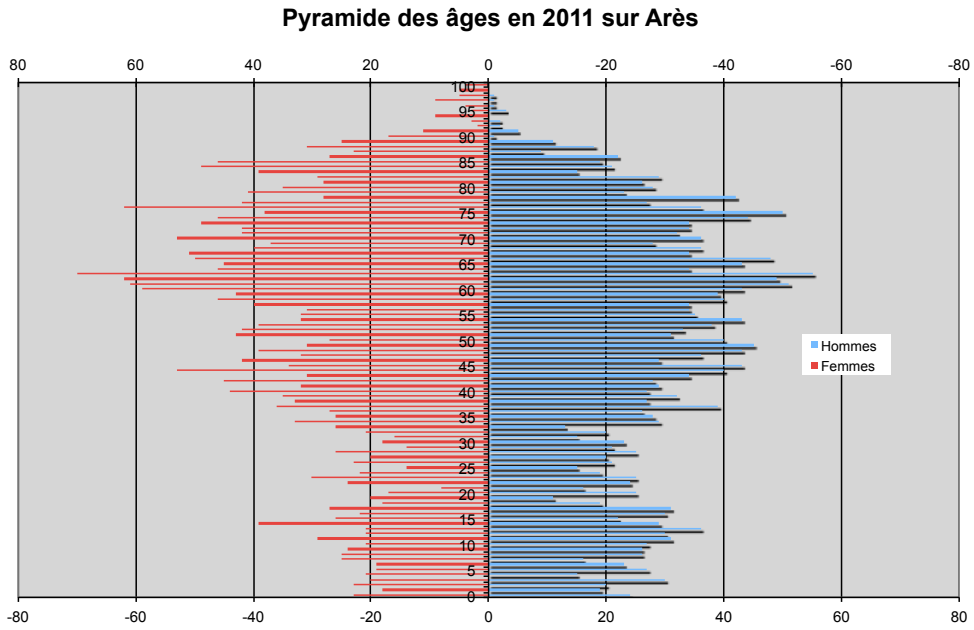
1.2.2.3. Une pyramide des âges représentative d'un vieillissement de la population

La pyramide des âges d'Arès se caractérise par une "feuille de chêne", qui illustre certains déséquilibres structurels :

- la faible proportion d'enfants est notable par rapport à la surreprésentation des personnes âgées de plus de 55 ans,
- une proportion plus importante de femmes que d'homme notamment au-delà de 50 ans,
- la faiblesse de la tranche des 18-30 ans qui semblent peu présents.

Ces deux faits peuvent s'expliquer :

- par la baisse de la natalité depuis 2000,
- par le départ des jeunes et des jeunes actifs vers des pôles urbains pour étudier et travailler.



Source : INSEE – RGP 2011

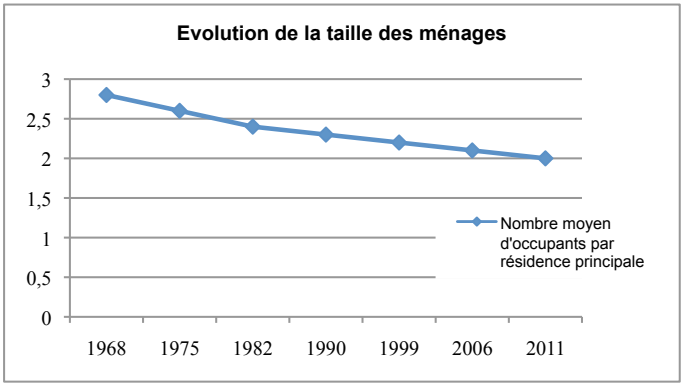
Cette sous-représentation des moins de 30 ans, associée à l'inverse à une proportion importante des plus de 60 ans, montre bien que, **hors phénomène migratoire, la commune d'Arès peine à renouveler sa population vieillissante.**

L'importante part des 60-80 ans indique également que la commune doit se préparer dans les années à venir à **pourvoir aux besoins d'une population âgée de plus en plus nombreuse**.

1.2.3. Un phénomène de réduction de la taille des ménages

La commune compte 2 768 ménages en 2011, ce qui représente une hausse de +11 % depuis 2006, et de 33 % depuis une vingtaine d'années.

Une baisse de la taille des foyers a cependant été constatée : en 2011, un ménage compte en moyenne 2 personnes, contre 2,1 en 2007 et 2,16 en 1999.



Source : INSEE – RGP 2011

Ce phénomène de baisse de la composition des ménages s'explique par le fait que :

- 36% des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui correspond à une augmentation de 183 foyers par rapport à 2006,
- la part des ménages avec enfants diminue (29% en 2011 contre 35% en 2009), alors qu'en 2011, 59% des familles sont des couples sans enfants.

1.3. Perspectives d'évolution démographique

En fonction des mécanismes démographiques de ces cinquante dernières années, des projections démographiques d'Arès peuvent être déterminées à l'horizon des 10 et 15 dernières années.

En effet, selon la ou les périodes considérées depuis 1968, la croissance de la population de la ville a été plus ou moins forte.

Ainsi, 3 rythmes de croissance distincts peuvent être dégagés et définissant ainsi 3 hypothèses d'évolution, qui reflètent un contexte démographique particulier de la ville :

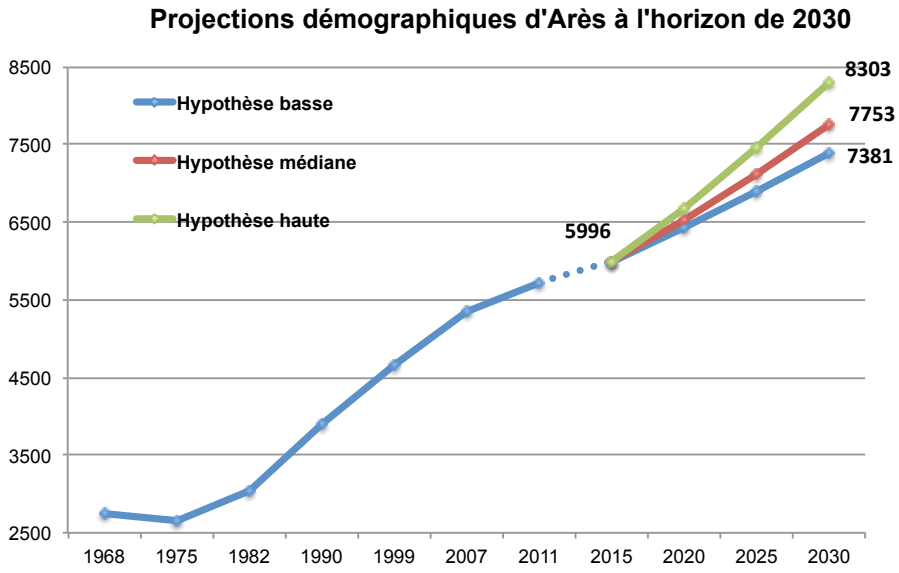
- **Une hypothèse basse**, s'appuyant sur l'évolution d'une courte période, 2006-2011, soit un rythme de croissance annuelle faible de la population de 1,4 %,
- **Une hypothèse médiane**, s'appuyant sur l'évolution de longue période 1968-2011, soit un rythme de croissance annuelle modéré de la population de 1,7 %,
- **Une hypothèse haute**, s'appuyant sur l'évolution de la période 1982-2011, soit un rythme croissance annuel fort de la population de 2,2 %.

Calculs d'évolution et de projection démographique de 2015 à 2030

	Population en 2015*	Population à 5 ans (2020)	Population à 10 ans (2025)	Population à 15 ans (2030)	Evolution de la population sur 15 ans	Gain d'habitants sur 15 ans	Rythme annuel d'accueil de population
Hypothèse basse	5996	6426	6887	7381	23%	1385	92
Hypothèse médiane	5996	6532	7116	7753	29%	1756	117
Hypothèse haute	5996	6684	7449	8303	38%	2307	154

*Estimation à partir de la population INSEE RGP et du nombre de logements utilisés pour des résidences principales

Selon le rythme de croissance annuelle retenu, le gain de population potentiel à l'horizon de 2030 s'étend de + 1385 jusqu'à plus de 2 300, soit 154 nouveaux habitants par an. Aussi, les conséquences en termes d'accueil de cette nouvelle population pour répondre à ses besoins en matière d'emploi, de transport et de mobilité, de logements, d'équipements et de services divergent fortement.



1.4. Synthèse et enjeux

Depuis 50 ans, Arès connaît une croissance démographique qui s'établie à 1,7 %/an. Toutefois, celle-ci reste inférieure à la moyenne du SCoT du bassin d'Arcachon.

L'augmentation de la population d'Arès est principalement liée au phénomène migratoire. Toutefois, ce dernier ne permet donc pas de compenser les déséquilibres du solde naturel, liés à la faiblesse d'une natalité qui ne compense pas le vieillissement d'une partie de sa population. De plus, une partie des nouveaux arrivants sont âgés et ne participent pas au rajeunissement de ses résidents.

La commune d'Arès souhaite se positionner sur une dynamique démographique maîtrisée, inférieure au contexte territorial, lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population et corriger ses déséquilibres structurels.

Ainsi, le PLU devra répondre à ces 3 enjeux :

- **Assurer un renouvellement de la population, en tentant d'attirer jeunes ménages avec enfants, et de retenir les jeunes actifs sur le territoire communal,**
- **Prendre en compte les caractéristiques démographiques de sa population et notamment son vieillissement pour l'adaptation des services et équipements collectifs, ainsi que de la politique d'habitat.**
- **Envisager un développement équilibré et compatible avec les objectifs du SCOT du bassin d'Arcachon.**

❑❑❑

2. Les activités économiques

2.1. Une économie en croissance

2.1.1. Une population active

2.1.1.1. Un taux d'activité et un taux de chômage

La COBAN regroupe en 2011 plus de 36 100 personnes considérées comme actives - âgées de 15 ans et plus et de moins de 65 ans. Le taux d'activité[33] s'élève à 73,1 %, soit un niveau légèrement supérieur au taux national (72,5 %).

Avec plus de 3 160 personnes âgées entre 15 ans et plus et de moins de 65 ans, la population d'Arès possède un taux d'activité moyen de 69,2 %, légèrement inférieur au taux national et à celui de la COBAN. Ceci est lié à l'accroissement du nombre de retraités qui composent la majeure partie de la classe des "inactifs".

Le taux de chômage atteint 11 % au niveau de la COBAN et concerne près de 2 900 personnes. Sur Arès, il s'élève qu'à 9 % de la population active, ce qui est un peu inférieur à la moyenne nationale (9,3 %), ainsi que celui de la COBAN. À l'instar de la situation nationale, il est en augmentation depuis 2006 de 0,3%. S'il touche pratiquement à parité les hommes et les femmes, c'est au niveau des jeunes qu'il est le plus important avec 25 % des 15-24 ans qui sont concernés.

2.1.1.2. Une évolution communale du profil des actifs

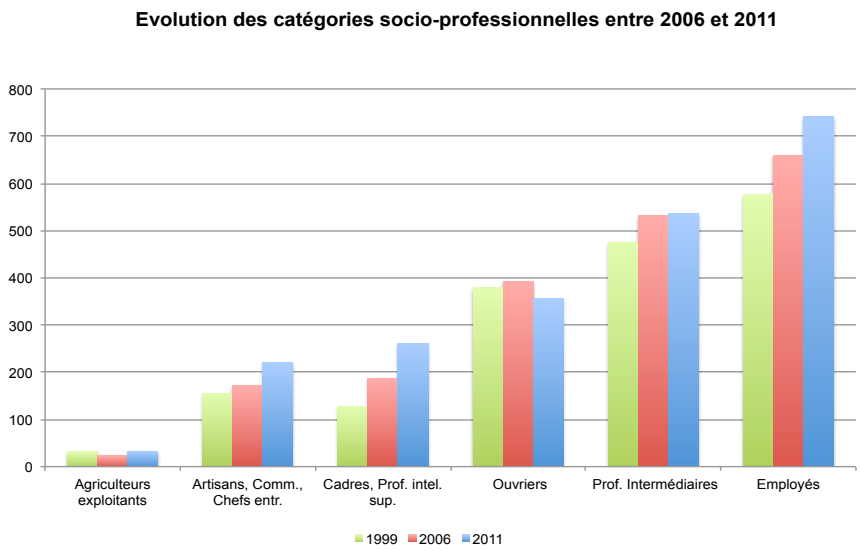
Si le nombre d'actifs est en hausse, leurs profils socioprofessionnels évoluent également.

Plus de la majorité des actifs (59 %) est employé ou travaillant en profession intermédiaire, ce qui témoigne de la tertiairisation du territoire communal. La part des professions intermédiaires est en baisse depuis 2006 (-2 %),

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures, sont minoritaires, mais chacune de ces catégories connaît une progression importante depuis 1999.

Cette progression reste la plus importante pour les professions intellectuelles supérieures : ils étaient 7 % des actifs en 1999, et atteignent aujourd'hui les 12 %.

[33] Taux d'activité : Selon l'INSEE, le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.



Sources : INSEE – RGP – 2011, 2006,1999

La proportion d'agriculteurs par rapport à l'ensemble des autres catégories socioprofessionnelles demeure très faible sur l'ensemble des actifs, mais l'augmentation de 3% de leur nombre depuis 1999 est à lier avec l'ostréiculture.



Sources : INSEE – RGP – 2011

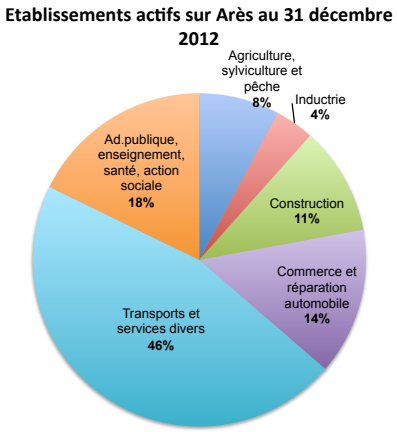
Le profil social et professionnel d'Arès est donc en train d'évoluer, en faveur particulièrement des catégories socioprofessionnelles supérieures.

2.1.2. Un cadre économique porteur

2.1.2.1. Les domaines d'activités

En 2012, sont présents sur Arès 743 établissements actifs :

- ils sont majoritairement répartis sur les secteurs du commerce, des transports, et des services divers,
- les établissements concernant l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentent quant à eux le quart des établissements présents sur la commune
- par contre, seuls 58 établissements du secteur primaire sont recensés sur la commune,
- l'industrie ne concerne que 4 % de ces établissements.



Source : INSEE, SIRENE 2013

Les secteurs principaux restent particulièrement dynamiques :

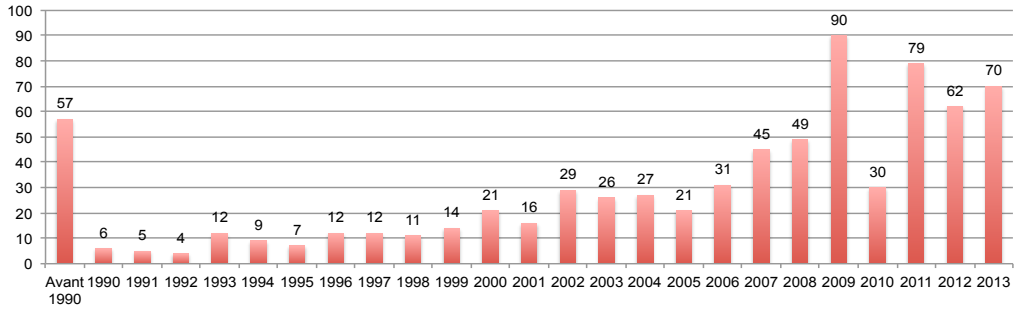
- 60 % des nouveaux établissements créés en 2013 appartiennent au champ du commerce, transport, et services divers,
- 27 % à celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

La tertiairisation de la commune s'illustre donc par la répartition des domaines d'activités des établissements présents sur le territoire communal.

2.1.2.2. Un fort dynamisme entrepreneurial

Arès connaît ainsi une forte dynamique de l'entrepreneuriat : plus de 90 % des entreprises ont été créées après 1990, dont 2/3 depuis 2005. Elles sont relativement jeunes, puisque la moitié d'entre elles à 5 ans au maximum.

Activités économiques présentes sur Arès en 2013 selon leur date de création



Source : INSEE – SIRENE – 2013

Il convient nuancer ce phénomène de création d'entreprises en considérant l'impact de l' « effet auto entrepreneur », statut créé en 2008. En effet, ce statut ne s'identifie pas spécifiquement dans les données SIRENE. De plus, il peut traduire une double activité de la part de salariés, afin de légaliser une activité secondaire un peu rémunératrice, mais sans jamais aboutir à la véritable émergence d'une entreprise dans ce domaine d'activité. Parallèlement, il représente l'opportunité de créer son propre emploi à partir d'un statut et d'un régime juridique et fiscal simplifié.

2.1.3. L'emploi

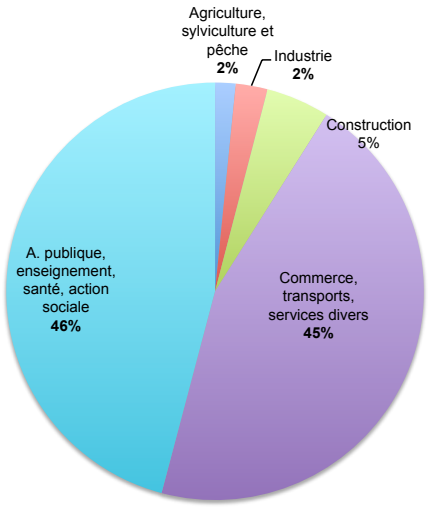
En 2011, Arès proposait environ 1 657 emplois, soit une hausse de 38 % depuis 1999.

Cette forte augmentation reflète le dynamisme du tissu économique arèsien. Près du ¾ de ces emplois sont des postes de salariés.

Le secteur tertiaire domine sur la commune. L'activité de la commune en 2011 porte ainsi principalement sur trois secteurs d'activité qui concentrent plus de 50 % des emplois :

- les services,
- le commerce
- le transport/ entreposage.

Postes salariés sur Arès par secteur d'activité au 31 décembre 2012



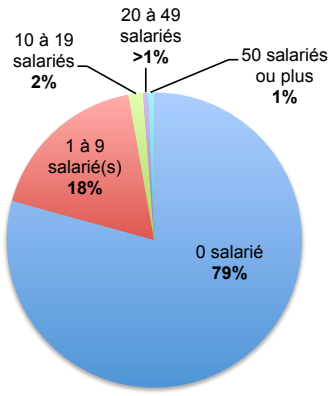
Source : INSEE, SIRENE 2013

Même si le nombre d'emplois sur la commune est en augmentation, il reste encore insuffisant pour couvrir l'ensemble de la population active arésienne. La ville d'Arès est donc dépendante des pôles d'emplois externes, présents sur le Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise.

Les établissements économiques d'Arès ont assez classiquement un nombre de salariés peu élevés:

- ce phénomène s'explique par le nombre très important de Très Petites Entreprises (TPE). En 2013, en effet, elles sont près de 80% à n'avoir aucun salarié,
- seules 4 entreprises ont plus de 50 salariés, dont une a une activité de commerce (Leclerc), et 4 concernent l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Etablissements actifs au 31 décembre 2012 par nombre de salariés



Source : INSEE, SIRENE 2013

L'évolution du profil des actifs s'est accompagnée d'une croissance de leur nombre. Les besoins en termes d'emplois ont évolué, et de plus en plus d'arésiens optent :

- pour l'auto-entrepreneuriat, le plus souvent dans le domaine du service, en essayant ainsi de contourner un taux de chômage en augmentation, malgré une offre croissante des postes salariés existant sur la commune,
- pour des emplois situés en dehors de la commune.

2.2. Les pôles économiques de la commune d'Arès

2.2.1. Des espaces économiques dynamiques

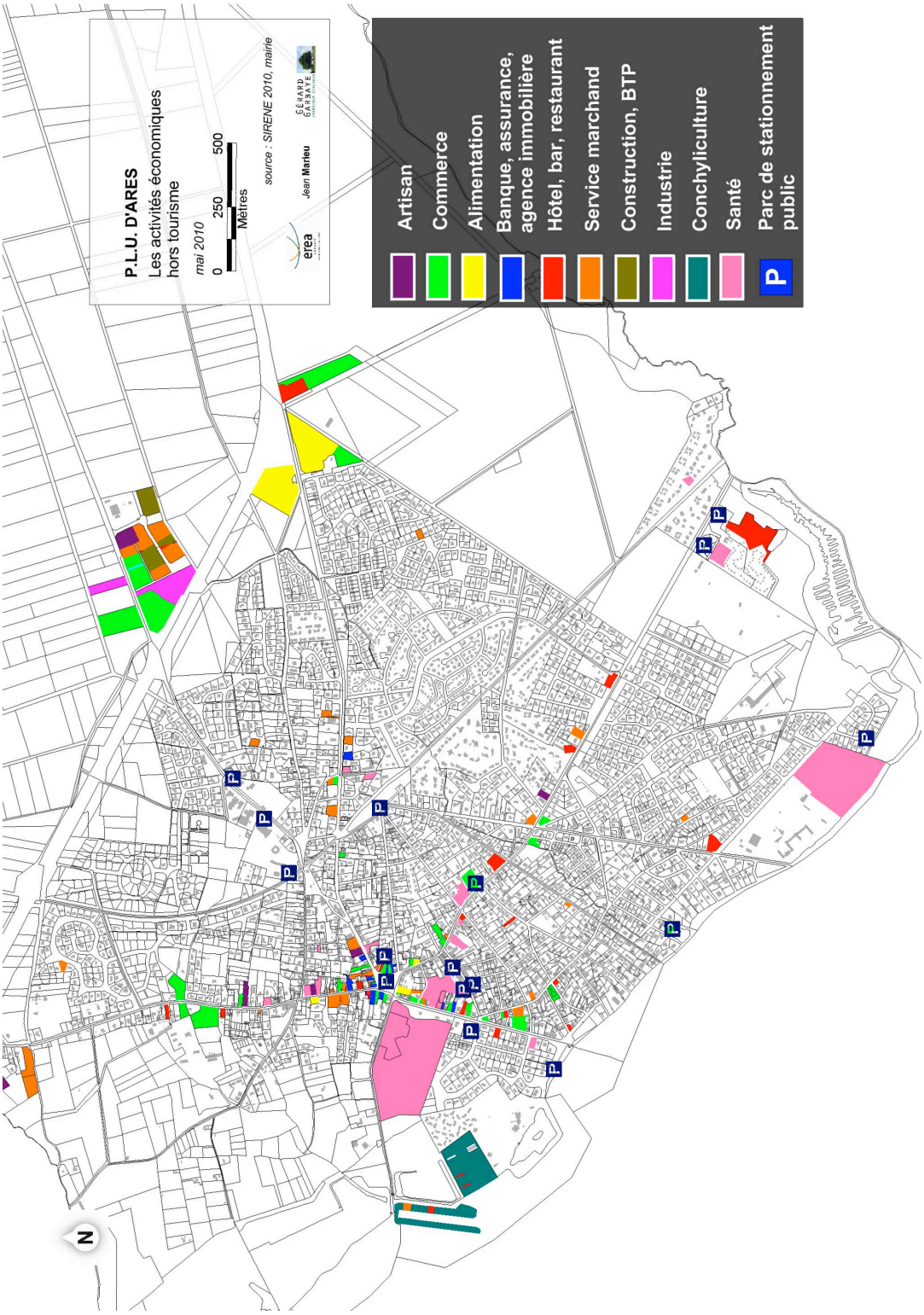
4 pôles se distinguent par l'intensité des activités économiques qu'ils regroupent :

- Le centre-ville,
- La zone d'activité commerciale du centre commercial Leclerc,
- La zone d'activité de la Grande Lande,
- Le pôle santé au Sud-Ouest de la ville.

2.2.1.1. L'importance du centre-ville

Le centre-ville est particulièrement dédié aux commerces et aux services de proximité. Ces activités se concentrent avec une densité particulière autour de la place de l'Église, ainsi que le long de 4 voies :

- la Rue du Général de Gaulle (RD 3),
- l'Avenue de Bordeaux (RD 106),
- l'Avenue de la Libération (RD3 3),
- l'Avenue de la Plage.


P.L.U. D'ARES
Les activités économiques
hors tourisme
mai 2010
0
250
500
Mètres
source : SIRENE 2010, mairie
Jean Marieu
erea
GÉRARD GARRAYE
Artisan
Commerce
Alimentation
Banque, assurance, agence immobilière
Hôtel, bar, restaurant
Service marchand
Construction, BTP
Industrie
Conchyliculture
Santé
Parc de stationnement public
P
N

2.2.1.2. Les pôles économiques spécialisés

En dehors du centre-ville, 3 sites sont particulièrement dynamiques en matière d'accueil d'établissements économiques et d'emplois.

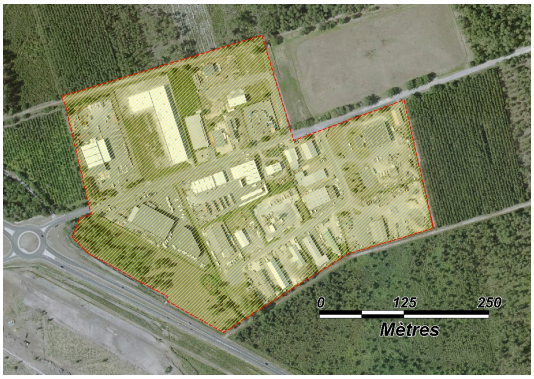


La zone d'activités commerciales du centre commercial Leclerc, qui a été reconnue comme un pôle commercial structuré et majeur pour le Nord Bassin.

Son attractivité est renforcée par la qualité de sa desserte et son accessibilité par la RD 106.

La zone accueille plus de 300 emplois répartis dans 5 grandes enseignes commerciales, parmi lesquelles se trouvent l'hypermarché Leclerc et un supermarché Lidl.

Cette zone s'étend sur une surface de 19 ha. Si sa vocation commerciale demeure principalement alimentaire, la zone est en cours de diversification commerciale. En outre, le site doit voir la réalisation prochaine d'une restructuration du centre commercial Leclerc existant avec une extension de ce dernier.



La zone d'activités de la Grande Lande, également positionnée en bordure de la RD 106, bénéficie d'une très bonne desserte et accessibilité.

Initialement destinée à accueillir des activités artisanales, elle possède une vocation mixte, tournée à la fois vers l'artisanat, les services, l'industrie, le BTP, et le commerce.

Elle accueille près d'une cinquantaine d'entreprises qui fournissent plus de 250 emplois, sur une surface de 14,6 ha presque entièrement consommée.

Il est envisagé une extension sur une trentaine d'hectares autour du site initial. Une partie au Nord est en cours de viabilisation afin de répondre à une forte demande d'implantation de nouvelles entreprises.

Sur ces deux sites, le ratio d'emploi par surface occupée varie autour de 500 m^2, hors voirie et espace vert.



Au Sud-Ouest de la ville se trouve le pôle consacré à la santé.

Il est composé du centre médico-chirurgical et du pôle santé Saint-Brice.

Ce pôle médical important regroupe plus de 250 emplois. Il comprend un service de chirurgie, un service de médecine, une maternité, un service de cancérologie, et un service d'urgence 24 h/24 avec un service SMUR établi à l'année.

2.2.2. Le tourisme : un secteur secondaire

2.2.2.1. L'offre d'hébergement

La ville possède une capacité d'accueil total estimée à de 7 200 lits, dont 50 % non marchande avec les résidences secondaires.

L'activité touristique marchande est largement représentée par la présence de l'hôtellerie de plein air. Les campings représentent 70 % de l'offre totale d'hébergement.

	Nombre de structures	Nombre de lits
Meublés	45	120
Chambres d'Hôtes	5	16
Campings	7	2571
Hôtels	4	94
Villages et Résidences de vacances	2	840
HÉBERGEMENT MARCHAND	***63***	***3641***

Il y a 7 campings localisés sur une surface de 18,2 ha. Aucun n'est implanté sur la façade littorale, mais ils sont positionnés principalement en périphérie Est et Ouest au contact de l'espace forestier. Seuls, les trois campings les plus petits sont insérés dans le tissu urbain.

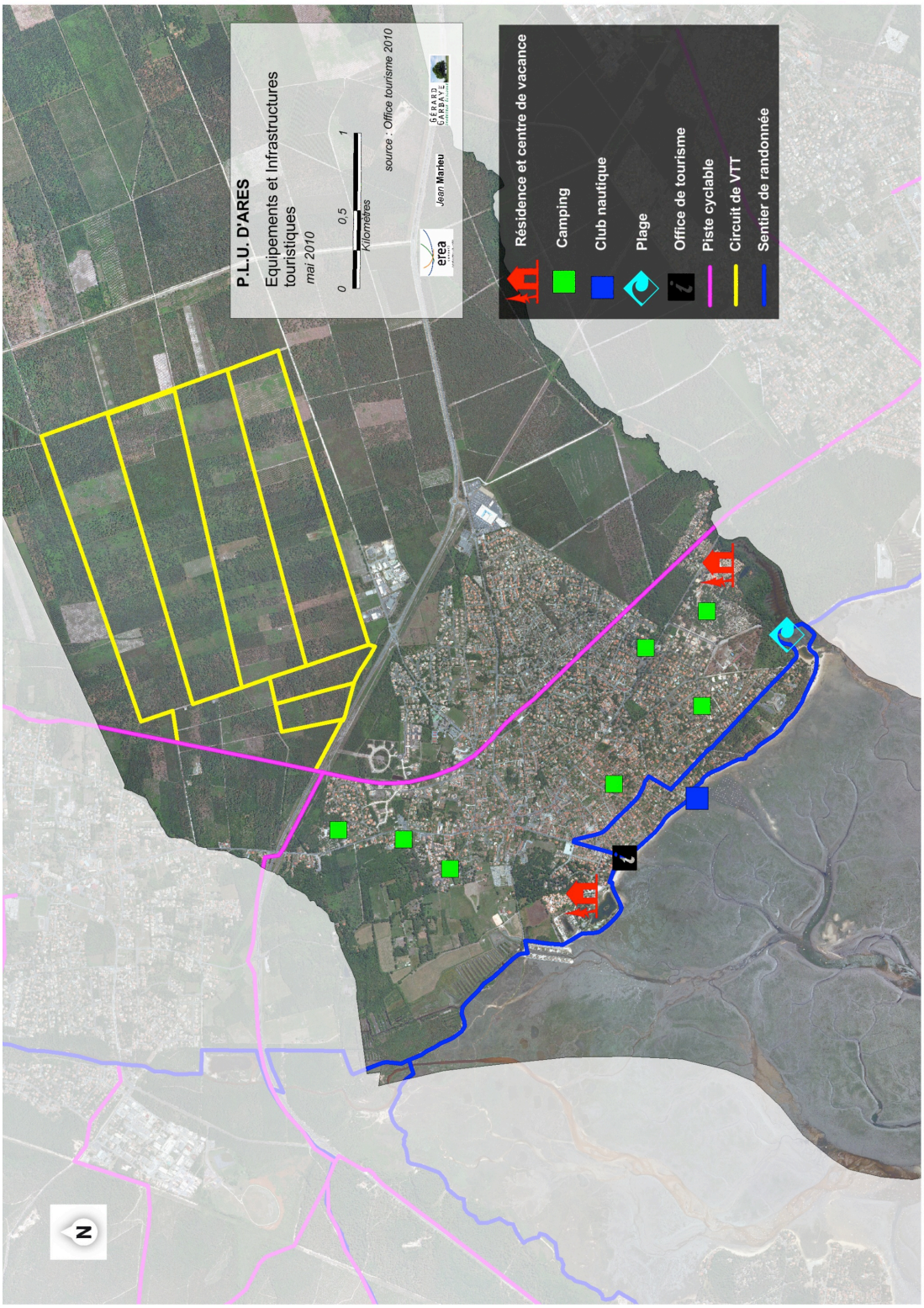
Les deux villages vacances présents complètent l'offre d'hébergements marchands sur 15,4 ha. Il n'y a que le village vacances du CCAS d'EDF qui borde le littoral.

Aucune extension de l'ensemble de ces sites n'est prévue.

2.2.2.2. Les atouts de la commune

La commune d'Arès possède un cadre naturel particulièrement préservé, sur lequel se fonde son activité touristique. Cet atout lui a permis de développer un panel large d'activités.

L'activité touristique locale est particulièrement portée par les sites naturels emblématiques comme la réserve naturelle des près salés, la plage, le domaine de Certes, le site de Saint-Brice …


P.L.U. D'ARES
Equipements et Infrastructures touristiques
mai 2010
0
0,5
1
Kilomètres
source : Office tourisme 2010
Jean Marieu
erea
Résidence et centre de vacance
Camping
Club nautique
Plage
Office de tourisme
Piste cyclable
Circuit de VTT
Sentier de randonnée
N

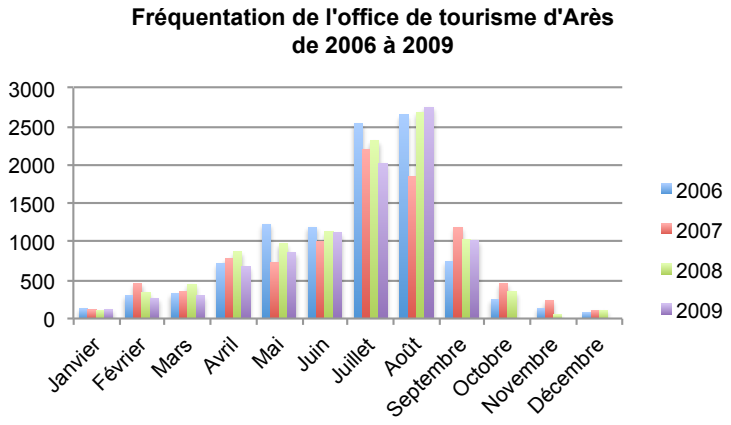
Il convient d'y rajouter les autres espaces de richesses culturelles, historiques et naturelles du Bassin d'Arcachon qui sont relativement proches : l'île aux oiseaux, la forêt landaise, la dune de Pyla, le parc Ornithologique du Teich, la forêt-galerie de la Leyre...

Une large partie de ces espaces sont mis en valeur par l'aménagement de cheminements « doux » vers ces lieux : sentier du littoral, pistes cyclables, circuit VTT, sentiers de randonnée, boucles locales…

2.2.2.2. Un territoire attractif

La fréquence touristique se concentre principalement durant la période estivale. Pour autant, elle demeure significative le reste de l'année, notamment grâce aux nombreuses résidences secondaires.

La clientèle ciblée est principalement familiale, toutefois une diversification de l'offre est en cours. 90 % des touristes sont français, mais ils proviennent majoritairement de l'extérieur de la région (75 %). Les touristes étrangers arrivent, eux, pour la moitié d'Europe du Nord. Le profil des touristes est donc concentré.



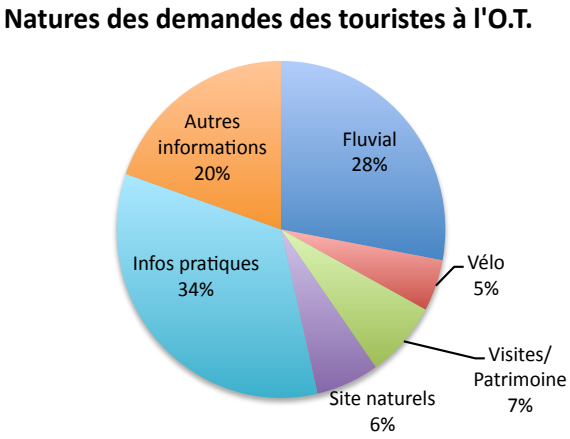
En 2009, l'Office du Tourisme a accueilli plus de 9 100 touristes ce qui représente une baisse de -11 % par rapport à 2006.

Les pratiques sportives et ludiques sont particulièrement importantes. Elles sont mises en valeur par de nombreuses infrastructures comme la plage de Saint-Brice, le club nautique d'Arès, mais aussi la multiplication des aires de pique-niques.

L'Office du Tourisme participe à son développement par la mise en place d'activités nouvelles à succès.

En 2009, l'Office du Tourisme a emmené 639 participants à la découverte des sites naturels, une fréquentation multipliée par 5 depuis 2005.

Elle répond ainsi aux demandes des touristes qui, en dehors des informations pratiques, se portent sur le domaine fluvial, ainsi que sur le domaine naturel et historique de la commune.

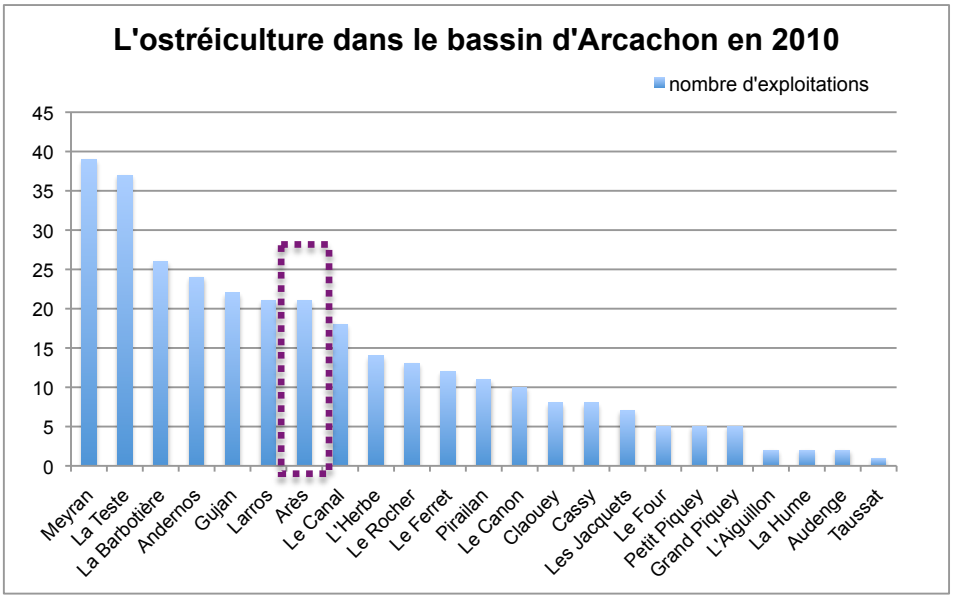


Aujourd'hui, au vu du nombre relativement faible de touristes accueillis, le secteur touristique demeure une activité économique secondaire pour la commune.

2.2.3. Un secteur agricole en difficulté

2.2.3.1. Une activité en difficulté la conchyliculture

En 2010, Arès avec 21 exploitations de conchyliculture, représentait 7% des concessions ostréicoles du bassin d'Arcachon.



En 2013, il ne restait une vingtaine d'exploitations, dont 18 d'entre elles possèdent un agrément sanitaire. Gérant 3 252 ha de concession, elles disposent en moyenne de 162 ha.

Il y a également 4 entreprises qui ont une activité de pêche.

La commune accueille deux sites dédiés à cette culture :

- le port ostréicole regroupe 21 cabanes ostréicoles qui sont la propriété de la commune d'Arès. Il occupe une surface de 1,5 ha. Si les ateliers sont majoritairement occupés par des exploitants ostréicoles, il convient de noter de la présence d'activités connexes (dégustation de crustacés et vente directe) ou touchant au nautisme.
- le site de l'ASCOA qui est un espace privé appartenant à une association de professionnels ostréicoles. Sur ce site de 2,6 ha est implanté : une maline entourée 30 bassins de décantation et une douzaine de constructions, dont des cabanes ostréicoles. Plusieurs constructions ne sont pas ou plus liées à l'activité ostréicole, car elles sont utilisées pour de la restauration ou à titre d'habitation.



Site de l'ASCOA



Port ostréicole d'Arès

L'activité ostréicole connaît aujourd'hui un déclin important, à cause d'une série de causes qu'ils l'ont fragilisée.

La succession de crises sanitaires ont porté un coup dur à cette économie : l'instauration en 2003, d'une nouvelle procédure de test des huîtres a été fortement décriée à cause de l'utilisation de souris cobayes ; mais aussi la surmortalité des naissains (plus de 80 %) depuis 2007, entrainée par le développement d'une bactérie.

Le déclin de l'activité est aussi dû à des équipements, aujourd'hui, devenus obsolètes : les claires sur le site de l'ASCOA. Vétustes, elles demandent des investissements importants pour être remises aux normes sanitaires en vigueur.

De nos jours, les exploitants doivent diversifier leurs pratiques pour résister. Une diversification qui passe par le développement d'activités connexes. Un certain nombre nécessitent peu d'investissements et peuvent être complémentaires à la pratique ostréicole, comme la vente et la dégustation de coquillages, la visite guidée des parcs ou encore la découverte du métier de conchyliculteur.

Toutefois, une trop grande diversification des activités pourrait s'avérer dangereuse, par l'apparition d'activités nouvelles sans lien avec la conchyliculture (restauration, hébergement, habitation…), qui risqueraient d'accélérer le déclin de cette activité.

Au-delà, de l'activité en elle-même, le déclin de ce secteur fait apparaître une certaine vacance de l'espace alloué qui risque d'être le lieu d'une spéculation foncière. Il doit donc garder sa fonction première.

2.2.3.2. Une activité sylvicole importante en surface

La culture du pin maritime est importante sur Arès. Le tissu forestier occupe près des 3/4 de l'espace communal. C'est principalement, une forêt privée qui repose sur des parcelles de bois et de landes, dont la multitude de propriétaires (291) participe aux morcellements de sa gestion.

La commune possède 326 ha de bois, où sont essentiellement plantés des pins maritimes. Ces terrains sont gérés par l'Office National de la Forêt, à travers la mise en place d'un plan de gestion avec une échéance de 15 ans, qui a été approuvé en 2006.

Il met en avant deux objectifs principaux : premièrement, la poursuite du processus de régularisation des classes d'âges entamées depuis 1955 pour produire du bois d'œuvre, mais aussi la mise en œuvre d'une gestion particulière de la ripisylve. Cette dernière constitue l'ensemble de la flore avoisinant le fleuve, elle entre donc dans le cadre d'une préservation globale de l'écosystème.

Au niveau de la gestion privée des espaces forestiers sur Arès, sont dénombrés en 2010 par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) d'Aquitaine :
20 Plans Simples de Gestion en cours de validité représentant 2 917,75 ha sur la commune.
8 Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles représentant 84,04 ha sur la commune.

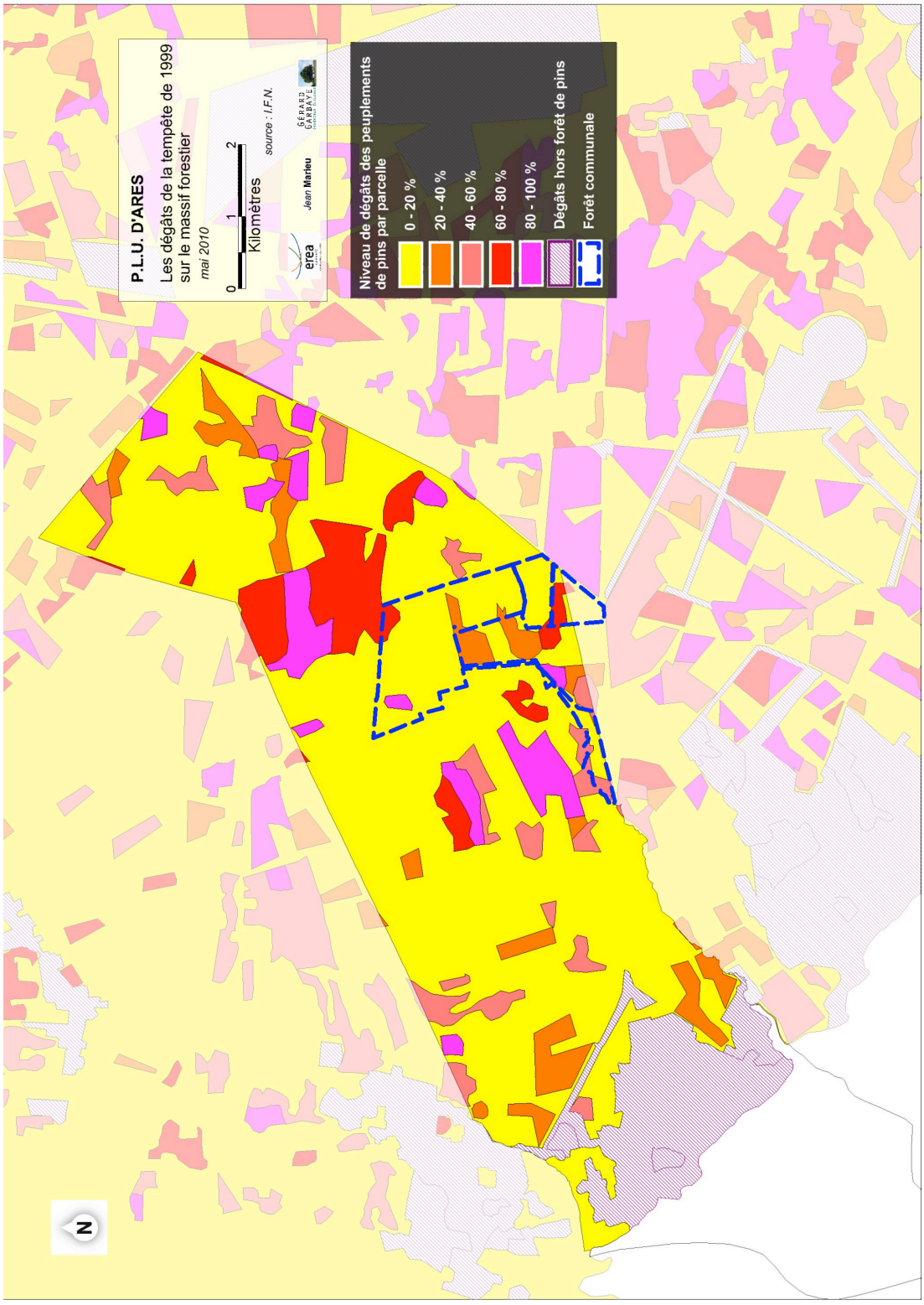
Le PLU approuvé en 2004 a été particulièrement attentif à cette vocation sylvicole. Il a cherché à la protéger en classant plus de 65 % du massif en Espace Boisé Classé.

En effet, c'est une activité fragile, pas seulement soumise au danger de l'urbanisation, mais aussi à des risques naturels, dont les tempêtes et leur vent violent. Ainsi, la tempête de 1999, a touché sur Arès près de 600 ha, où plus de 60 % des arbres ont été atteints et ont dû être abattus. Celles de 2009 et de 2010 ont eu beaucoup moins d'effets.

Le deuxième risque majeur est celui des incendies. La région en a connu plusieurs incendies de grande ampleur en 1943, 1984, mais aussi en 2002.

Enfin, les pins sont sensibles à certains risques phytosanitaires qui provoquent la surmortalité des arbres, comme le développement des chenilles processionnaires et des insectes sous-corticaux. C'est ce qui s'est produit après le passage de la tempête Martin de 1999, puis de Xynthia de 2010.

Au niveau des activités économiques, 14 entreprises sont inscrites au SIRENE. Néanmoins, leur impact sur l'emploi est faible, car il s'agit essentiellement d'établissement sans salariés.


P.L.U. D'ARES
Les dégâts de la tempête de 1999 sur le massif forestier
mai 2010
0
1
2
Kilomètres
source : I.F.N.
Jean Marieu
erea
GÉRARD GARBAYE
Niveau de dégâts des peuplements de pins par parcelle
0 - 20 %
20 - 40 %
40 - 60 %
60 - 80 %
80 - 100 %
Dégâts hors forêt de pins
Forêt communale
N

2.3. Perspectives d'évolution économique

Il est très difficile de dresser des perspectives ou projections économiques à moyen terme, même sur un territoire aussi dynamique que celui du SCoT du Bassin d'Arcachon. Ceci est lié à l'incertitude du contexte économique qui perdure depuis les crises successives de 2008 soumettant le contexte local à de multiples facteurs exogènes tant à l'échelle nationale que mondiale : cours du pétrole, niveau du dollar, taux d'intérêt, cours boursiers...

Néanmoins, Arès a montré qu'elle a su créer de nombreux emplois depuis plusieurs décennies. **Entre 1999 et 2011, la commune a créé près de 500 nouveaux emplois pendant qu'elle accueillait 1055 nouveaux habitants.** Toutefois, celui-ci ne permet pas encore de satisfaire l'intégralité des besoins de sa population active. Son dynamisme économique et le niveau de son emploi restent portés par les activités de commerces et services, dont une certaine partie est liée à sa vocation touristique.

En effet, ici la sylviculture et l'ostréiculture, bien qu'occupant une surface communale importante, n'en restent pas moins au niveau du nombre d'établissements et d'emplois proposés des activités très secondaires, voire marginales. Ces dernières ne sont donc pas appelées à être des vecteurs de la croissance économique communale future.

Si le centre médico-chirurgical représente un pôle d'emploi communal de première importance, celui-ci ne peut plus s'étendre désormais. Les possibilités d'y accroître l'emploi sont donc limitées par l'ambition de la politique régionale en matière de santé et de la capacité de l'établissement à pouvoir se réorganiser et à se restructurer pour l'accueil d'éventuelles nouvelles unités de soins supplémentaires.

Une partie de la capacité communale à créer de l'emploi repose donc sur sa capacité à y accueillir de nouvelles activités économiques. Elle dispose pour cela d'une offre foncière dédiée : une zone d'équipement commercial et une zone d'activité à vocation artisanale et semi-industrielle. Ces deux sites sont reconnus d'intérêt communautaire et identifiés au SCoT, car ils constituent les principaux pôles économiques structurants à l'échelle du Nord Bassin. Ainsi, grâce à leur position et à leur très bonne desserte depuis la RD 106, ces deux sites bénéficient d'une très forte attractivité qui conduit aujourd'hui à leur occupation quasi complète.

L'enjeu pour développer davantage l'emploi sur Arès est donc de valoriser ce positionnement en favorisant l'extension du foncier économique sur ces espaces déjà aménagés et bien desservis. C'est pour cela qu'il est envisagé d'en accroître les capacités d'accueil. En outre, il n'existe pas de possibilité d'accueillir de nouvelles activités au sein du centre-ville autre que celles liées à du commerce ou des services de proximité. En effet, ce dernier ne dispose pas de terrain suffisant grand (absence de friche ou sites à requalifier) pour envisager ce type d'implantation.

L'enjeu et les perspectives d'évolution de l'activité économique sur la commune reposent principalement sur sa capacité à attirer de nouvelles entreprises en disposant d'une offre foncière suffisante à moyen terme. L'ambition pour la commune est d'accompagner la croissance démographique par celle de l'emploi, mais qui ne soit pas simplement liée à de l'économie présentielle ou résidentielle, mais à partir d'activités structurantes.

2.4. Synthèse et enjeux

La commune d'Arès est caractérisée par une évolution sociale de la population, induite par un accroissement de la part des classes socioprofessionnelles supérieures. Parallèlement, elle enregistre une diminution des populations travaillant dans les secteurs primaires et secondaires.

La commune dispose d'un tissu économique diversifié et des zones d'activités dynamiques. Malgré une offre d'emploi conséquente et en croissance, le taux de chômage reste présent. Un phénomène qui s'explique par l'importance des petites entreprises, n'employant pas ou peu de salariés et par une économie résidentielle.

Le principal secteur d'activité est le domaine des services, qui a connu depuis 20 ans, une forte progression. Ainsi, le développement du pôle de santé, constitué par le centre médico-chirurgical et le pôle de soins de Saint-Brice représente illustre l'importance croissante de ces activités et des emplois qui y sont rattachés.

Le secteur du tourisme s'est particulièrement développé en terme d'hébergements marchands, et représente une activité secondaire.

À l'inverse, le secteur agricole a connu sur cette même période une forte diminution. Elle se concentre particulièrement autour de la filière ostréicole qui éprouve d'importantes difficultés à pérenniser une activité soumise l'incidence de facteurs externes. Si la sylviculture occupe une surface communale conséquente, elle reste néanmoins une activité marginale en terme d'emplois.

En matière de foncier économique, la commune ne dispose presque plus d'espace d'accueil. Il y a une forte demande d'implantations d'entreprises sur le site de la Grande Lande, car il s'inscrit comme l'unique site du Nord bassin proche de l'agglomération bordelaise offrant une liaison rapide et une très bonne accessibilité grâce à la RD 106.

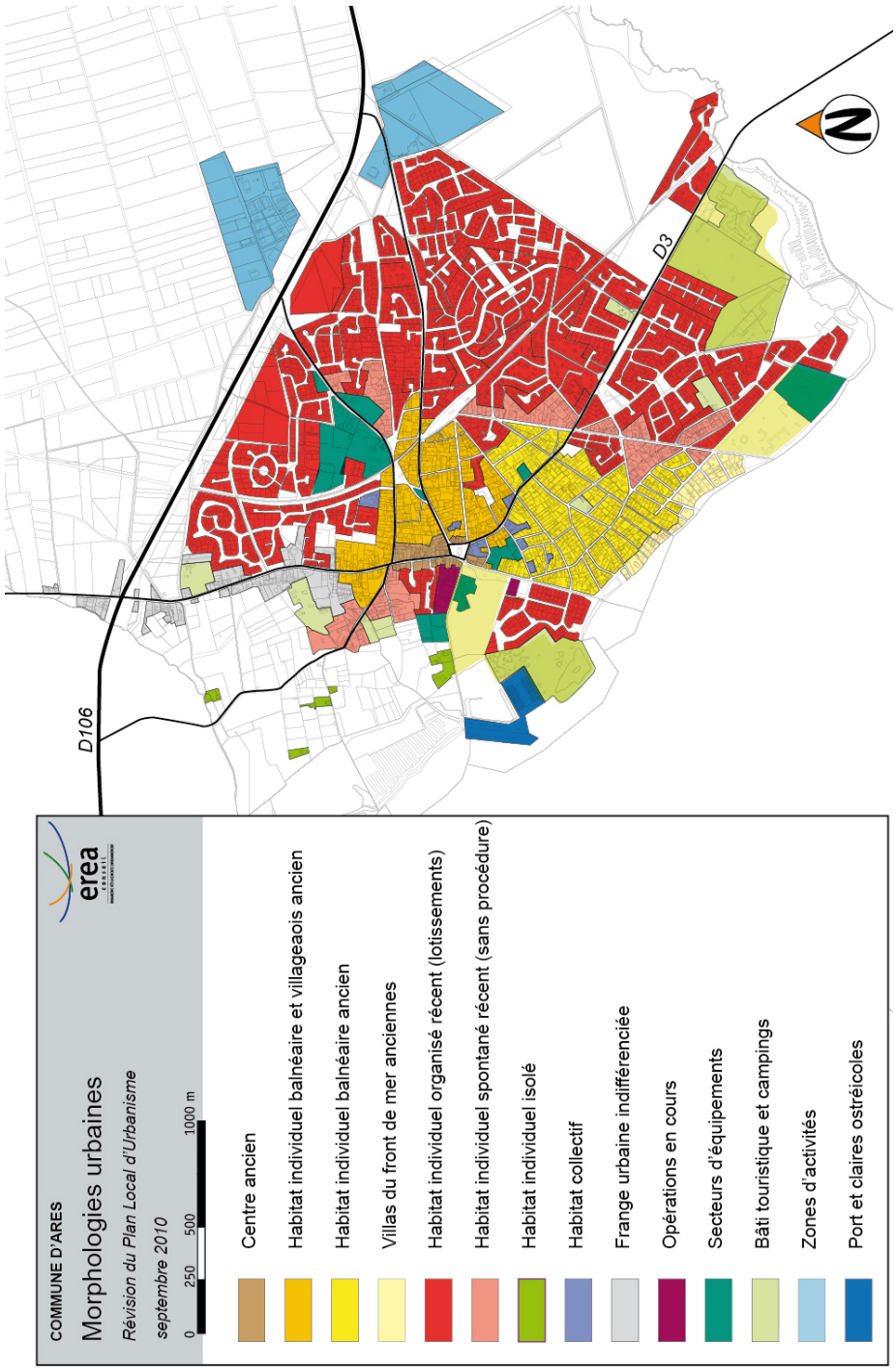
Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **augmenter l'emploi local pour accompagner la croissance démographique, lutter contre le chômage et limiter le départ des jeunes actifs,**
- **faire de la zone commerciale de l'hypermarché Leclerc-Lidl un pôle commercial d'envergure structuré à l'échelle du Bassin Nord,**
- **permettre l'extension du site de la Grande Lande, ainsi que recentrer sa vocation autour d'activités artisanales, industrielles ou de travaux publics,**
- **préserver l'économie forestière,**
- **apporter un soutien à la filière ostréicole en difficulté en lui permettant d'assurer son activité principale et de développer des activités connexes, sans compromettre la vocation principale des sites du port ostréicole et de l'ASCOA.**

❑❑❑

3. Formes urbaines et habitat

3.1. Morphologies urbaines



3.1.1. Le centre ancien

Le bâti est dense, organisé le long des rues qui rayonnent depuis la Place de l'église.



15 log./ha



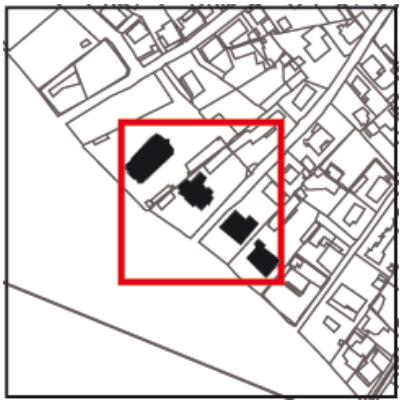




PERIODE	Implantation du village au sortir du XVIII^{ème} siècle
OCCUPATION DE LA PARCELLE	60 à 100 % ; Surface moyenne parcelle = 350m^2. Surface moyenne bâtie par parcelle = 175m^2
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Bâti généralement aligné sur une ou plusieurs limites séparatives, ou bien en léger recul de la voie (ville rue et formation d'îlots)
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Espace rue délimité par les façades, parfois par une grille en fer forgé sur muret.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Maisons de plain-pied ou R+1 (R+2 sous combles). Quelques maisons mitoyennes à 1 ou 2 travées avec pignon sur rue témoignant d'un parcellaire en lanière. Toits généralement à 2 pans pour les maisons à R+1, 4 pans pour les maisons de plain-pied.
DIVERS	Toitures en tuiles mécaniques. Façades en pierre de taille, brique ou mur enduits (coloris blanc, sable, ocre rosé), quelques balcons remarquables avec volutes. Commerces en rez-de-chaussée (ou en extension), logements à l'étage.
ENJEUX	**Maîtriser les opérations de réhabilitation** **Veiller au traitement de l'espace public** **Organiser le stationnement public et privé** **Article L 123-1-7°**

3.1.2. Villas anciennes du front de mer

Ces villas caractérisent la façade d'Arès sur le Bassin.



4 log./ha





PERIODE	Fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20 à 30% Surface moyenne parcelle = 1700m^2 Surface moyenne bâtie par parcelle = 395m^2
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Au milieu, avec façade principale sur le Bassin.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Jardin en surplomb sur la plage. Séparation par le perré.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Maisons de plain-pied, ouvertures importantes du côté du Bassin (verrières). Toits à 2, 4 ou 6 pans. Architecture sobre enrichies par quelques détails de décoration (éléments de charpente, piliers de verrières, épis de faitage…)
DIVERS	Toitures en tuiles mécaniques. Formes relativement simples, sans extravagance dans l'ornementation.
ENJEUX	**Maîtriser les opérations de rénovation.** **Article L 123-1-7°**

3.1.3. Habitat individuel balnéaire ancien

Cette typologie s'inscrit dans un parcellaire laniéré, organisé par un maillage de rues perpendiculaires et parallèles au littoral.









10 à 15 log./ha

PERIODE	Première moitié du XX^{ème} siècle.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	10 à 30% Surface moyenne parcelle = 850m^2 Surface moyenne bâtie par parcelle = 160m^2
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation proche de la voie.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Alignement sur la rue proche du centre ancien. Séparation par clôture sur muret, parfois accompagnée de haie.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Architecture balnéaire et villageoise girondine. Maisons de plain-pied. Formes simples. Quelques maisons avec plan en L.
DIVERS	Toitures en tuiles canal ou tuiles mécaniques.
ENJEUX	**Maîtriser les opérations de rénovation.** **Anticiper les opérations de renouvellement urbain.** **Article L 123-1-7°**

3.1.4. Habitat individuel villageois et balnéaire ancien

Quartier développé entre le village ancien et la gare, sur un parcellaire plus hétérogène.









10 à 15 log./ha

PERIODE	Première moitié du XX^{ème} siècle.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	10 à 30% Surface moyenne parcelle = 850m^2 Surface moyenne bâti par parcelle = 180m^2
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation proche de la voie.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Alignement sur la rue proche du centre ancien. Séparation par clôture sur muret, parfois accompagnée de haie.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Architecture balnéaire et villageoise girondine. Maisons de plain-pied. Formes simples. Quelques maisons avec plan en L.
DIVERS	Toitures en tuiles canal ou tuiles mécaniques.
ENJEUX	**Maîtriser les opérations de rénovation.** **Anticiper les opérations de renouvellement urbain.** **Article L 123-1-7°**

3.1.5. Habitat individuel organisé récent

Opérations de lotissements réalisées indépendamment les unes des autres, sur un parcellaire de forme et de taille homogènes.



8 log./ha

(lot. Les Hauts d'Arès)

20 log./h





PERIODE	Bâti contemporain
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20% Surface moyenne parcelle = 800m² Surface moyenne bâtie par parcelle = 150m²
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation généralement en milieu de parcelle, plus rarement en limite.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Présence variable de clôtures, de plantations ou de murets délimitant strictement l'espace public et privé. Espaces verts mettant la voirie à distance de l'espace privé.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâti de plain-pied majoritaire, quelques R+1. Aspect des murs : maçonnerie enduits, quelques bardages bois. Toits à 2 ou 4 pans.
DIVERS	Système de voies à la fois traversantes et en impasses. Utilisation majoritaire des enduits de tons clairs et de la tuile canal. Présence d'annexes. Densité renforcée sur certaines opérations.
ENJEUX	**Encourager et renforcer les relations inter-quartiers (lisibilités des voies douces) ; Favoriser la prise de repères dans le quartier ;** **Valoriser les espaces verts**

3.1.6. Habitat individuel spontané récent

Cet habitat, non organisé, présente des formes bâties et un parcellaire hétérogène (dimensions disparates).









6 log./ha

PERIODE	Des années 1970 aux années 1990.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	10 à 30% Surface moyenne parcelle = 1500m² (600 à 3000m² voire plus) Surface moyenne bâtie par parcelle = 170m²
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation en milieu de parcelle.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Présence variable de clôtures, de plantations ou de murets délimitant strictement l'espace public et privé.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments généralement de plain-pied. Architecture plus hétérogène. Toits à 2 ou 4 pans.
DIVERS	Utilisation majoritaire des enduits de tons clairs et de la tuile canal. Présence d'annexes.
ENJEUX	**Encourager et renforcer les connexions inter-quartiers** **Valorisation des espaces verts**

3.1.7. Habitat collectif

Les logements collectifs se situent à proximité du centre ancien.



30 log./ha







PERIODE	Réalisations ponctuelles depuis les années 1970.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	40 à 60 %
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives (ville rue et formation d'îlots)
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Implantation en continuité, à l'aplomb des voies.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments atteignant R+2. Toits à 2 pans.
DIVERS	Diversification des matériaux et des couleurs avec les opérations les plus récentes.
ENJEUX	**Intégration urbaine compte tenu du gabarit des bâtiments.** **Organisation du stationnement.** **Part du végétal.**

3.1.8. Frange urbaine indifférenciée

Cette urbanisation hétérogène, le long de la RD3, mêle ancien bâti rural, pavillons et bâtiments d'activités commerciales. Elle tend à se densifier.



6 log./ha



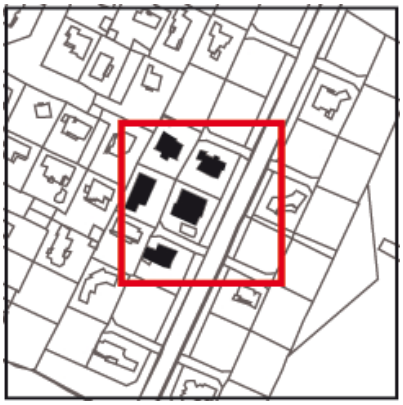




PERIODE	Années 1990 et quelques bâtiments anciens.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	5 à 20% Surface moyenne parcelle = 1000-1500m² (700 à +3000m²) Surface moyenne bâtie par parcelle = 180m²
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation variable.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	Implantation en continuité, à l'aplomb des voies (espace rue fermée et espace public caractéristique).
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Architecture hétérogène (bâti rural traditionnel, locaux commerciaux, maisons individuelles récentes…)
DIVERS	Présence variable de murets, clôtures ou plantations délimitant strictement la parcelle. Présence d'enseignes publicitaires.
ENJEUX	**Maîtriser et recomposer l'urbanisation en veillant au rapport des futures opérations avec le bâti agricole ancien.** **Traitement de l'espace public accompagnant les voies.**

3.1.9. Opérations en cours de construction

Les lotissements traditionnels accordent une place importante à la voirie, tandis que d'autres opérations recherchent davantage de densité.









6 log./ha

PERIODE	Depuis 2005.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	20% Surface moyenne parcelle = 900m² Surface moyenne bâtie par parcelle = 200m²
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation au milieu de la parcelle.
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voie. Délimitation de la parcelle par clôture métallique.
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Bâtiments de plain-pied ou R+1. Complexification des formes. Le bois comme matériau de construction de plus en plus utilisé
DIVERS	Voirie très large par rapport à la fréquentation. Bâti mis à distance de la voirie par espaces verts latéraux.
ENJEUX	**Reconsidérer la place à accorder à la voirie, en ménageant une réelle place aux cheminements doux.** **Caractériser l'espace public.**

3.1.10. Zones d'activités

Les zones d'activités, en pleine extension, se situent à l'entrée d'Arès, en arrivant depuis Bordeaux.







PERIODE	Depuis les années 1980. En cours d'extension.
OCCUPATION DE LA PARCELLE	15 à 30 % Surface de la parcelle = 2000m² à 2ha Surface du bâtie = 500 à 2000m²
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Implantation en milieu ou en fond de parcelle
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait de la voirie
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	Volumes parallélépipédiques, toits plans, architecture non valorisante
DIVERS	Présence d'enseignes publicitaires. Importance des zones de stockage. Aires de stationnement très minérales et faiblement végétalisées.
ENJEUX	**Aménagements paysagers des abords des voies de circulation et maîtrise du rapprochement avec l'habitat.** **Traitement végétal des parkings et des limites des zones de stockage.**

3.2. Densités urbaines

La **densité urbaine est la plus forte dans le centre** ancien, en raison de la concentration du bâti (souvent mitoyen) et des récentes opérations de logement sur plusieurs étages. Dans la ville balnéaire**, la densité décroit, mais reste plus élevée qu'en périphérie,** en raison de l'étroitesse du parcellaire.

Les lotissements et la ville diffuse présentent une **densité faible, pour une surface urbanisée importante,** en raison de la prédominance du logement pavillonnaire individuel. Ce tissu urbain a la capacité de se densifier, mais pas de façon prioritaire et avec une attention particulière portée à la couverture boisée, dans certains jardins et espaces publics interstitiels.

En raison des contraintes naturelles et paysagères, l'évolution de la ville est un enjeu particulier ici pour limiter ses extensions afin de déterminer de nouvelles capacités d'accueil pour de futurs habitants. Si elle doit se faire en s'appuyant sur la densification de son tissu bâti urbain, celle-ci doit s'appliquer aux secteurs les plus appropriés. Ainsi, la mise en œuvre de cette densification ne doit pas être appliquée uniformément, car elle doit tenir compte :

- des contraintes de l'application de la loi Littoral dans ce domaine avec la définition des Espaces Proches du Rivage, dont le périmètre touche une large partie du centre-ville, depuis le front de mer jusqu'à la RD 3,
- de l'exposition d'une bande sur le front de mer au risque de submersion marine, avec la détermination d'un Plan de Prévention des risques qui limiteront sans doute la constructibilité et les possibilités d'évolution du bâti déjà présent,
- des quartiers historiques du front de mer et de l'hyper centre, recouvrant un intérêt patrimonial et dont les éléments les plus remarquables seront protégés, mais qui impose de pérenniser également l'ambiance paysagère dans laquelle ils s'inscrivent.

3.3. Fonctionnement urbain

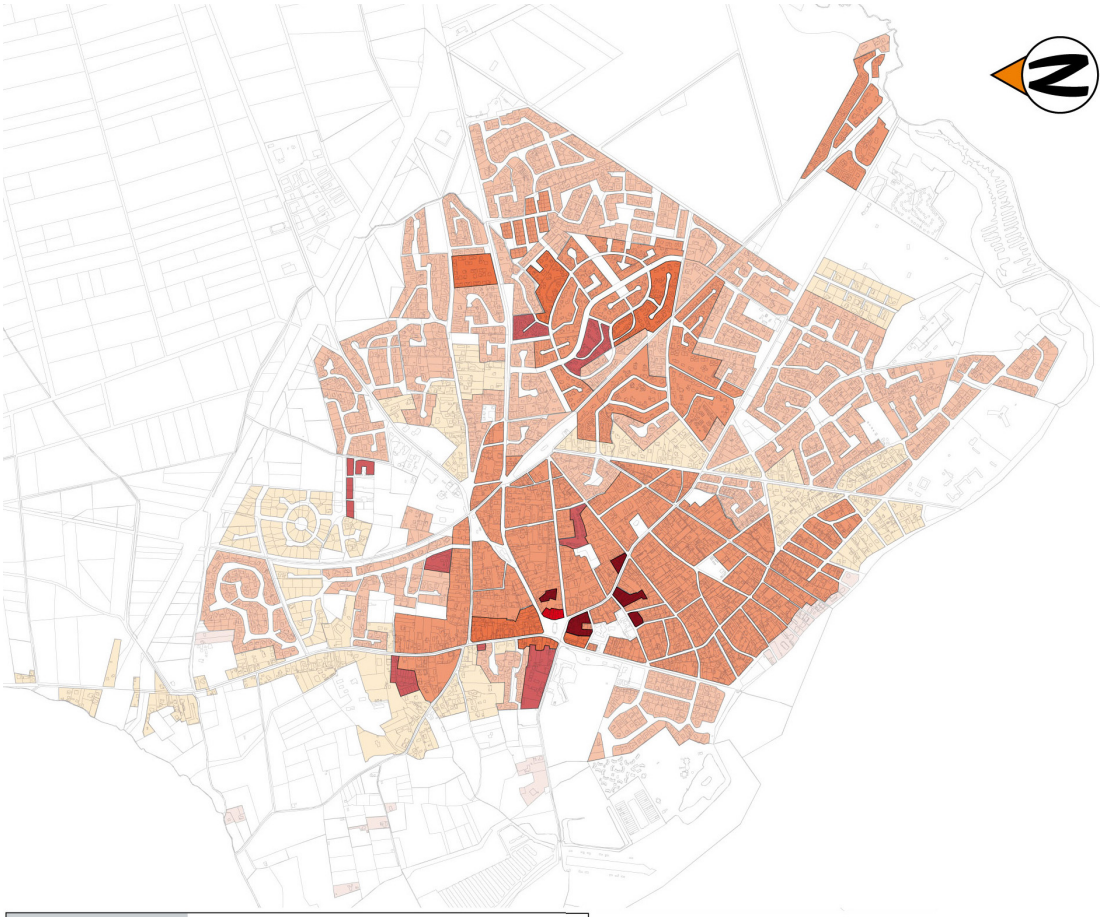
Le fonctionnement urbain concerne les axes de déplacement majeurs et l'ensemble des vecteurs de déplacement (équipements et espaces publics, zones d'activités, zones commerciales).

Leur emplacement et la qualité de leur aménagement sont des éléments susceptibles de transformer la morphologie urbaine et d'en valoriser les typologies.

3.3.1. Entrées de ville

Un enjeu majeur du fonctionnement urbain concerne les **entrées de ville**, qui correspondent à des séquences de la départementale RD3 et de ses abords, ainsi qu'à des routes et avenue reliées à la RD106.

L'image de ces entrées conditionne la perception de la ville, dans la mesure où elle s'affiche au visiteur au préalable de celle-ci.



COMMUNE D'ARES

Densité d'habitat

Révision du Plan Local d'Urbanisme

septembre 2010

0 250 500 1000 m

- densité < 5 logements/ha
- 5 log./ha < d < 8 log./ha
- 8 log./ha < d < 10 log./ha
- 10 log./ha < d < 15 log./ha
- 15 log./ha < d < 20 log./ha
- 20 log./ha < d < 40 log./ha
- 100 log./ha < d < 150 log./ha
- 150 log./ha < d < 200 log./ha



Avenue de Bordeaux



RD3 vers Andernos



RD3 vers Lège

Les particularités constatées pour chacune des entrées de ville sont détaillées ci-après :

- **Avenue de Bordeaux** : entrée marquée par des aménagements de carrefours (giratoires, terre-pleins centraux) et latéraux (piste cyclable et alignement de chênes et pins). Les accotements et les dessertes latérales sont peu valorisés.
- **RD3 depuis Andernos** : entrée marquée par le franchissement du Cirès et le giratoire du hameau de Paco. Elle est valorisée par des boisements de pins et de chênes jusqu'au giratoire de l'Avenue des Tourterelles et par un alignement de platanes à partir du Boulevard de l'Aérium.
- **Route du Temple depuis RD106** : entre le lotissement « les Cottages d'Arès » et le hameau des écoles, le trottoir est sécurisé par des plantations basses. La voie s'élargit en traversant les secteurs d'équipements, sans réelle qualité urbaine.
- **RD3 depuis Lège** : entrée la moins valorisée, malgré une importante fréquentation.
- **Rue des Abberts** : entrée de ville secondaire, d'approche rurale par la traversée des prairies et des espaces boisés. La voie est soulignée par des alignements de chênes remarquables.

3.3.2. Équipements publics

Les équipements publics se situent à proximité des quartiers d'habitat, répartis en trois pôles :

- Les équipements scolaires, sportifs et culturels créent une centralité entre la RD106 et l'ancienne voie ferrée. Des bâtiments aux volumes relativement importants, accompagnés d'espaces publics dilatés donnent un caractère aéré au quartier.
- Les équipements administratifs, insérés dans la ville ancienne, procurent un caractère plus urbain à l'interface entre le centre ancien et la ville balnéaire (rue piétonne).
- Les grands équipements de santé (MGEN) sont en relation avec le littoral et sont raccrochés à la ville par le Boulevard Javal.

Dans l'ensemble, les équipements sont facilement accessibles et participent à la qualité urbaine de la ville.

COMMUNE D'ARES

Fonctionnement urbain

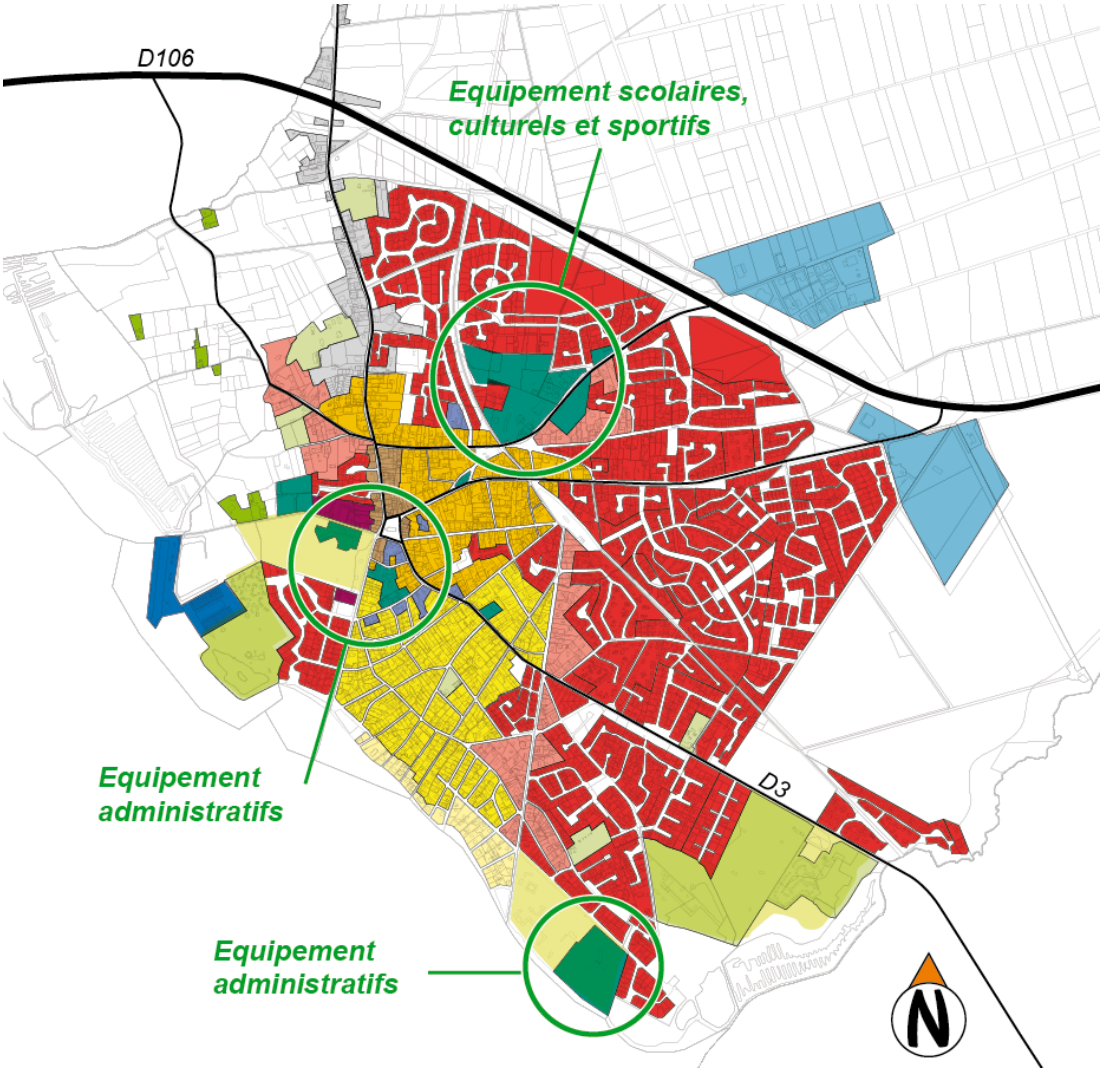
Révision du Plan Local d'Urbanisme

juillet 2010

0 250 500 1000 m

- Voies extra communales
- Voies intra communales principales
- Voies secondaires
- Voies de desserte
- Voies cyclables
- Entrées de ville
- Secteurs d'équipements
- Principaux espaces publics / centralités
- Zones d'activités




D106
Equipement scolaires, culturels et sportifs
Equipement administratifs
Equipement administratifs
D3
N

3.3.3. Principaux espaces publics

Les principaux espaces publics d'Arès sont dispersés sur le littoral et à l'intérieur des terres, relativement indépendants les uns des autres.

Malgré l'importance historique de certains et leur fort potentiel en termes d'usages et de qualité de vie, ils restent peu valorisés : caractère routier marqué (stationnement, chaussée large), faiblesse du mobilier public, espaces piétonniers et cyclables insuffisants.



Esplanade Dartiguelongue



Place de l'église



Parc de l'ancienne gare



Abords du gymnase

Ces lieux stratégiques, à caractère social, gagneraient à être réaménagés et mis en réseau afin de renforcer les centralités et l'armature urbaine.

Une reconsidération de la place de la voiture, la création d'espaces piétonniers, le renforcement du réseau cyclable, la mise en exergue du patrimoine bâti et l'installation de mobilier urbain sont autant de pistes pour revaloriser ces espaces.

3.3.4. Une trame végétale structurant, identifiant et valorisant l'espace public

La forme urbaine d'Arès est structurée par une trame végétale, qui valorise l'espace public et lui confère une identité.

Certains éléments de cette trame sont remarquables et/ou témoignent de l'histoire de la commune. Ainsi, on recense plusieurs formes végétales :

- Arbres isolés marquant un lieu particulier ou une intersection ;

- Alignements arborés, soulignant des axes routiers majeurs et/ou historiques ;
- Mails de platanes, signalant l'esplanade Dartiguelongue et la place de l'église ;
- Bosquets sur espaces publics interstitiels des lotissements, leur conférant une ambiance de type rurale et les unifiant avec la pinède à l'horizon ;
- Grands ensembles forestiers, assurant des transitions entre les bourgs et offrant un cadre de vie de qualité ;
- Frange boisée littorale, continue, composant une interface végétale entre la ville et le bassin.



Alignement de platanes sur l'avenue du Port



Mail arboré sur l'esplanade Dartiguelongue



Arbre isolé



Mail de platanes sur la place de l'église



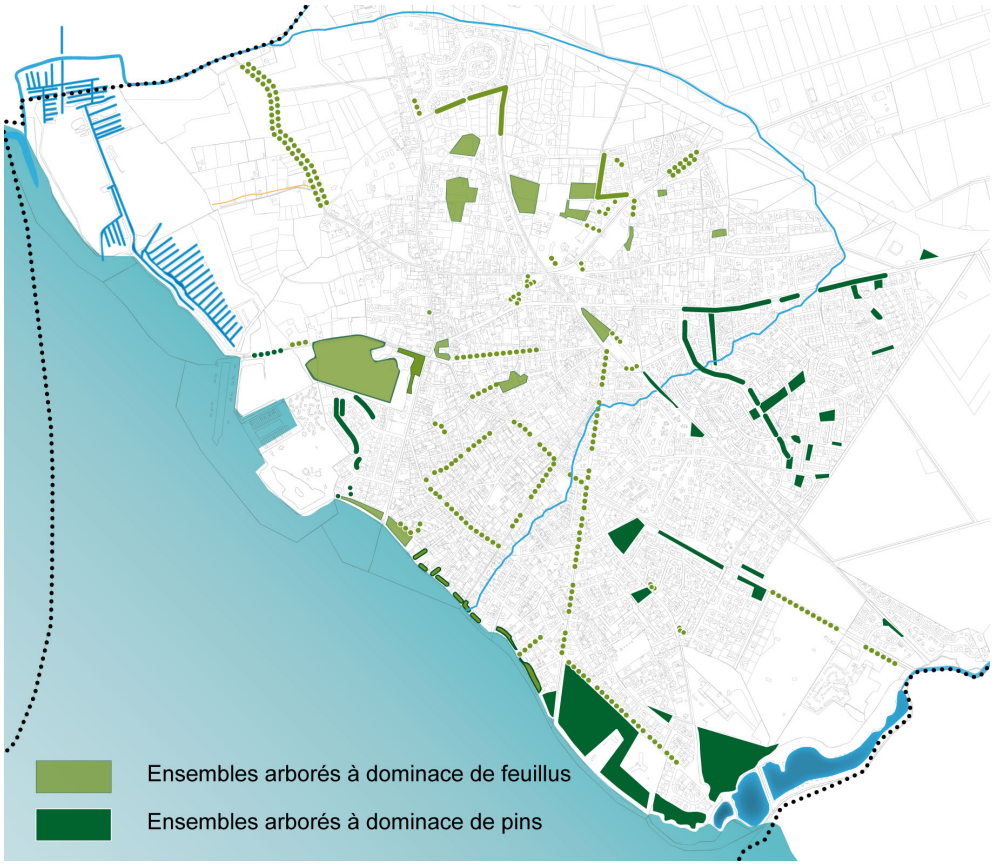
Chênaie en entrée de ville (rue du Général de Gaulle)



Bosquet de pins interstitiel dans un lotissement



Trame boisée de la façade littorale



3.4. Le site de l'AERIUM

3.4.1. Description et historique du site

L'aérium d'Arès illustre de façon exemplaire et précoce une typologie architecturale élaborée entre le tournant du XXe siècle et la Deuxième Guerre Mondiale pour répondre à la nouvelle fonction des préventoriums pour enfants (fragiles et, en l'occurrence, de familles démunies).

3.4.1.1. Historique

De la fin du XIXe siècle aux années 1930, les établissements de soins se multiplient autour du Bassin, d'Arcachon, car ils se fondent sur les bienfaits du climat local dans les pathologies pulmonaires : sanatorium Armaingaud à Arcachon, préventorium d'Andernos, aérium « Stella Maris » à Taussat, sanatorium « La Pignada » à Lège, maison de santé à Arès, préventorium du Moutchic à Lacanau.

C'est dans ce cadre que l'Aérium d'Arès a été ouvert en 1913 par Madame Sophie WALLERSTEIN. Elle voulait y accueillir et soigner des enfants de santé fragile et de

condition modeste. Il s'inscrit dans la lutte et la prévention contre la tuberculose, véritable fléau de l'époque.

La construction a été confiée à l'architecte, Emmanuel GONSE (1880-1954) associé à Charles DUVAL (1873-1937) qui avaient déjà à leur actif, la construction d'établissements sanitaires et scolaires. Aussi, l'Aérium a été édifié en tenant compte des bienfaits de l'air et du soleil du Bassin d'Arcachon dans la prévention et le traitement de maladies pulmonaires.

Le bâtiment principal est construit en 1912. Dans les années suivantes et jusqu'en 1949, des extensions s'ajouteront au premier corps de bâtiment tandis que d'autres pavillons indépendants seront réalisés.

En 1942, Sophie WALLERSTEIN confie sa fondation à la Croix Rouge Française pour l'organiser, sous des conditions bien précises : obligation de conserver la dénomination « Fondation WALLERSTEIN », entretien des bâtiments, utilisation de l'Aérium à des fins sociales en faveur de l'enfance.

Celle-ci a confié la gestion à Paul Louis WEILLER, héritier de la fondatrice, et charge à lui de créer l'Association des Amis de la Fondation WALLERSTEIN. L'Aérium a fonctionné en tant que tel jusqu'au débutÀ1971. À cette époque, l'éradication de la tuberculose a conduit l'État à fermer les établissements de ce type.

Le site occupe une surface de 7,017 ha sur laquelle sont disposés 14 bâtiments, dont un poste électrique, ainsi qu'un héliport (rattaché au Centre Médico-Chirurgical attenant). L'ensemble des éléments bâtis existants représente une surface plancher bâtie de 5 310 m2, soit une emprise au sol du bâti de 7,5 %.

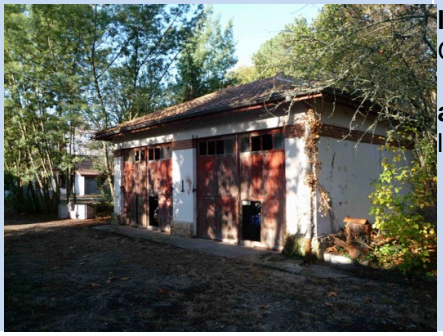
La parcelle est occupée par un couvert arboré d'une surface globale de 38 400 m2, soit une emprise au sol des boisements de 54 %. 23 400 m2 d'Espace Boisé Classé protègent en outre une partie des boisements existants : ceux ceinturant l'ensemble bâti sur le périmètre du site.

L'ensemble des bâtiments et la parcelle cadastrale AX 52 sur laquelle ils sont implantés sont protégés au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, par l'arrêté du 4 mai 2000.



Identification et caractéristiques du bâti existant lié au pavillon de l'Aérium

Élément bâti et surface au Sol (en m^2)	Vocation	Valeur patrimoniale	État de conservation
N°1 – surface au sol de 425 m^2 	**Initiale :** Préau et salle de gymnastique **actuelle :** Local technique	**Faible,** car peu imprégné du style architectural et a subi plusieurs aménagements : fermetures, extensions…	**Bonne conservation**
N°2 – surface au sol de 171 m^2 	**Initiale :** solarium **actuelle :** garage	**Faible,** car a subi plusieurs réaménagements et extensions	**Ruines**, car bâtiment détruit récemment par le feu
N°3 – Non répertorié au cadastre surface au sol de 20 m^2 	**Initiale :** Four à ordures **actuelle :** aucune	**Faible,** car architecture du bâti très fonctionnelle	**Très dégradé** par les tempêtes successives et l'absence d'entretien du bâti

Élément bâti et surface au Sol (en m^2)	Vocation	Valeur patrimoniale	État de conservation
N°4 – surface au sol de 35 m^2 	**Initiale :** Porcherie **actuelle :** aucune	**Faible,** car architecture du bâti très fonctionnelle	**Dégradé** par l'absence d'entretien du bâti et de la végétation
N°5 – surface au sol de 41 m^2 	**Initiale :** Poulailler, puis transformé en chambres pour le personnel **actuelle :** aucune	**Faible,** car forme simple et style architectural du bâti très fonctionnel	**Très fortement dégradé** par les tempêtes successives et l'absence d'entretien du bâti et de la végétation
N°6 – surface au sol de 50 m^2 	**Initiale :** Garage **actuelle :** local technique	**Faible,** car forme simple et style architectural du bâti très fonctionnel	**Dégradé** par les tempêtes successives et un faible entretien du bâti et de la végétation

Élément bâti et surface au Sol (en m^2)	Vocation	Valeur patrimoniale	État de conservation
N°7 – surface au sol de 239 m^2 	**Initiale :** École **actuelle :** Logements pour personnel médical et gardien de l'Aérium	**Forte,** car très imprégnée du style architectural du pavillon principal	**En cours de restauration** et de réaménagement intérieur
N°8 – surface au sol de 209 m^2 	**Initiale :** Buanderie et réserve d'eau **actuelle :** aucune	**Moyenne,** car peu imprégnée du style architectural du pavillon principal	**Dégradé** à l'intérieur et à l'extérieur par les tempêtes successives et aucun entretien du bâti et de la végétation
N°9 – surface au sol de 1279 m^2 (1/3 en cour intérieure) 	**Initiale :** Infirmerie et quarantaine **actuelle :** aucune	**Moyenne**	**Très fortement dégradé**, à l'intérieur (affaissement du sol et du plafond, trous multiples dans la toiture) et à l'extérieur. Dégâts liés aux tempêtes et aucun entretien du bâti et de la végétation

Élément bâti et surface au Sol (en m^2)	Vocation	Valeur patrimoniale	État de conservation
N°10 – surface au sol de 82 m^2 	**Initiale :** Atelier de menuiserie **actuelle :** garage	**Faible,** car caractéristiques architecturales locales de dépendance en bois	**Bonne conservation,** réfection récente de toiture
N°11 – surface au sol de 111 m^2 	**Initiale :** Réserve alimentaire **actuelle :** local archives (clinique)	**Faible,** car forme simple et style architectural du bâti très fonctionnel	**Très bonne conservation,** réfection récente de la toiture
N°12 – surface au sol de 222 m^2 	**Initiale :** Logements **actuelle :** Logement du directeur du Centre Médico Chirurgical	**Moyenne**, car a connu plusieurs transformations qui ont modifié son aspect extérieur et dilué le style architectural d'origine	**Très bonne conservation,** réfection récente et intégrale du bâtiment
N°13 – surface au sol de 2 245 m^2 	**Initiale :** Multiples réfectoires, chapelle, bureau, dortoirs, sanitaires et de services **actuelle :** aucune	**Forte,** car élément central du site	**Dégradé à l'intérieur et à l'extérieur,** par faiblesse de l'entretien, dégâts des tempêtes et intrusions récentes répétées (graffitis, vitres et portes brisées…)

3.4.1.2. Principales caractéristiques architecturales et paysagères (Françoise CHOAY)

L'ensemble bâti se singularise d'abord par son intégration dans un site exceptionnel : une vaste pinède exposée en plein sud sur le Bassin d'Arcachon et surplombant en terrasse une plage de sable, rendue accessible par des degrés en pente douce.

Le parti architectural et contextuel adopté consiste en l'édification de pavillons d'un seul niveau immergé dans la pinède.

Le bâtiment principal, parallèle à la plage, fut inauguré en 1913. Il se compose d'un pavillon central en avant-corps, qui comprenait un réfectoire, une chapelle, un bureau et un ensemble de services (cuisine, lingerie, salle de pansements et lavabos pour les enfants). Deux ailes latérales recevaient dortoirs et sanitaires et étaient complétées par une large galerie en plein air pour les cures d'air et de soleil, et par deux galeries fermées pour le repos les jours d'intempéries.



Aérium : vue panoramique de la partie Ouest (la plus ancienne) exposée sur le front de mer

Au cours d'étapes successives, ce bâtiment a été quasiment doublé afin de recevoir des enfants d'une autre classe d'âge. Cette extension a été développée dans un jeu de redans qui, tout à la fois, articulent entre elles les diverses constructions et les désarticulent pour le plaisir de l'œil, en ménageant de véritables cours, intimes et néanmoins ouvertes. L'ensemble constitué offre ainsi deux perspectives paysagères : l'une ouverte sur le littoral et l'autre sur l'arrière du parc boisé.



Aérium : vue panoramique de la partie Est exposée sur le front de mer

Des préaux pour le jeu et quelques pavillons indépendants (infirmerie, chambres pour le personnel, garage...) sont venus compléter ce noyau central. Il faut aujourd'hui y ajouter quelques constructions dont les plans furent dressés après la mort de Sophie WALLERSTEIN, à la suite de l'incendie de forêt de 1949 qui ravagea la pinède. Ces éléments complémentaires sont situés à l'arrière du bâtiment principal, sous forme d'unités bâties plus réduites et groupées.

L'ensemble de l'aérium, y compris préaux et aménagements divers, a été conçu dans un style original qui associe construction traditionnelle et emprunts à l'architecture vernaculaire à une esthétique résolument contemporaine. Il faut y ajouter la savante modulation d'une échelle adaptée aux enfants (voir notamment le dimensionnement des pièces, la hauteur des murets pouvant servir de sièges, qui encadrent les marches d'accès à la pinède, les pentes douces de tous les gradins) et, aujourd'hui pillé, à l'exception des sanitaires, uniques à leur époque, tout le mobilier aux dimensions des enfants.

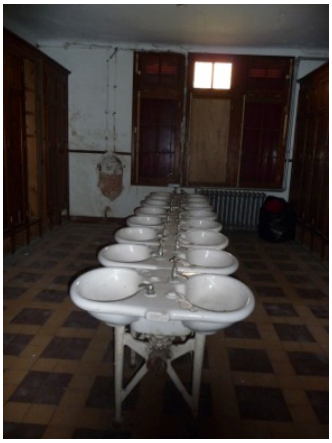
La construction traditionnelle répondait à une double volonté d'économie et de pérennité : soubassements de pierre facettée et têtuée, murs en maçonnerie de briquette du pays enduite au mortier bâtard peint, avec bandes ou frises en briquette décorative, charpentes en bois boulonné, dont les pièces maîtresses sont peintes, sols en carreaux de terre cuite...

La modernité architecturale est exprimée par la simplicité raffinée des formes extérieures et des volumes intérieurs, ainsi que par le rôle donné à la lumière et à la transparence de l'édifice, bien contrôlée en façade par la profondeur des galeries.

Toute l'attention des architectes a été portée au cadrage très étudié des vues sur la mer et au jeu contrasté des matériaux et des couleurs qu'ils ont substitués à toute décoration extrinsèque :

- À l'extérieur, c'est avant tout le contraste de l'enduit blanc des maçonneries avec la peinture sombre (entre rouge et terre de Sienne) qui souligne la fonction porteuse des meneaux, linteaux et potelets (en béton) soutenant les avant-toits au-dessus des galeries et avec la brique nue qui s'impose dans les frises et bandeaux ainsi que sous forme de coussins horizontaux posés sur des murets et allèges extérieurs.
- À l'intérieur, on est à nouveau confronté à la variété des matériaux : charpentes apparentes des toitures, contraste des lambris clairs habillant certaines pièces avec le bois sombre des placards, des huisseries et des allèges. Le seul élément décoratif rapporté est offert par les fresques du peintre local Henri MARRET (1878-1964) sur les murs du réfectoire. D'inspiration post-impressionniste, elles représentent les scènes habituelles de la plage. Quant à la dimension vernaculaire et à l'esprit local, ils s'affirment d'abord par l'absence d'étage et par la petite échelle qui intègre les bâtiments dans le paysage à ras de terre et de mer, avec la même discrétion que dans le passé les constructions locales traditionnelles, soient permanentes, soient temporaires, mobiles ou précaires. En outre, les architectes ont mis au service de la vie quotidienne des enfants les éléments-clés de la maison du Bassin : ces avant-toits soutenus par des potelets de bois ou de fonte (ici, en béton peint) et ces galeries qui séduisirent autrefois Amédée OZENFANT puis, par son intermédiaire, Le Corbusier.

Aujourd'hui, cet ensemble de pavillons s'insère dans un parc arboré composé essentiellement de pins maritimes, ainsi que quelques chênes, entre la plage et le boulevard JAVAL. Ce tissu arboré s'inscrit dans la continuité du front de mer boisé, caractéristique de la façade du littoral arésien.



Aérium pavillon principal : mobilier sanitaire pour enfants



Aérium pavillon principal : réfectoire



…pal : circulation sous galerie surélevée.



Aérium pavillon principal, l'une des fresques de H. MARRET dans la salle à manger



La pinède organisant le front boisé de la façade littoral et la clairière accueillant l'Aérium



À l'arrière, l'immersion des petites dépendances dans une ambiance boisée

3.4.2. État des lieux et justification de l'intervention

3.4.2.1. Un constat de l'urgence à intervenir

Cela fait près de quarante ans désormais que le site demeure inoccupé et subit les outrages du temps. Durant cette période, plusieurs associations se sont mobilisées pour réhabiliter ce site, toutefois jusqu'à aujourd'hui aucune tentative n'a abouti à restaurer le site.

Les deux tempêtes successives de 1999, puis de 2009, ont occasionné des dégâts importants, tant sur les bâtiments au niveau des toitures et de fenêtres qu'au parc arboré.

Toutefois, c'est l'absence d'entretien régulier et d'une profonde restauration pour lutter contre les effets de l'humidité prolongée qui ont accentué les dégradations intérieures et extérieures de nombreux bâtiments (toitures, charpente, murs et sol…).

Le front boisé en façade littorale s'étiole rapidement et laisse apparaître désormais l'ensemble du bâti qui était précédemment masqué par ce dernier. En effet, de nombreux arbres du parc sont atteints de maladies et d'autres ont atteint leur âge de maturité, notamment sur le front de mer. Par ailleurs depuis 2010, les ouvertures du bâtiment principal ont dû être murées, afin d'empêcher les détériorations des pièces liées aux intrusions intempestives et répétées (graffitis sur les mirs et les boiseries intérieures).

3.4.2.2. Un projet global de réutilisation et réhabilitation des bâtiments

Désormais, c'est le constat d'une accélération de la détérioration des bâtiments inoccupés depuis 40 ans et d'un état sanitaire fatal des arbres du front de mer. L'état préoccupant de ce site exceptionnel et l'urgence d'intervenir conduisent la commune à rechercher les moyens d'inciter à la réhabilitation et à la revalorisation de ce site. C'est pour ce motif que l'avenir de l'Aérium constitue l'un des principaux objectifs de la révision du PLU approuvé en 2004.

La commune considère comme un préalable à tout projet global sur ce site, la restauration pour la réutilisation ou la reconversion des bâtiments existants, avant que ne soit envisagée une extension des droits à construire pour l'édification de nouveaux bâtiments, qui pourrait intervenir dans une seconde étape.

Il s'agit donc dans un premier temps de n'accorder que des droits à construire limités pour inciter à la rénovation de l'existant, en permettant la création d'un bâtiment complémentaire, annexe ou local technique imposé par l'inadaptation des bâtiments existants. La réutilisation et la réaffectation de surface de plancher de certains bâtis particuliers, car d'un usage trop spécifique pourra être envisagée, sous certaines conditions (élément visé, surface, destination…).

Puis une fois la réutilisation et la réhabilitation effective, il conviendra dans un second temps d'envisager dans une certaine mesure un assouplissement des dispositions règlementaires pour permettre la mise en œuvre d'un projet plus global sur le site nécessitant la construction d'un pavillon ou de petites unités supplémentaires.



Façade avant de l'Aérium pavillon principal : fenêtres emmurées pour éviter les intrusions (février 2011)



Façade arrière de l'Aérium pavillon principal : présence de nombreux graffitis sur les murs extérieurs et intérieurs (novembre 2011)



Intérieur du pavillon de l'infirmerie : les perforations du plafond et l'absence d'étanchéité de la toiture (novembre 2011)



Façade littoral : le front boisé qui s'étiole et les pins malades (février 2011)

3.4.3. Prescriptions d'aménagement définissant les conditions de la réhabilitation du site

La spécificité de ces bâtiments hygiénistes et la qualité de l'implantation sous le couvert végétal en font un ensemble remarquable et rare sur le bassin d'Arcachon qu'il importe de préserver, mais également de continuer à faire vivre.

L'inscription des modalités d'intervention possibles sur ce site dans le projet communal, fixe les conditions de la compatibilité du projet de réhabilitation global avec le PLU, notamment pour la première phase qui concerne la réutilisation des bâtiments existants.

Pour engager la seconde phase d'un projet global, nécessitant des constructions supplémentaires, il apparaîtra nécessaire de conduire une modification du PLU, afin que certaines dispositions règlementaires soient ajustées plus finement au projet final déposé.

Le site de l'Aérium doit garder sa vocation actuelle qui repose sur usage social, culturel médical ou paramédical. Il peut toutefois accueillir de l'hébergement à condition qu'il soit lié au personnel du site et au besoin de fonctionnement de ce dernier (gardiennage et d'entretien).

Toutes les précautions doivent être prises pour préserver la qualité esthétique et architecturale du site :

- le site se caractérise par un bâti immergé sous un couvert boisé. Il conviendra de préserver les particularités de cette intégration paysagère qui rend discret le bâti existant dans le respect de son statut de monument inscrit.
- Les nouvelles réalisations devront respecter la volumétrie, l'agencement et la densité des constructions existantes.

3.5. Synthèse et enjeux

La fabrication de la ville depuis quelques décennies repose sur des dynamiques d'extension et une densification très progressive de ces espaces nouvellement conquis sur l'espace naturel et forestier. À l'inverse, le centre-ville, et notamment le centre historique, connait des phénomènes d'intensification.

L'analyse de sa morphologie montre des typologies urbaines qui sont encore largement différenciées :

- Des quartiers à vocation unique d'habitat (permanent ou saisonnier),
- des espaces spécifiques aux activités économiques,
- un habitat historique à forte valeur patrimoniale,
- une présence d'hébergements touristiques en milieu urbain

Au niveau du fonctionnement et de l'organisation urbaine, ceux-ci révèlent :

- Un maillage viaire fin et structurant dans les quartiers anciens,
- Un maillage discontinu issu d'opérations « au coup par coup » dans les quartiers récents, sans véritable liaison avec le centre-ville

Des équipements publics au contact des quartiers d'habitat proches du centre-ville, mais absents sur la périphérie

- Des centralités existantes peu valorisées.

La qualité architecturale et paysagère de l'aérium constitue un site emblématique pour la commune d'Arès. Cependant, l'état préoccupant de ce site exceptionnel laissé à l'abandon, et de sa végétation montre l'urgence d'intervenir.

Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **Préserver le patrimoine bâti et végétal urbain,**
- **Encourager la qualité et la diversité architecturale dans les nouvelles opérations et augmenter la part du végétal sous toutes ses formes,**
- **Veiller à la cohérence et la continuité du maillage viaire,**
- **Inciter à la qualification et à la caractérisation des espaces publics dans la création de nouveaux quartiers,**
- **Valoriser les espaces publics afin d'affirmer les centralités et de renforcer les liaisons avec les quartiers.**
- **Permettre d'engager la réhabilitation et la réutilisation du site de l'aérium.**

3.6. Habitat et logements

3.6.1. Le parc de logements

3.6.1.1. Un contexte territorial de forte croissance

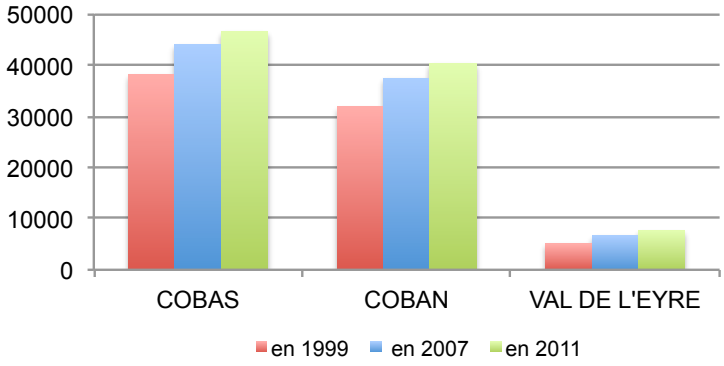
a) Au niveau du SCoT du bassin d'Arcachon

En 2011, l'aire du SCoT du bassin d'Arcachon comptait près de 94 500 logements, ce qui représente une hausse de 7,5 % depuis 2007 et de 26 % depuis 1999.

La répartition des logements est en faveur de la COBAS, où se situe près d'un bien immobilier sur deux. La COBAN, quant à elle, contient presque 43 % du parc immobilier, contre un peu plus de 8 % pour le Val de l'Eyre. Pour autant, la communauté de communes du Val de Leyre a connu la croissance de son parc de logements la plus forte avec quasiment le doublement de son parc depuis 1999.

Ainsi, le secteur de l'habitat est globalement en forte croissance au niveau du SCoT, mais le parc de logements est très inégalement réparti entre la COBAS, la COBAN et le Val de l'Eyre.

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2011 sur l'aire du SCOT



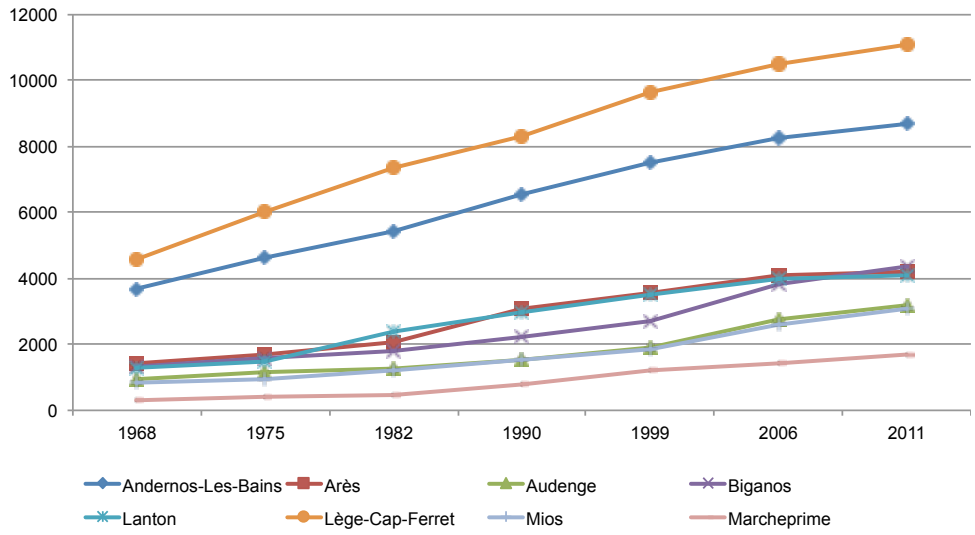
Source : INSEE – RGP - 2011

b) Au niveau de la COBAN

La COBAN compte, en 2011, environ 40 300 logements. Elle connaît depuis 50 ans, une croissance importante avec un gain de près de 33 000 logements, soit une augmentation de + 229 % de son parc immobilier.

Cette évolution n'est pourtant pas répartie uniformément. En effet, ce dynamisme est largement porté par 4 communes qui regroupent 70 % de cette croissance : Andernos (+23%), Lege-Cap Ferret (+20 %), Marcheprime (+13%), Arès (+13%).

Evolution du parc de logements de la COBAN sur les 50 dernières années



Source : INSEE – GP - 2011

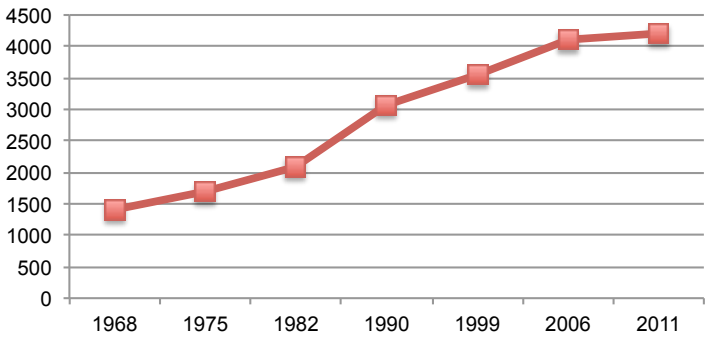
Toutefois, c'est Marcheprime qui a connu la plus forte croissance de logements en multipliant presque par 15 la capacité de son parc immobilier.

3.6.1.2. Un parc communal en évolution

En 2011, Arès dispose de plus de 4 200 logements, soit environ 11 % du parc immobilier de la COBAN.

La commune a connu un triplement de son parc depuis 1968. En plus de 10 ans, le parc s'est accru de +18 %, soit +650 logements réalisés.

Evolution du parc de logements sur les 40 dernières années



Source : INSEE – RGP - 2011

3.6.2. Les caractéristiques du parc de logements

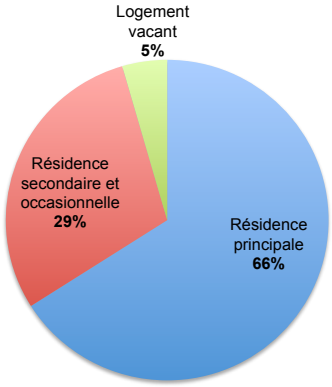
3.6.2.1. Vers une « résidentialisation » du parc de logements

Sur la commune, un peu moins d'un tiers des logements sont des résidences secondaires. Bien qu'élevée encore, cette part est en diminution de -4 % depuis 2006.

Le parc immobilier comporte plus des 2/3 de résidences principales, soit 2 774 logements. Pour 29 % d'entre eux, leur statut d'occupation est la location. Cette part est relativement stable depuis 2006.

Le marché immobilier demeure relativement tendu avec moins de 5 % de logements vacants, un chiffre néanmoins en hausse depuis 1999.

Le parc de logements d'Arès par type en 2011



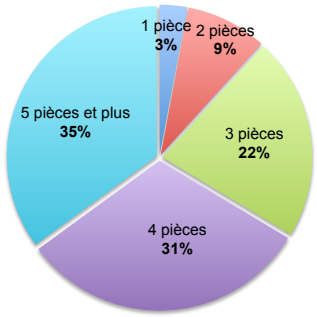
Source : INSEE – RGP - 2011

3.6.2.2. Un parc de logements de grandes surfaces

La taille moyenne des logements semble quelque peu "surdimensionnée" par rapport à la taille moyenne des ménages observée, et notamment par rapport au nombre de personnes vivant seules (36 % des ménages) :

- 66 % des logements comptent 4 pièces et plus, alors qu'il y a à peine 12 % de T1 et T2. Le parc de logements est principalement composé de maisons individuelles, qui contiennent en moyenne 4,4 pièces.
- 11,3% des logements sont constitués d'appartements. Bien que faible, cette part est en progression depuis 2006 (+ 1 %). Ils possèdent en moyenne 2,7 pièces.

Taille des résidences principales sur Arès en 2011

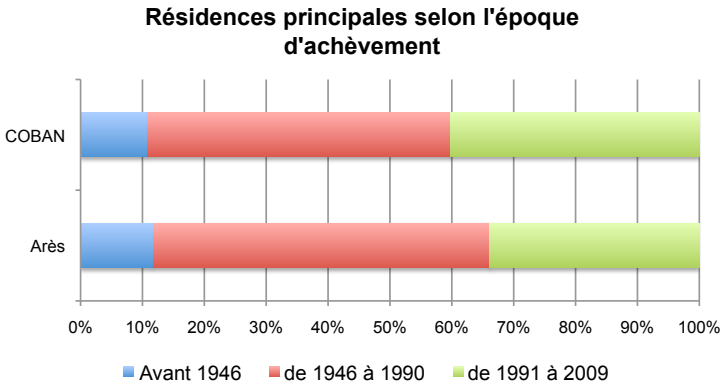


Source : INSEE – RGP – 2011

3.6.2.3. Un parc qui se renouvelle

Parallèlement à l'évolution démographique, le parc de logement s'est largement modernisé durant les dernières décennies.

Au niveau de la COBAN, seuls 11 % du parc date d'avant 1946. Avec 40 % de logements réalisés depuis 1990, il s'agit donc d'un parc d'habitat complètement renouvelé.



Source : INSEE – RGP – 2011

Le parc arésien est un peu plus âgé que la moyenne de la COBAN, mais il reste moderne.

Ainsi près de 35 % du parc d'habitat a été réalisé après 1990.

Le faible nombre de logements vacants et l'importance encore des résidences secondaires démontrent bien que le marché immobilier s'appuie sur la construction neuve.

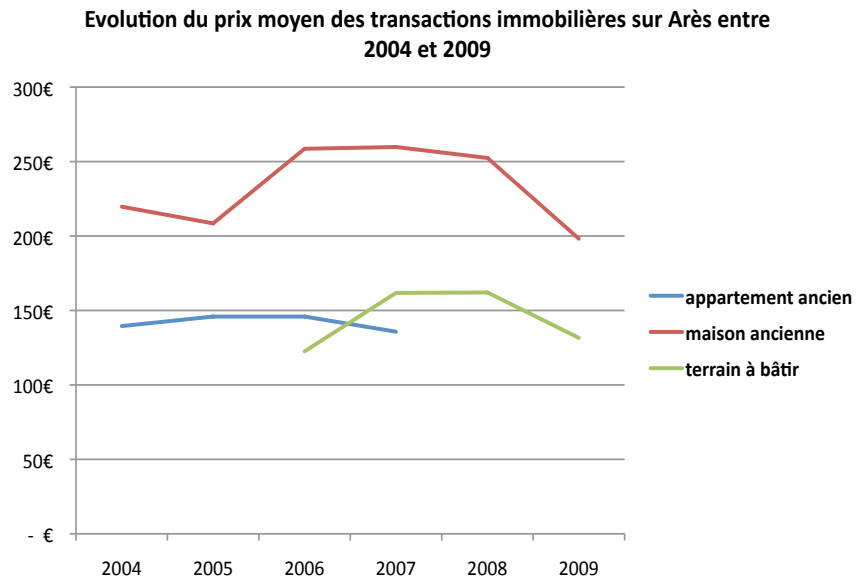
3.6.3. Un marché immobilier très dynamique

Le marché immobilier de la commune est actif, puisque 232 transactions immobilières ont été enregistrées entre 2004 et 2009.

Alors que le nombre de constructions nouvelles s'est accru sur la période, 67 % des achats portent sur des résidences anciennes. Ainsi, très peu de constructions neuves sont échangées.

La majorité des échanges portent sur des maisons de grande surface : les 2/3 ont plus de 4 pièces. De même, 1 terrain à bâtir sur 2 a une surface comprise entre 900 et 1500 m^2. Ce sont donc des biens de grandes tailles qui sont le plus prisés.

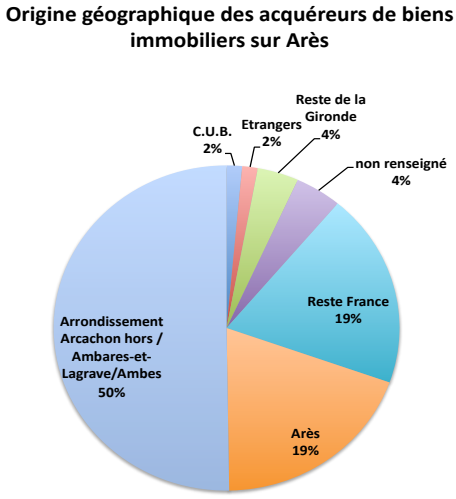
Alors que le prix de l'immobilier avait connu une hausse importante de 2005 à 2007, depuis 2007, une baisse des prix est constatée. Une tendance qui s'est prolongée de sorte qu'en 2009, les prix sont devenus inférieurs à ceux pratiqués en 2004.



Source : PERVAL 2004-2009

La commune d'Arès attire les habitants de la région, qui souhaitent y acquérir un bien, alimentant le phénomène de migration de proximité évoqué plus haut.

La moitié des acquéreurs proviennent des communes proches d'Arcachon, et seuls 20 % sont d'Arès. Il s'agit d'arrivants plutôt âgés, puisqu'un nouvel acquéreur sur deux a entre 40 et 60 ans.



Source : PERVAL 2004-2009

3.6.4. Le Logement solidaire

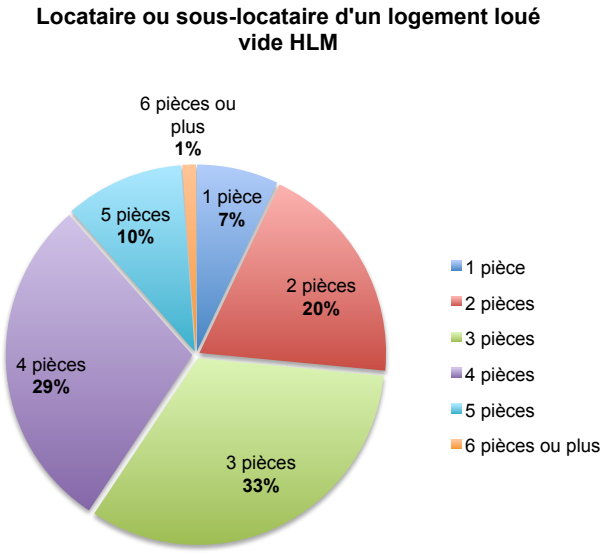
3.6.4.1. Le logement social

La commune n'est pas soumise à l'obligation réglementaire issue de l'article 55 de la loi SRU, puis complétée par la loi du 18 juillet 2013, de respecter 25 % de son parc de résidences principales en logements conventionnés (logements locatifs sociaux).

Néanmoins en 2015, Arès dispose de 134 logements locatifs sociaux[34], allant du T1 au T6. Ils constituent près de 5 % du parc de résidences principales.

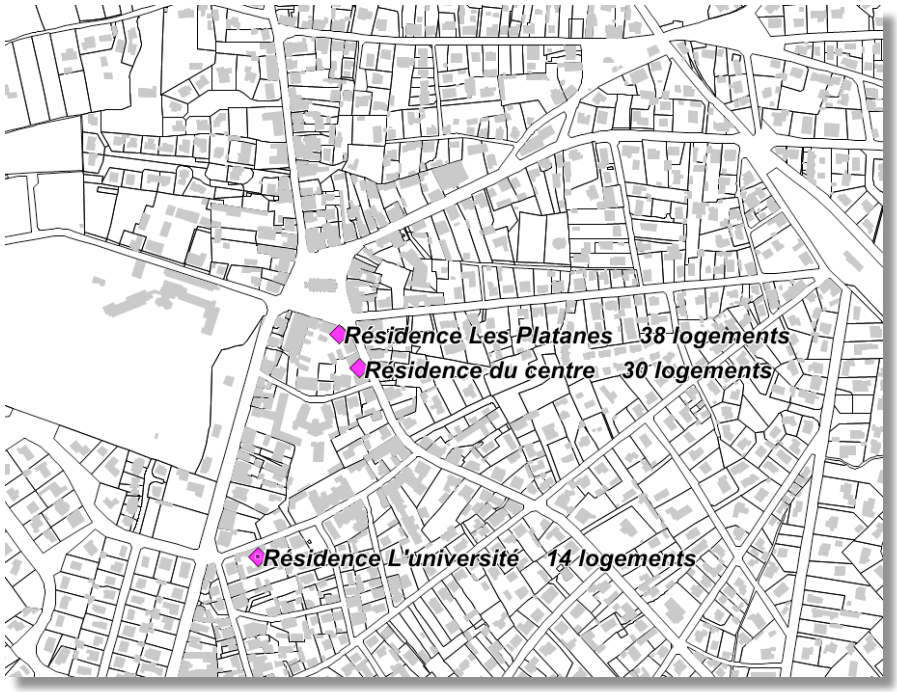
Ce parc de logements locatifs conventionnés est géré par 2 bailleurs sociaux : « Gironde habitat » et DOMOFRANCE. Il n'y a pas d'offre privée. L'offre est orientée sur des appartements dont la taille varie du T2 au T4 (plus des 3/4 des appartements), c'est-à-dire destinés à accueillir des familles.

Au moins la moitié de cette offre d'habitat se concentre dans le centre-ville autour de la place de l'église. Toutefois, les dernières opérations par manque de disponibilités foncières en centre-ville pour créer des opérations de plusieurs dizaines de logements se produisent désormais en périphérie, au sein des tissus pavillonnaires récents et des dernières zones à urbaniser encore non consommées.



Source : INSEE – RGP - 2011

[34] Donnée issue du recensement préfectoral sur la présence de logements locatifs sociaux au premier janvier 2015, issues des données RPLS de la DREAL Aquitaine



Les logements locatifs sociaux en centre-ville.

3.6.4.2. L'accueil des gens du voyage

En 2009, la commune d'Arès a transféré la mise en œuvre des dispositions du schéma départemental des gens du voyage à la COBAN.

Arès n'accueille aucun équipement en la matière. Ainsi, ce sont les communes voisines d'Andernos, d'Audenge et de Biganos qui disposent de deux aires d'accueil : une de 26 places et une aire de grand passage.

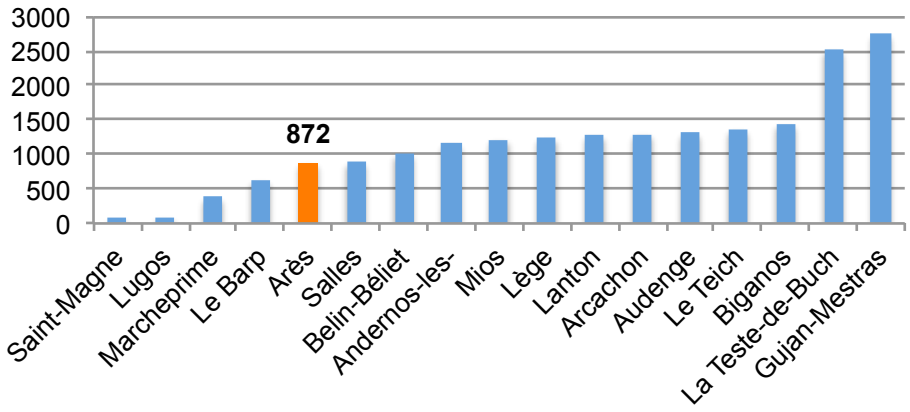
3.6.5. La construction neuve

3.6.5.1. Un contexte territorial

Entre 2003 et 2015, l'aire du SCoT du bassin d'Arcachon a enregistré la construction de plus de 19 500 nouveaux logements. Ainsi, 21 % de son parc de logements a moins de 10 ans.

Au niveau du SCoT du bassin d'Arcachon, de fortes disparités dans les rythmes de construction s'observent. La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras, Lège-Cap Ferret et Mios sont les quatre premières communes en terme de nouvelles constructions. Plus d'une construction sur quatre s'y est réalisée ces dix dernières années. Par contre, les différences peuvent atteindre un rapport de 1 à 35, en comparant le Val de Leyre et les communes bordant le bassin.

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 sur le périmètre du SCOT du Bassin d'Arcachon



Source : SITADEL2 -2003-2012

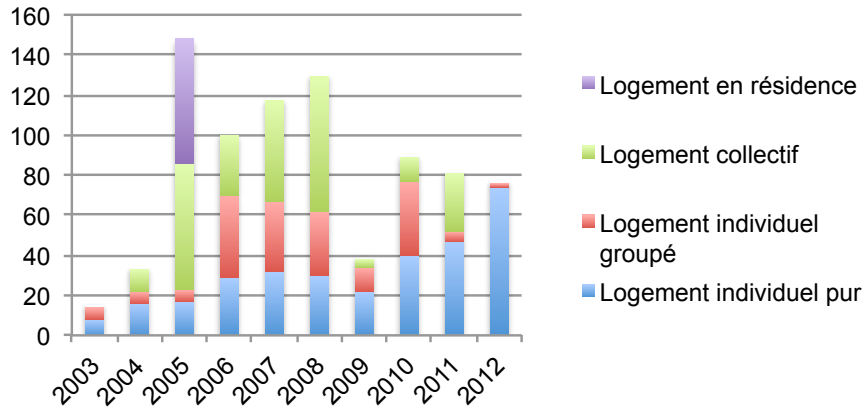
La part des maisons individuelles demeure majoritaire (55 %), même si elle baisse ces dernières années (elle atteignait 66 % des constructions commencées entre 2000 et 2009). Un phénomène de diversification des logements et de forme d'habitat vers du collectif semble donc s'amorcer.

3.6.5.2. Au niveau d'Arès

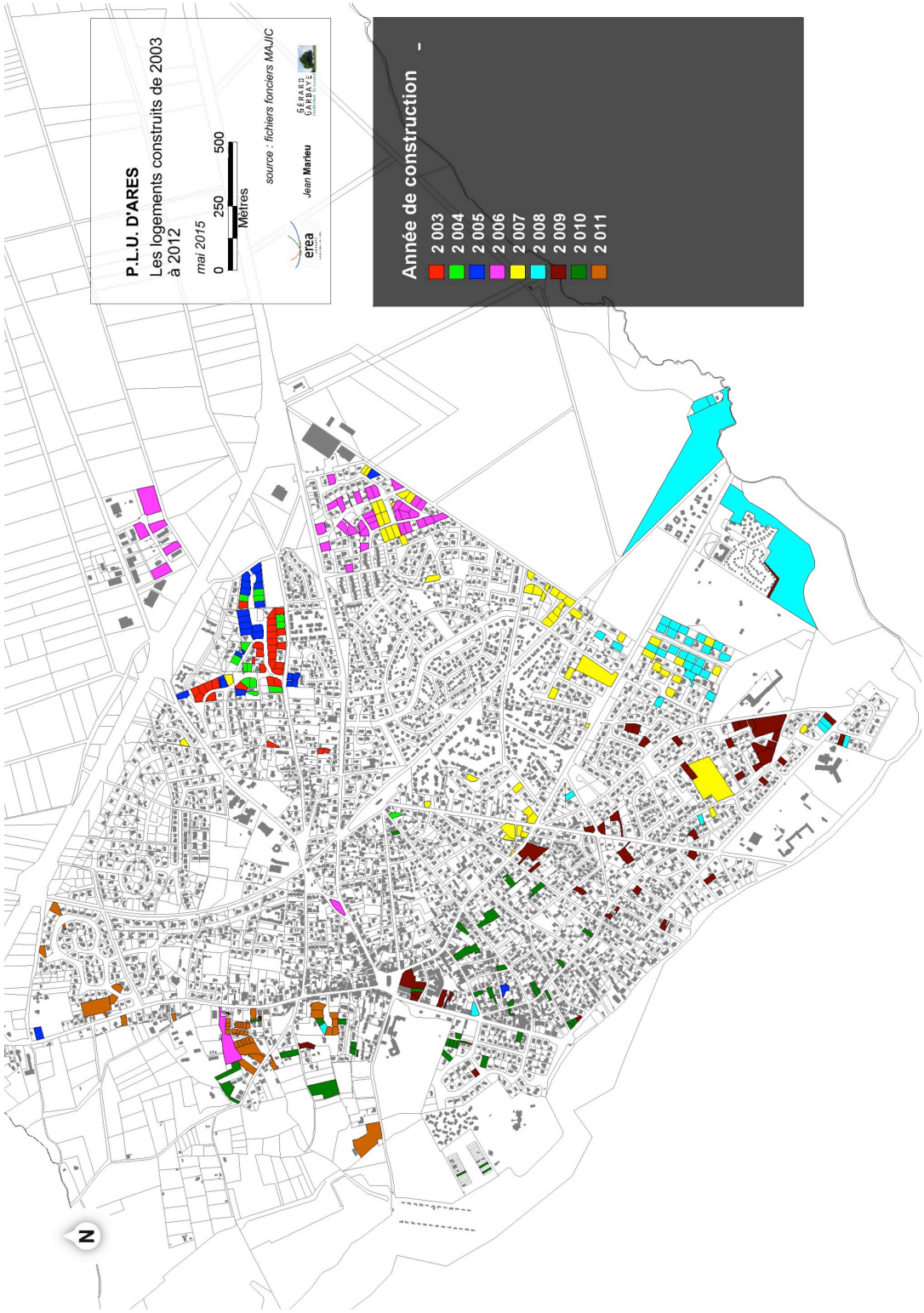
Entre 2003 et 2012, ce sont 872 nouveaux logements qui ont été construits. Durant cette période, le rythme de construction annuelle moyen s'établit à 109 logements avec de fortes amplitudes durant cette période

Un certain nombre d'opérations ont permis de diversifier le type de logement produit. Ainsi, 30 % de ces logements sont de types collectifs, alors que précédemment il s'agissait uniquement de maisons individuelles.

Les logements commencés sur Arès entre 2003 et 2012



Source : SITADEL2 -2003-2012


P.L.U. D'ARES
Les logements construits de 2003 à 2012
mai 2015
0
250
500
Mètres
source : fichiers fonciers MAJIC
Jean Marieu
GÉRARD GARBAYE
erea
Année de construction -
2 003
2 004
2 005
2 006
2 007
2 008
2 009
2 010
2 011
N

Ainsi la sous-période 2005-2008 a connu le plus grand nombre de mises en chantier qui ont produit l'essentiel du logement collectif.

Cependant depuis la crise de 2008, les grandes opérations de logements collectifs se sont réduites au profit d'une urbanisation plus classique d'habitat individuel principalement organisée en lotissement.

3.6.6. L'étude du point mort : le calcul des besoins en logement

Le calcul du « point mort » consiste à estimer le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population.

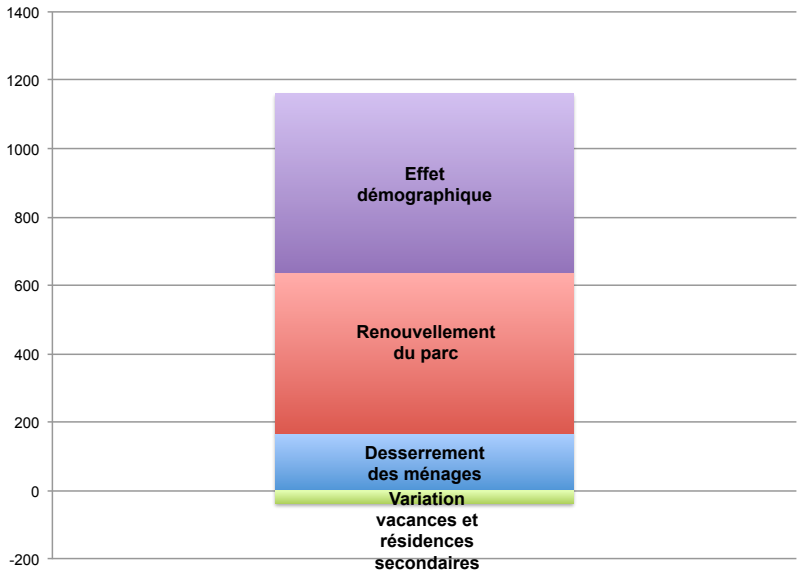
Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial....), c'est-à-dire au nombre de logements supplémentaires indispensables si la commune veut préserver un nombre constant d'habitants.
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements créés, abandonnés, détruits ou transformés,
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Sur la période 1999-2011, la commune a construit 1 124 logements (comptage issu de l'exploitation des données issues des fichiers fonciers MAJIC) :

- 601 de ces logements ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999 : c'est le chiffre du point mort.
- 523 ont servi à accueillir les nouveaux habitants arrivés entre 1999 et 2011.

Calcul du point mort sur Arès durant la période 1999-2011 : l'usage des logements neufs



Calcul du point mort sur la période 1999-2011 : l'usage des logements neufs		
Calcul du point mort		
Desserrement population	1999	2011
Population des ménages INSEE	4 504	5 541
Nombre de ménages INSEE	2 084	2 768
Taille des ménages	2,2	2,00
Nb de résidences Principales (RP) INSEE	2 084	2 774
Nb logts nécessaires desserrement de la pop de 1999	**166**	
Renouvellement Parc	1999 - 2011	
Construction neuve (logts produits 1999-2011 fichiers MAJIC)	1 124	
Nb total logements INSEE	1999	2011
	3 550	4 203
Nb logts nécessaires renouvellement du parc de 1999	**471**	
Part du parc renouvelé depuis 1999	**13,3%**	
Variation des Logements vacants (LV) et des résidences secondaires (RS)	1999	2011
Nb Résidences Secondaires (RS) INSEE	1 337	1 240
Nb Logements Vacants (LV) INSEE	129	190
Nb logts nécessaires à la fluidité du parc	**-36**	

Point mort 1999-2011		
	Total	**Rythme annuel**
Part de la construction neuve 1999-2011 utilisée	**601**	**50**
	53%	

Ces 601 nouveaux logements ont été destinés à compenser :

- le desserrement : il correspond ainsi à la baisse du taux d'occupation des résidences principales, qui a engendré un besoin de 166 logements supplémentaires par an entre 1999 et 2011. Il correspond à 15% des constructions neuves,
- le renouvellement urbain : il traduit les besoins dus à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ici, il est très important, signe que de nombreux logements ont été créés sur la commune, soit du fait de constructions, soit de la scission de logements en deux, ou de leur changement d'affectation. Ces changements d'affectations influent également sur la diminution du nombre de résidences secondaires. Il correspond à 42% des constructions neuves,
- la fluidité du marché immobilier s'appuie sur la variation des résidences secondaires et la vacance du parc immobilier. Avec un nombre de résidences secondaires en baisse (-97 logements), cela conduit à remettre sur le marché immobilier une offre immobilière, mais dont l'ampleur est réduite par l'accroissement de logements vacants (+61 logements). Il correspond à -3% des constructions neuves,

La part du point mort dans la construction neuve sur Arès sur la période 1999 à 2011 s'élève à 53 % de l'ensemble des logements édifiés, ce qui correspond en rythme annuel à un besoin de 50 logements pour maintenir la population de 1999.

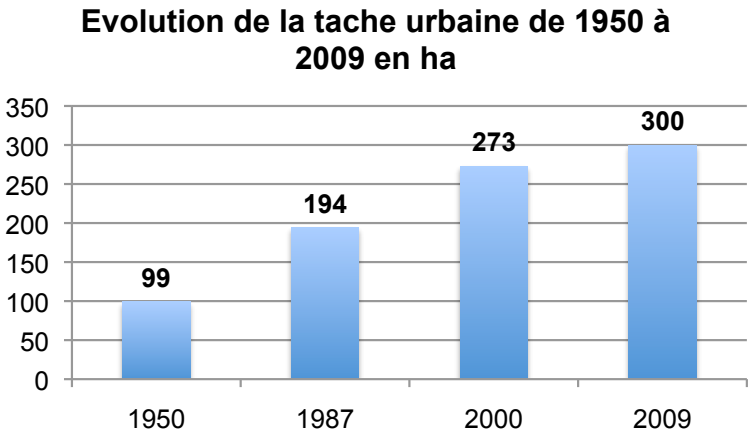
Ce calcul du point mort doit être intégré à l'estimation du besoin en logements nouveaux. La production totale de logement devra s'appuyer sur le nombre de logements nouveaux servant à l'accueil de population et sur ceux servant au maintien de la population actuelle.

3.7. L'évolution de la tâche urbaine de 1950 à 2010

Arès connaît un étalement de son emprise bâtie depuis les années cinquante.

En 60 ans, la ville a multiplié par 3 son emprise urbaine, passant de 99 ha à 300 ha de 1950 à 2010. Ce qui correspond à une consommation d'un peu plus de 3 ha par an en moyenne.

Toutefois, un ralentissement est observé depuis 2000.



Source : INSEE – RGP – 2009

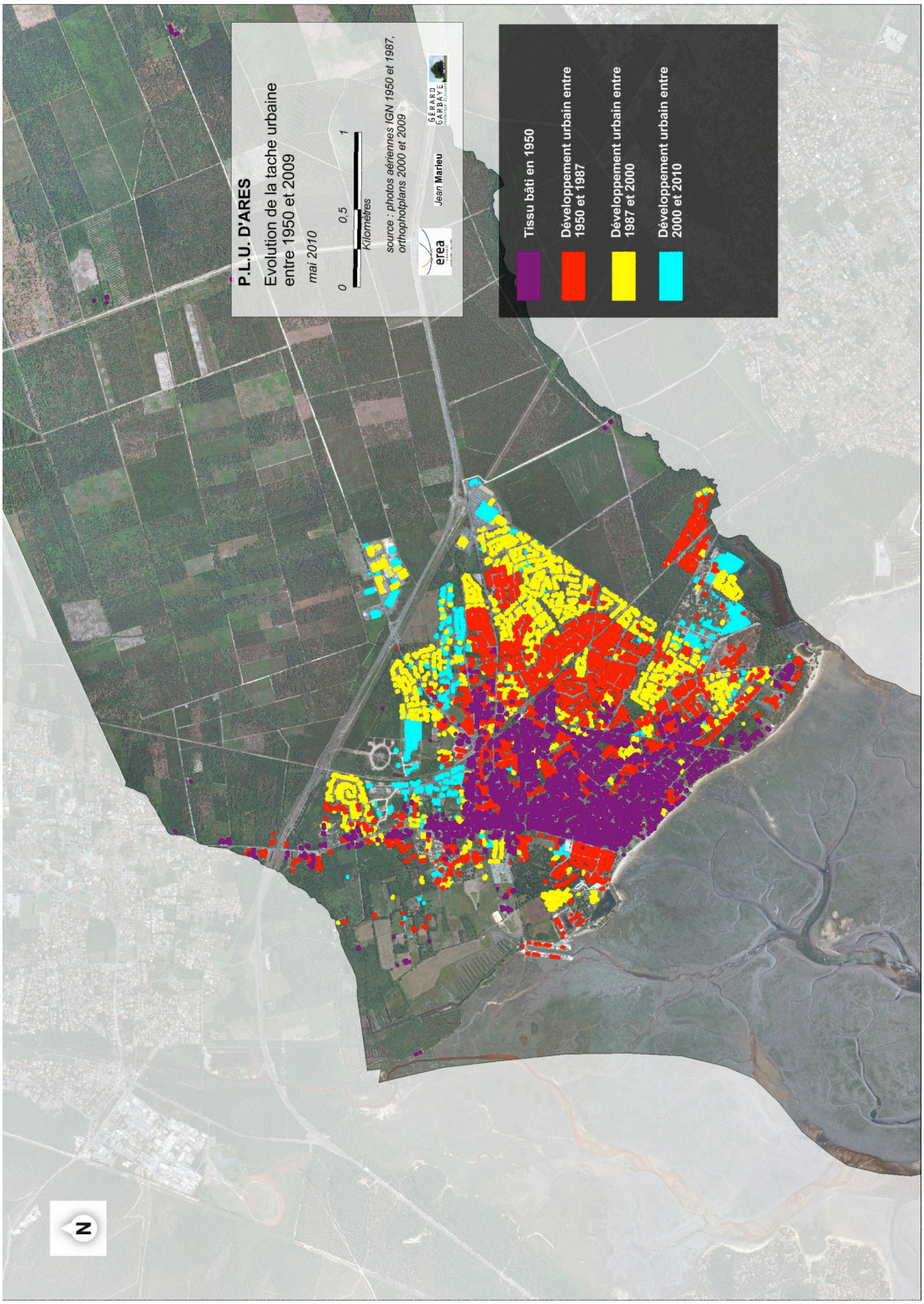
En 1950, Arès connaît un développement relativement contenu et compact, mais qui devient plus lâche, voire aéré au Nord.

Ainsi la ville est contenue entre la façade littorale et la RD 3 en direction de Lège-Cap-Ferret, ainsi que sous la RD 106 qui n'a pas encore le statut de voie rapide. Le tissu bâti s'étend entre l'avenue de la plage à l'Ouest et le boulevard de l'Aérium à l'Est.

Entre 1950 et 2009, les limites de la ville évoluent considérablement et elle connaît un certain épaississement de son tissu urbain :

- Au Nord, l'urbanisation récente s'étend jusqu'aux limites de la voie rapide en comblant l'espace au droit de cette dernière
- À l'Est, l'extension de la ville se propage le long de RD 106 et la RD 3 jusqu'en limite avec Andernos,
- Au Sud, l'urbanisation s'étend de manière plus large sur la façade littorale.
- À l'Ouest, l'urbanisation se diffuse plus lentement, mais elle produit un mitage des espaces naturels attenants.

Depuis des années 2010, l'enveloppe urbaine d'Arès n'a que peu évolué dans ses limites, si ce n'est le comblement de certains interstices au droit des infrastructures routières. La consommation des dernières grandes réserves foncières importantes a favorisé une certaine densification du tissu bâti existant.


P.L.U. D'ARÈS
Evolution de la tache urbaine
entre 1950 et 2009
mai 2010
0
0,5
1
Kilomètres
source : photos aériennes IGN 1950 et 1987,
orthophotplans 2000 et 2009
Jean Marieu
erea
Tissu bâti en 1950
Développement urbain entre 1950 et 1987
Développement urbain entre 1987 et 2000
Développement urbain entre 2000 et 2010
N

3.8. L'analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain

Afin de limiter la consommation d'espace agricole et/ou naturel, il importe de vérifier s'il existe d'autres disponibilités ou « gisements », pouvant être mobilisé pour le développement urbain et notamment la construction de nouveaux logements. L'analyse du parc de logements montre qu'il n'existe pas de « gisement » mobilier existant et immédiatement disponible pour l'accueil de nouvelle population.

En effet, avec moins de 5% de logements vacants présents sur la commune, cette ressource très faible montre qu'elle ne peut être mobilisée à cette fin, car témoignant d'un marché immobilier assez fluide. D'autre part, le phénomène de « résidentialisation » à partir de résidences secondaires, c'est-à-dire leur transformation en résidence principale demeure un processus lent et peu contrôlable. Par ailleurs, il n'existe pas de friche urbaine ou d'ancien site d'activités, sur la commune ou d'espace appelant à une requalification ou une réhabilitation urbaine.

Sur la commune d'Arès, seule la recherche de foncier disponible dans le tissu urbain révèle un potentiel offrant des droits à construire immédiatement mobilisables. Il existe deux sources de foncier urbain :

- les parcelles urbaines détachées et non bâties ou "dent creuse" (>450 m^2). Ici ont été exclues les parcelles des lotissements en cours d'aménagement ou de commercialisation.
- les parcelles accueillant déjà une ou plusieurs constructions et dont la taille est suffisamment grande (> 1000 m^2) pour envisager un découpage potentiel de celle-ci par division parcellaire.

L'application de la loi Littoral conjuguée à la loi ALUR, ainsi que la faible capacité des réseaux hors du périmètre aggloméré du centre-ville conduisent à écarter de cette analyse les hameaux, les écarts et maisons isolés. En effet, il ne sera plus possible d'y construire un nouveau logement. Ces secteurs d'habitat isolé disposeront de droits à construire limités permettant uniquement de "faire vivre" les constructions principales existantes.

Ressources foncières potentielles à mobiliser		
Dents creuse	**Division parcellaire**	**Surface théorique disponible brute**
11,4 ha	**19,5 ha**	**30,9 ha**

L'ensemble des capacités d'accueil recensées dans le tissu urbain est présent principalement à l'extérieur du centre historique, sur les secteurs pavillonnaires qui se sont développés depuis les années 60.

Le potentiel cumulé ainsi défini atteint 30,9 ha. Toutefois, il convient de préciser qu'il s'agit en **l'état d'un potentiel foncier "théorique",** car il s'agit d'un simple inventaire. Ce dernier ne tient pas compte de plusieurs paramètres importants quant à l'urbanisation réelle des parcelles :

- les conditions réelles d'accès et de desserte du terrain,
- des conditions et contraintes d'aménagement pour la future construction,
- de la rétention foncière du propriétaire à vendre son bien selon le motif : jardin d'agrément, investissement à moyen long terme, lègue d'un patrimoine...
- des conditions règlementaires lorsque la parcelle se situe dans un lotissement et soumises à des restrictions (règlement pouvant interdire la division parcellaire, la construction des espaces libres restants, vote des copropriétaires...),
- l'adéquation de l'offre foncière à la demande sur le marché local,
- le niveau de concurrence (surface et prix) avec des produits disponibles en lotissement,
- le niveau de prix des terrains selon la surface choisie...

Enfin, il convient de rappeler que le développement de l'habitat sur la commune s'est principalement réalisé ces dernières années par des opérations d'ensemble groupées sous la forme de lotissement.

Afin d'appréhender au mieux la réelle disponibilité de ces parcelles urbaines, il est nécessaire de s'appuyer sur ces facteurs pour définir des coefficients de rétention foncière minorant la mobilisation potentielle de ces espaces.

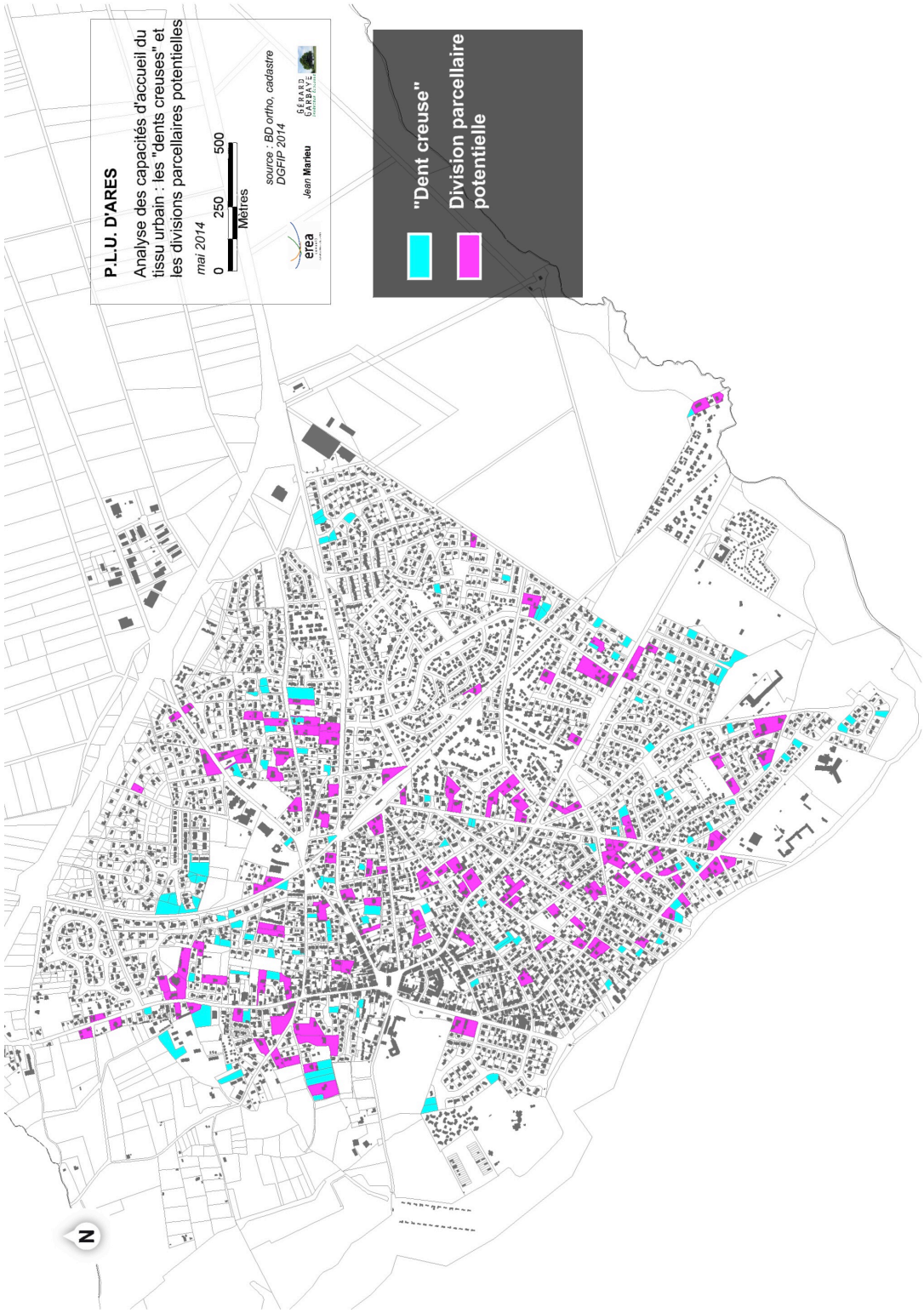
Pour les "dents creuses", il subsiste de nombreuses parcelles non construites depuis de plusieurs décennies. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 30 %.

Pour les parcelles déjà bâties et potentiellement détachables, le phénomène de division parcellaire commence juste à se développer sur la commune. De plus, de nombreuses parcelles sont positionnées dans des lotissements dont la procédure de détachement est soumise au vote des autres copropriétaires. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 50 %.

Ressources foncières potentielles à mobiliser	Surface constructible théorique disponible brute	Coefficient de rétention foncière	Surface constructible potentiellement disponible
Dents creuse	11,4 ha	30%	8,0 ha
Division parcellaire	19,5 ha	50%	9,8 ha
Total	**30,9 ha**		**17,7 ha**

Au total, ce sont près de 17,7 ha de terrains qui offrent des capacités d'accueil résiduelles de construction au sein du tissu déjà urbanisé.

Il importe donc que ces potentialités foncières soient maintenues dans un zonage urbain afin d'être mobilisées et participer à réduire le recours à la consommation d'espaces naturels, forestiers et/ou agricoles pour la production de logements neufs.


P.L.U. D'ARES
Analyse des capacités d'accueil du tissu urbain : les "dents creuses" et les divisions parcellaires potentielles
mai 2014
0
250
500
Mètres
source : BD ortho, cadastre DGFiP 2014
Jean Marieu
erea
GERARD GARBAYE
"Dent creuse"
Division parcellaire potentielle
N

3.9. Synthèse et enjeux

Au sein du SCoT du bassin d'Arcachon, conjointement au développement démographique, le parc de logements s'est fortement accru depuis 50 ans. Une évolution qui se retrouve aussi au niveau de la COBAN, mais qui couvre des dynamiques assez variées.

La commune d'Arès a enregistré une évolution de son parc de logement, cependant le rythme de construction est plus lent que celui de son intercommunalité.

Le développement urbain de la commune d'Arès s'est accompagné d'une évolution de son profil : d'une commune de villégiatures, elle devient peu à peu une commune résidentielle grâce au phénomène de présidentialisation. Cette transformation peu à peu des résidences secondaires en résidences principales s'est sans doute appuyée sur l'accroissement du niveau de l'emploi offert et l'amélioration des aménités disponibles sur la commune (niveau d'équipements et services collectifs, diversification commerciale...).

Aujourd'hui, la croissance de la commune est limitée par la lente diversification de l'habitat. Un phénomène renforcé par une offre insuffisante en logements sociaux, et par la raréfaction de l'espace disponible.

Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **accélérer la diversification pour permettre un certain renouvellement de la population et répondre au vieillissement de celle-ci,**
- **améliorer la mixité de l'habitat en accroissant le parc d'habitat social,**
- **limiter l'expansion du projet urbain en favorisant une réflexion sur les espaces d'accueil, l'usage des ressources foncières du tissu urbain, les possibilités de densifications tout en préservant les qualités paysagères et architecturales du bâti ancien et l'environnement naturel.**

❑❑❑

4. Transports et déplacements

4.1. Une mobilité accrue

4.1.1. Un accroissement de l'équipement automobile

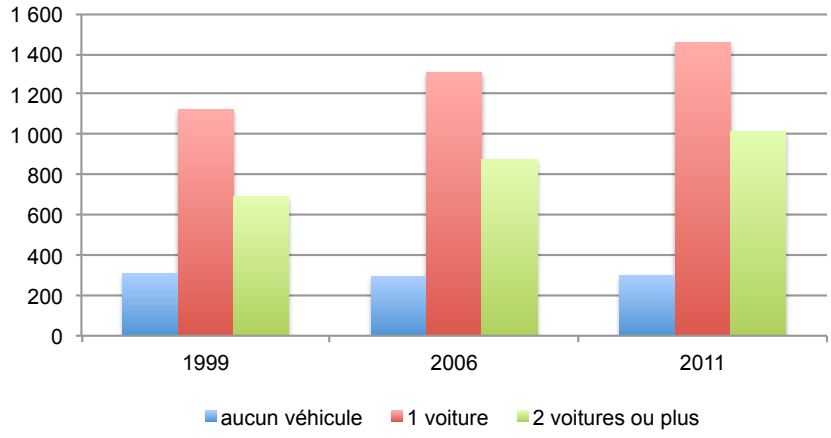
En 2011, près de 90 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture. Seuls 300 ménages ne possèdent aucune automobile, et se retrouvent captifs des transports collectifs. Ce chiffre est stable depuis 1999.

Toutefois, le taux d'équipement automobile progresse fortement au travers du phénomène de "bi motorisation" ou possession de plusieurs véhicules". En effet depuis 1999, leur part s'est accrue de +47 %.

Le taux d'équipement automobile peut être estimé à 1,35 voiture par ménage en 2011. Il s'est considérablement accru depuis 1999 où il n'atteignait que 1,23. Ce phénomène est caractéristique des communes périurbaines.

L'augmentation de l'équipement automobile des ménages s'explique par leur besoin de mobilité. Le principal motif de déplacement quotidien demeure celui lié à l'emploi. En effet, l'éloignement de plus en plus fréquent du lieu d'emploi de celui de résidence, en l'absence de transports collectifs efficaces, impose aux actifs de disposer de leur propre véhicule.

Evolution de l'équipement automobile des habitants d'Arès entre 1999 et 2011



Source : INSEE – RGP – 2011, 2006 et 1999

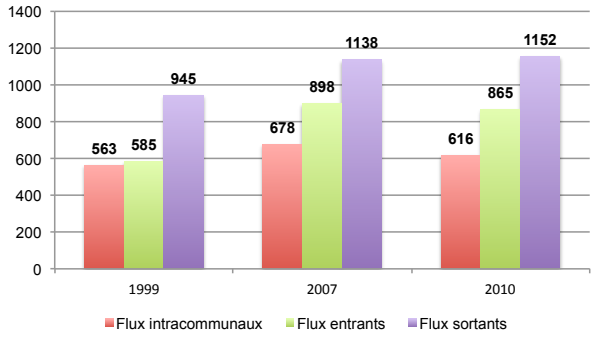
L'augmentation du niveau d'équipement est corrélée à la nécessité de répondre au besoin de déplacements individuels et donc contribue à l'accroissement des flux domicile-travail qui sont observés également sur la même période sur la commune.

4.1.2. Une augmentation des déplacements domicile-travail

En 2010 sur Arès, il y a plus de 2 600 déplacements domicile-travail journaliers.

Depuis 1999, ces migrations alternantes sont en augmentation de +26 % et leur structure a considérablement évolué. Toutefois, à l'image de l'inflexion de croissance démographique identifiée depuis 2007, la croissance de ces flux semble s'affaiblir aussi.

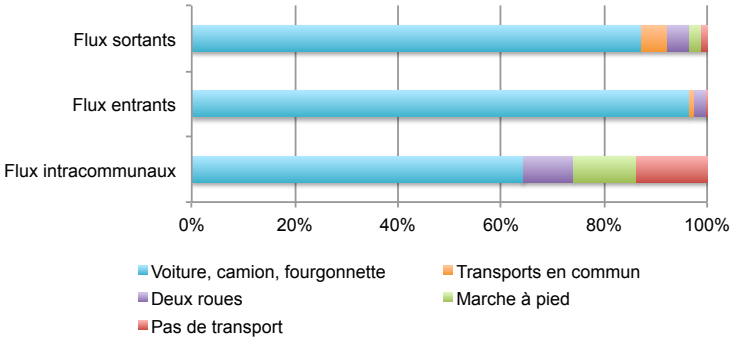
Evolution des déplacements domicile-travail entre 1999 et 2010



Source : INSEE – RGP – 2010, 2007 et 1999

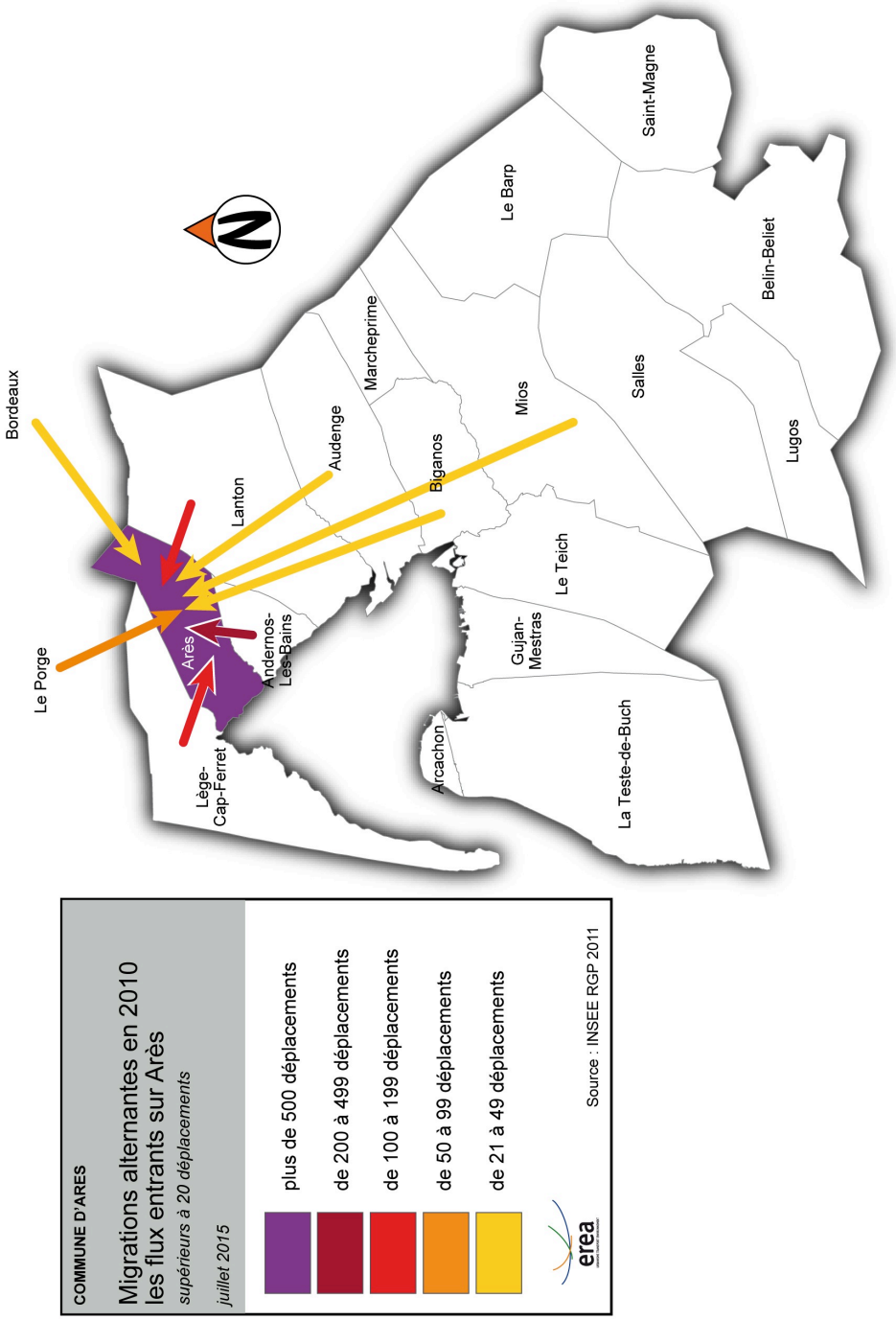
Les flux sortants de la commune sont majoritaires avec 44 % des déplacements domicile-travail réalisés. Parmi ceux-ci, près d'un trajet sur deux a pour destination l'agglomération Bordelaise et près de l'autre moitié concerne une des communes de la COBAN, dont Andernos et Lège-Cap-Ferret.
Plus 600 actifs résidants à Arès y travaillent, ce qui signifie que seul 40 % de l'emploi communal est occupé par des arésiens. Ce nombre est en baisse de -9 % par rapport à 2007 alors que l'emploi y a progressé durant la même période.
Au niveau des flux entrants, il s'agit de déplacements de proximité, provenant essentiellement de communes de la COBAN, voisines d'Arès.

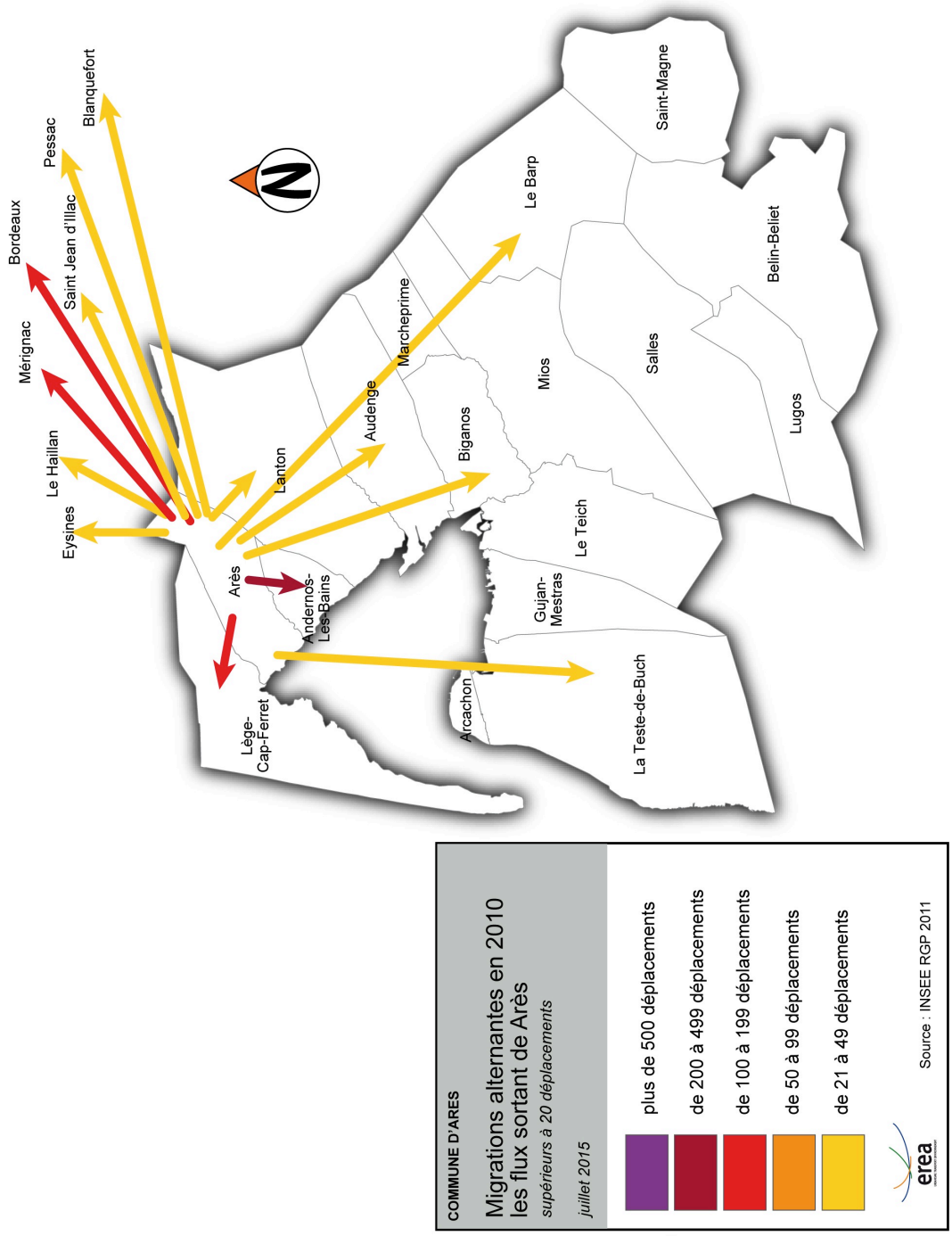
Modes de déplacements domicile-travail en 2010



Source : INSEE – RGP – 2010

85% de l'ensemble de ces flux utilisent voiture. La marche est le second mode avec 7% des trajets réalisés. Les transports collectifs n'en réalisent que 2 %, ce qui témoigne de leur faible attractivité pour prendre en charge une partie de ces déplacements.


Bordeaux
Le Porge
Lège-Cap-Ferret
Arès
Andernos-Les-Bains
Lanton
Audenge
Marcheprime
Biganos
Mios
Le Barp
Saint-Magne
Belin-Beliet
Salles
Lugos
Le Teich
Gujan-Mestras
Arcachon
La Teste-de-Buch
COMMUNE D'ARES
Migrations alternantes en 2010
les flux entrants sur Arès
supérieurs à 20 déplacements
juillet 2015
plus de 500 déplacements
de 200 à 499 déplacements
de 100 à 199 déplacements
de 50 à 99 déplacements
de 21 à 49 déplacements
Source : INSEE RGP 2011


Blanquefort
Pessac
Bordeaux
Saint Jean d'Illac
Mérignac
Le Haillan
Eysines
Lanton
Audenge
Marcheprime
Biganos
Le Barp
Mios
Salles
Saint-Magne
Belin-Beliet
Lugos
Le Teich
Gujan-Mestras
Arès
Andernos-Les-Bains
Lège-Cap-Ferret
Arcachon
La Teste-de-Buch
COMMUNE D'ARES
Migrations alternantes en 2010
les flux sortant de Arès
supérieurs à 20 déplacements
juillet 2015
plus de 500 déplacements
de 200 à 499 déplacements
de 100 à 199 déplacements
de 50 à 99 déplacements
de 21 à 49 déplacements
Source : INSEE RGP 2011

4.2. Le réseau routier

Arès se situe dans une position carrefour entre deux axes routiers majeurs qui la traversent pour desservir le Nord Bassin et le Médoc, mais également pour relier le Sud Bassin :

- la RD 106 qui passe au Nord du centre-ville, passant d'Est en Ouest et reliant Bordeaux à Lège-Cap-Ferret
- La RD 3 qui travers le centre-ville en la parcourt du Nord au Sud, joignant Lège-Cap-Ferret à Biganos. Cette dernière est le trait d'union entre les principales centralités urbaines de la COBAN.

4.2.1. Un réseau routier de plus en plus fréquenté

Le réseau routier qui parcourt la commune est de plus en plus fréquenté. Cette s'explique à par l'augmentation conjointe des déplacements domicile-travail et des flux de transit.

Les deux voies principales ont un rôle majeur dans l'accueil de ces trafics locaux :

- la RD 3 accueille dans le sens de Lège-Cap-Ferret plus de 9 400 voitures par jour (+19 % depuis 2009), et 14 100 véhicules en provenance d'Andernos (+30 % depuis 2006),
- RD 106, en provenance de Bordeaux, avec plus de 14 700 véhicules par jour (-3%) depuis 2009).



Source : CG33 - comptages 2014 et 2009

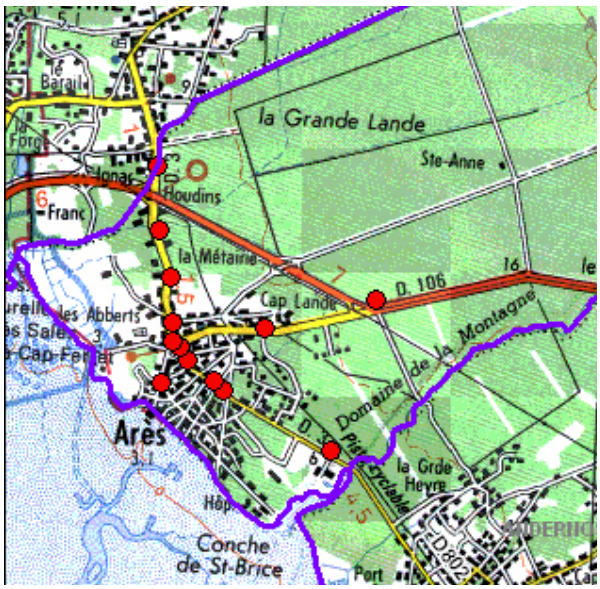
Parmi les voies parcourant la commune, la RD 3 est l'axe qui a connu la plus forte croissance de trafic depuis 2009 avec +30 % de flux en provenance d'Andernos et +19 % en provenance de Lège-Cap-Ferret. Avec un tel niveau de trafic, le risque d'engorgement du centre-ville en raison de sa traversée est relativement proche. La baisse de trafic constatée sur la RD 106 est peut être liée au développement de la pratique du covoiturage, grâce aux parcs qui ont été récemment aménagés par le département et la COBAN.

4.2.2. Un réseau routier dangereux

Le niveau de trafic supporté par le réseau viaire a une incidence sur les conditions de circulation et de sécurité de ses usagers.

Entre 2004 et 2009, ce sont 18 accidents qui ont été dénombrés. Ces accidents ont provoqué 5 morts et 9 blessés graves.

La majorité d'entre eux se sont produits sur la RD 3, dans la zone de traversée d'Arès et seulement deux sur la RD 106.



Dans 27 % des cas, un des usagers avait une alcoolémie dont le seuil dépasse le taux légal.

4.3. Le stationnement

La loi ALUR impose que soit dressé un "inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

Aussi, il convient préalablement de définir le terme de "parc de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public". Dans la pratique, il s'agit d'un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. D'autre part, il est difficile d'apprécier la notion de mutualisation lorsqu'il s'agit de l'usage de parcs ouverts au public. En effet, les parcs ouverts au public, lorsqu'il sont communaux ne sont pas réservés à un seul usage ou type d'utilisateur (aucune interdiction à l'entrée des parcs), mais ils couvrent des besoins et usages multiples, surtout en centre ville.

La commune ne dispose pas d'aménagement ou d'espace répondant à la définition de parc de stationnement. Il y a seulement la présence de 7 espaces de stationnements communaux présents sur la voirie publique. Ne bénéficiant pas de marquages au sols, ils recouvrent une capacité estimées à environ de 250 places dans le centre-ville. Très

fréquentés, ces espaces servent au stationnement de résidents et des clients des commerces et services proches. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques, ni aux vélos.

À cela peuvent être ajoutés les parcs de stationnement des deux surfaces commerciales (LIDL et LECLERC), qui peuvent être évalués à environ 500 places au total. Ces deux parcs sont relativement distants de toutes autres activités et zones d'habitat pour envisager un cadre de mutualisation.

4.4. Une offre de transports collectifs qui s'améliore, mais reste faible

Actuellement, seules deux lignes interurbaines du réseau TRANSGIRONDE desservent Arès de manière quotidienne. Cette offre s'est sensiblement améliorée ces dernières années :

- la ligne 601 du réseau, qui fait la liaison entre Bordeaux et Lège-Cap Ferret, dessert intégralement la commune. En effet, celle-ci compte 5 points d'arrêt, et offrait six Allers et 7 Retours par jour. Cette offre s'est étoffée en faveur des actifs et des étudiants qui peuvent se rendre sur Bordeaux Métropole, et en revenir, grâce à des passages plus nombreux et réguliers. Cette ligne met 1h45 pour le parcours Arès-centre/Bordeaux,
- La ligne 610, qui assure la liaison entre et Arès en passant par Andernos, ne dessert la commune directement qu'une seule fois par jour. Elle permet de faire les correspondances avec les services TER de la gare de Facture-Biganos.

Ces deux lignes assurent une desserte beaucoup plus régulière pendant la période estivale.



La desserte de la COBAN par les transports collectifs - Source : Transgironde

Un service de transport à la demande est également possible, ouvert à tous les habitants de la COBAN, géré par le département de la Gironde. Il permet aux usagers de rejoindre les arrêts de cars départementaux les gares TER du territoire, et plus généralement, sur l'ensemble du territoire.

La commune d'Arès propose également une navette gratuite sur le territoire communal le mardi et vendredi matin, sur trois trajets. Cette navette permet notamment de desservir les zones commerciales et les commerces de proximité.

Les contraintes horaires et la longueur des trajets qu'imposent ces lignes de transports collectifs dans leur configuration actuelle ne permettent pas encore aux transports publics d'être une alternative attractive à la voiture, notamment pour les actifs.

4.5. La présence de cheminements doux

Arès dispose de nombreuses liaisons douces, piétonnes et cyclables, qui s'étendent sur plus de 38 km. Ce réseau principalement à vocation ludique comprend :

- deux sentiers de randonnée : celui du littoral qui s'étend sur plus de 10 km de part et d'autre du littoral et le chemin du GR8,
- 2 pistes cyclables départementales : Bordeaux-Lacanau et du Bassin d'Arcachon, longues de 5,3 km, qui permettent de mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune,
- des bandes cyclables communales s'étendant sur 10,9 km,
- la voie piétonne de la mairie
- un circuit de VTT de plus de 20 km
- la présence de plusieurs parcours de santé autour du site du Cirès

D'autre part, depuis le PLU approuvé en 2004, grâce aux orientations d'aménagement plusieurs opérations se sont dotées d'infrastructures cyclables et piétonnes.



Sentier du littoral

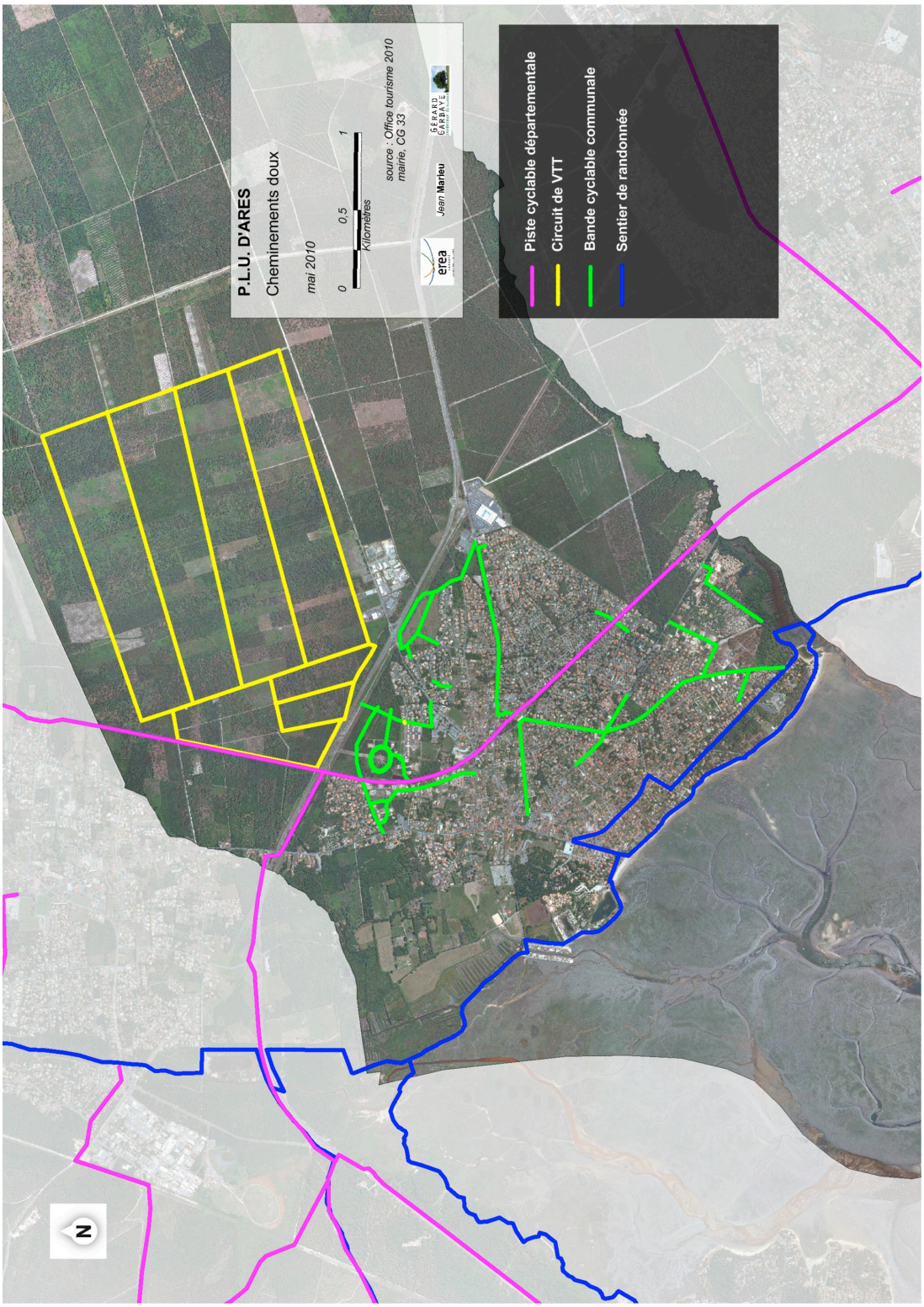


Bande cyclable communale



Piste cyclable départementale

Si ces cheminements doux valorisent le cadre de vie communal desservent les principaux espaces naturels qu'offre la commune et quelques quartiers, ceux-ci ne peuvent s'inscrire comme de véritables alternatives à la mobilité individuelle pour remplacer l'usage de la voiture pour les déplacements intra communaux.


P.L.U. D'ARES
Cheminements doux
mai 2010
0
0,5
1
Kilomètres
source : Office tourisme 2010
mairie, CG 33
Jean Marieu
Piste cyclable départementale
Circuit de VTT
Bande cyclable communale
Sentier de randonnée
N

En effet, ces infrastructures ne desservent pas tous les principaux pôles générateurs de déplacements. De plus, toutes les liaisons ne sont pas interconnectées entre elles et de nombreux cheminements souffrent d'une absence de continuité. Cette difficulté résulte de la problématique d'insérer dans un tissu urbain déjà constitué et organisé et des cheminements nécessitant de réduire l'emprise de la chaussée.

Néanmoins, la commune a l'ambition d'améliorer l'usage de ce réseau en construction en constituant un schéma communal étendant le réseau interne, en, créant des jonction entre les différents cheminements et en desservant davantage d'équipements publics.

4.6. Synthèse et enjeux

Depuis 10 ans, les besoins de déplacements se sont largement accrus sur la commune, accompagnant la croissance de population. Ils ont entrainé une hausse du parc motorisé, contribuant à une augmentation des flux et des trafics routiers notamment.

Face à cette évolution des pratiques, l'offre de transports collectifs se révèle encore insuffisante pour accompagner cette croissance des flux et réduire la dépendance à l'automobile.

Parallèlement, l'augmentation de l'emploi sur Arès n'a pas limité les mobilités pour motif professionnelles vers l'extérieur de la ville.

Bien que relativement étoffée, l'offre de cheminements doux ne peut s'inscrire comme une alternative réelle à l'usage de l'automobile, surtout lorsque les migrations alternantes ont pour destination l'agglomération bordelaise ou les principales centralités du bassin d'Arcachon. Par contre, elle contribue à valoriser le cadre naturel de la commune.

Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **favoriser un développement communal limitant le besoin aux déplacements individuels motorisés,**
- **gérer l'accroissement des flux de déplacements et lutter contre la saturation des axes routiers,**
- **poursuivre la création d'emplois sur la commune pour limiter la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs, et réduire la distance entre lieu d'emploi et domicile,**
- **engager une réflexion pour élaborer un véritable réseau maillé de cheminements doux ayant pour vocation de faciliter les déplacements quotidiens, mais aussi de mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune et sa proximité avec des communes touristiques.**

5. Équipements, services et réseaux

5.1. Le niveau d'équipements et de services

5.1.1. Les services à la personne

5.1.1.1. Les services à la petite enfance et à l'enfance, jeunesse

La commune d'Arès d'un niveau service permettant de répondre aux besoins des familles, car il recouvre tous les âges : la petite enfance, l'enfance et la jeunesse.

La commune dispose d'un relais d'assistantes maternelles présent. La commune possède une structure multiaccueil : la crèche et halte-garderie « Les Flots Bleus ». Ouverte en 2000, elle peut accueillir 28 enfants de 0 à 6 ans.

Le centre de loisirs du Domaine des Lugées, plus excentré, permet d'accueillir les enfants un peu plus âgés, qui peuvent également participer à l'école municipale multisport, d'escalade, de musique…

Le Point d'Animation et d'Information Jeunesse (PAIJ) concerne quant à lui les adolescents et préadolescents.

5.1.1.2. L'offre scolaire

La commune dispose d'un établissement scolaire rue du Temple, à proximité de la crèche et de la halte-garderie :

- l'école maternelle, avec deux classes de chaque niveau,
- l'école primaire, avec 10 classes générales et une 1 CLIS (classe d'intégration scolaire)

Les deux collèges les plus proches sont situés à Andernos et Lège. Un lycée général et technique est disponible à Andernos.

Aujourd'hui cet équipement n'a pas encore atteint sa capacité d'accueil maximale.

5.1.1.3. Les services à destination des personnes âgées

Les retraités peuvent être logés à Arès sur deux maisons de retraite privées situées toutes deux rue de la plage. Elles proposent des services médicalisés :

- l'EHPAD Paul Louis Weiller, qui comporte entre autres, 80 lits pour les résidents permanents,
- l'EHPAD MGEN, avec 92 lits, mais moins de services médicaux.

Outre ces structures d'accueil, les personnes âgées sont aussi concernées par les services de santé du territoire.

5.1.1.4. Les services santé

Arès accueille le Centre Médico-Chirurgical et Maternité avec le Pôle Santé du Nord du Bassin d'Arcachon Wallerstein.

Des services de chirurgie, médecine, maternité et urgences y sont disponibles, ainsi que des outils d'imagerie (radiologie et scanner). Un centre de planification et d'éducation familiale y est également rattaché.

Cette clinique accueille près de 10 000 hospitalisations par an, ainsi que 16 000 passages aux urgences, ce qui en fait un centre de soin primordial pour la commune, et pour les communes du Nord Bassin.

Cinq cabinets de médecins généralistes, une dizaine d'infirmiers libéraux, dentistes, kinésithérapeutes, orthophoniste, psychologue, podologue… complètent les services de santé de la commune, particulièrement tournés vers les seniors.

5.1.2. Les équipements sportifs et de loisirs

À proximité des écoles se trouve la plupart des équipements sportifs de la commune :

- la salle des sports, avec notamment un mur d'escalade,
- le stade municipal,
- les 4 courts de tennis et un club-house,
- le Mille Club Skate Park,
- la salle du Club de Judo.

La salle municipale Brémontier, destinée cette fois aux concerts, expositions, théâtre, y est également située.



Terrain extérieur multisport (Football, basketball, skate…)
(Source : Office du Tourisme d'Arès)

Les seuls équipements sportifs non implantés sur cette zone sont le Club Nautique (sur le littoral) et le parcours de santé entre le bourg et le Hameau de Paco.

Par ailleurs, de nombreux aménagements de loisirs sont disséminés le long des plages arésiennes.

Du Nord au Sud sont situés :

- la jetée permettant le départ promenade en bateau vers Arcachon, l'île aux oiseaux et le Cap Ferret,
- l'Ovniport,
- l'Office du tourisme,
- le Club Nautique,
- une baignade aménagée.



Bassin Aménagé de Saint-Brice
(Source : Office du Tourisme d'Arès)



Salle d'exposition
(Source : Office du tourisme d'Arès)

La bibliothèque municipale se trouve rue Pierre Pauilhac, à proximité de la mairie, tout comme l'église Saint Vincent-de-Paul. Une mairie annexe destinée à l'école de musique et à des fins d'expositions est située Avenue de la Libération. Une aire de jeux a été implantée près de la gare.



Bibliothèque municipale
(Source : Office du Tourisme d'Arès)



Aire de jeux
(Source : Office du Tourisme)

Le terreau associatif est assez important, avec pas moins d'une soixantaine d'associations, dont 16 sportives et 20 de cultures et de loisirs.

5.1.3. Les équipements administratifs et techniques

La déchetterie et le centre technique municipal sont situés sur la zone d'activité de la Grande Lande, en périphérie de la commune.

Sont concentrées dans le centre-ville :

- la mairie, où se trouvent CCAS et police municipale,
- la poste,
- la gendarmerie.



Mairie d'Arès
Source : Office du Tourisme Arès

5.1.4. Service de gestion des déchets

La Communauté de Commune du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (C.O.B.A.N) exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers. Elle gère les déchets de près de 56 500 habitants l'hiver et de 105 000 personnes en période estivale.
Près de 20 200 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées en 2012 (dont 1875 tonnes sur Arès).
(Source : Rapport d'activités 2012 de la COBAN)

La filière s'avère bien organisée :

- 7 déchetteries, **dont une sur Arès**.
- 1 centre de transfert sur Lège.
- La collecte des déchets médicaux et ostréicoles.
- 7 « poubelles de mer » (**dont une sur Arès**).
- Les ordures ménagères sont traitées (avec valorisation énergétique) sur l'unité ASTRIA, à Bègles.



Point de collecte et déchetterie sur la zone artisanale d'Arès

La **production de déchets est de** 1 120 kg / hab, soit près du double de la moyenne nationale. Elle est liée à la fréquentation touristique notamment durant la période (l'influence estivale avec un nombre d'habitants qui triple. Il est estimé que près 1/3 des déchets sont des ordures ménagères liées à l'influence de la population estivale.

Au total, il est produit :

- Sur Arès : 1 875 T d'ordures ménagères collectées en 2012, soit 338 kg/hab.
- Sur Lège : 6 122 T d'ordures ménagères collectées en 2012, soit 814 kg/hab.

En 2012, la valorisation est en hausse et atteint 48,5 % de la collecte. Elle reste cependant inférieure à l'objectif national de 50 %.

5.2. Les réseaux primaires et numériques

5.2.1. Le réseau d'adduction d'eau

L'approvisionnement en eau potable a été délégué par la commune à la Lyonnaise des eaux, sous le contrôle qualité de l'Agence Régionale de la Santé Aquitaine. Il s'agit d'un contrat d'affermage, qui assure production et distribution.

Le réseau d'Adduction en Eau Potable d'Arès se compose de :

- 2 forages profonds, captant la nappe de l'éocène : « Cap Lande » et « Grande Lande », qui ont prélevé pour l'année 2013 un peu plus de 742 000 m^3 d'eau, dont la totalité était potable. Le point «Cap Lande » a produit 53% des eaux distribuées,
- un réseau de canalisations desservant tous les secteurs urbanisés de l'habitat

Son rendement est de 71,8% en 2014, cette proportion est en hausse de 5,1% par rapport à l'année précédente. La capacité de production issue des forages de la commune est largement suffisante pour couvrir les besoins de sa population. En effet, en 2013, elle a produit 2,5 fois plus d'eau que ne nécessitait la population communale[35]. En outre, elle permet de couvrir les besoins d'eau pour la population estivale.

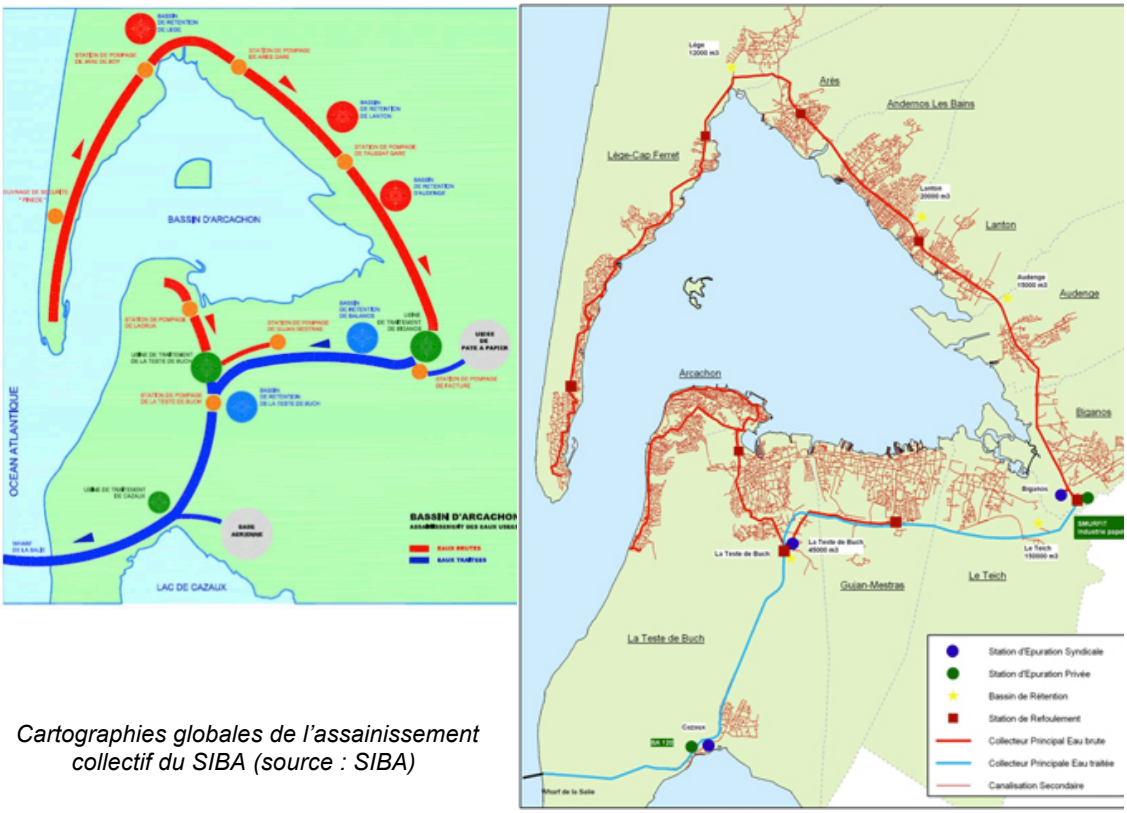
[35] Estimation établie sur la base d'une consommation quotidienne de 150 l par jour et par personne.

5.2.2. Le réseau d'assainissement des eaux usées

La gérance du réseau d'assainissement des eaux usées sur le territoire de la commune d'Arès dépend du Syndicat Intercommunal mixte du Bassin d'Arcachon (SIBA). Ce dernier a délégué à Eloa le traitement, la conduction, et la dépollution des eaux usées sur le territoire intercommunal. Cette délégation de service public a débuté en 2013, et s'achèvera 8 ans plus tard.

Le réseau d'assainissement intercommunal principal comporte :

- 3 stations d'épurations (La Teste-de-Buch, Biganos, Cazaux),
- 2 collecteurs d'eaux usées. Celles d'Arès sont recueillies par le collecteur Nord.



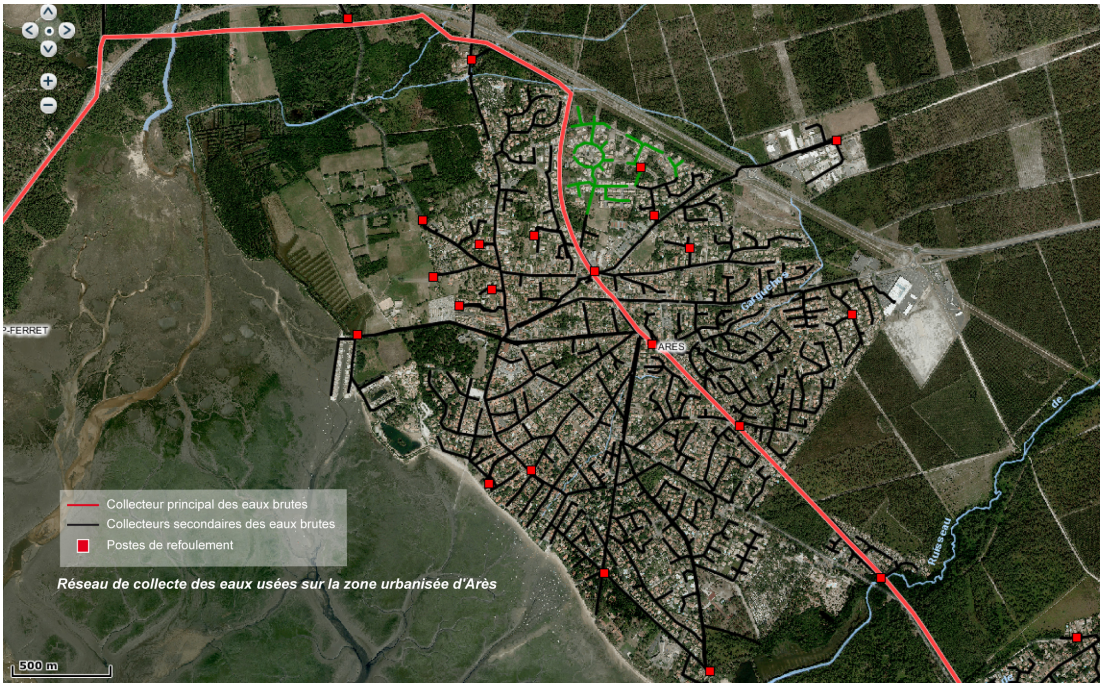
Cartographies globales de l'assainissement collectif du SIBA (source : SIBA)

Le passage du collecteur d'assainissement du Bassin d'Arcachon qui traverse Arès génère pour cette dernière une servitude d'utilité publique (A5).

Le réseau d'assainissement des eaux usées est géré par chaque commune. En ce qui concerne Arès, il consiste notamment en:

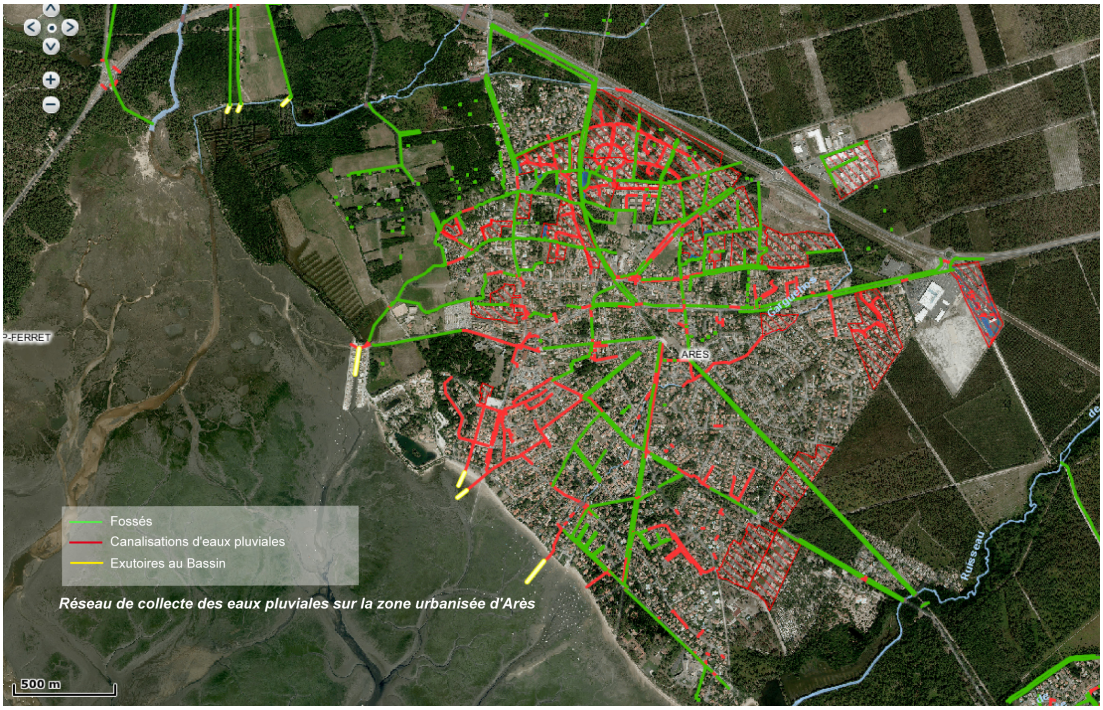
- 20 postes de pompages,
- une station de refoulement
- un réseau de plus de 6 km de canalisations.

En 2013, 99% des constructions d'Arès sont raccordés à l'assainissement collectif. Seules quelques habitations isolées disposent d'un assainissement autonome.



Réseau d'assainissement des eaux usées (SIBA)

En ce qui concerne le réseau de collecte des eaux fluviales, 4 exutoires sont présents sur la commune d'Arès. Ils permettent de rejeter les eaux de pluie collectées par les aménagements de collecte dans le Bassin d'Arcachon. Les eaux de pluie sont ainsi drainées hors de l'ensemble du centre-ville, limitant ainsi les risques d'inondations de voirie.



Réseau d'assainissement des eaux fluviales (Source : SIBA)

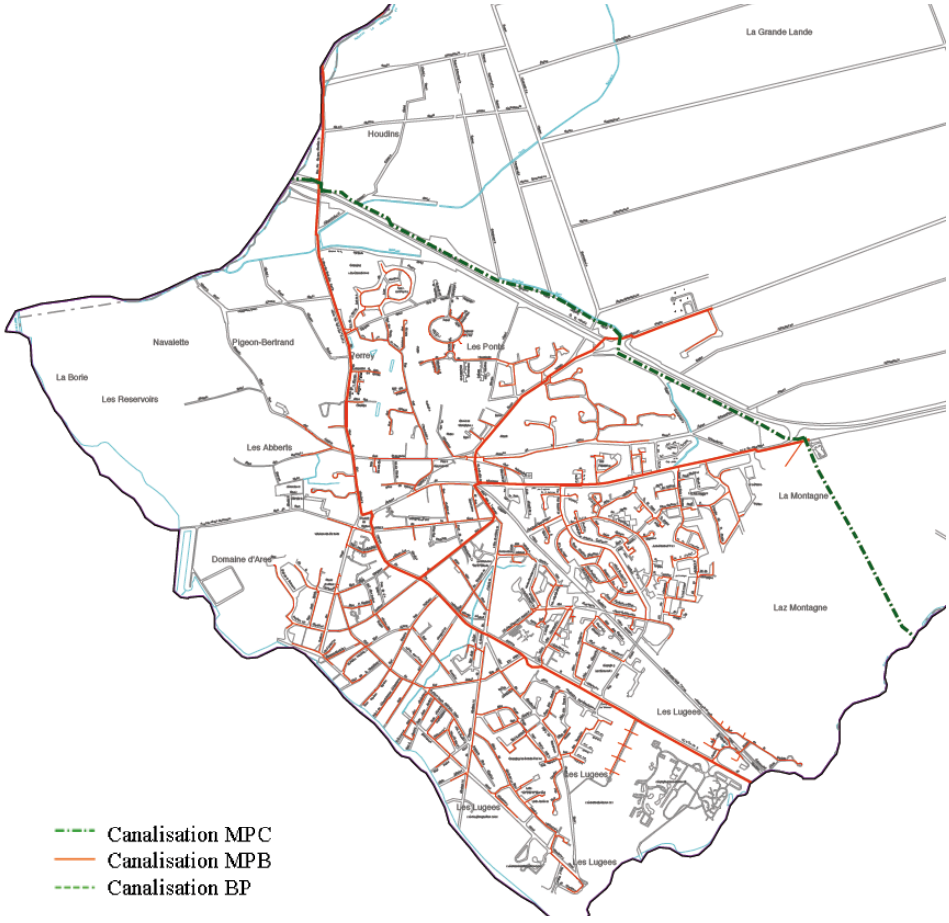
5.2.3. Le réseau en électricité et gaz

La commune d'Arès est alimentée par le réseau électrique dont RTE est le gestionnaire. Le territoire est traversé par :

- 2 lignes haute tension, de 63kV, générant ainsi une servitude d'utilité publique.
- des lignes basse tension sur la majorité du centre-ville.

Le réseau électrique est en partie réalisé en souterrain dans le centre-ville.

Concernant l'apport en gaz, le territoire communal est desservi par un réseau de distribution publique de gaz naturel, principalement au Sud de la RD 106. La canalisation allant jusqu'à Lège entraîne une servitude d'utilité publique I3.



Extrait du réseau de gaz sur la commune d'Arès (source : GDF)

5.2.4. Le réseau numérique

De par son appartenance à la COBAN, Arès est un partenaire de Gironde Numérique, qui a pour objectif d'augmenter la couverture et le débit internet sur le territoire girondin.

Sur le territoire communal, toutes les constructions sont desservies et raccordées au moins une offre internet à haut débit. Ainsi, la quasi-totalité des habitants est éligible à une offre ADSL d'au moins 2 Mbit/s. Certaines zones de la commune peuvent bénéficier d'une vitesse supérieure de transmission des données (8Mbit/s), notamment le long de la RD 3.

La desserte en très haut débit est en cours de négociation avec les différents opérateurs et n'interviendra pas avant une dizaine d'années.

Au niveau de téléphonie mobile et de l'internet mobile, la commune est la couverte par les 4 opérateurs en 3 G et la 4 G est en cours de déploiement. Le déploiement du très haut débit en fibre (FFTH) est inscrite dans le projet de développement du SDAN et de la COBAN, mais les investissements nécessaires ne sont pas encore programmés.

5.3. Synthèse et enjeux

La Commune a montré qu'elle avait eu la capacité d'accueillir plus de 1000 nouveaux habitants pendant la dernière décennie, et de gérer la fréquentation de ses stations touristiques lacustres et balnéaires. Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une mise à niveau de ses services, des équipements et des infrastructures, ainsi que des réseaux.

Elle dispose ainsi d'un niveau et d'une offre en matière d'équipements et services adaptés à la satisfaction de sa population permanente et de répondre à fréquentation touristique saisonnière. Si Arès bénéficie donc déjà de nombreux équipements et services qui permettent d'envisager d'accueillir de nouvelles populations, il conviendra de tenir compte de l'évolution structurelle de la population arésienne. En effet, la collectivité devra améliorer son offre de services pour faire face au vieillissement de ses habitants et pour attirer de nouvelles populations jeunes. De nouveaux équipements de sports et de loisirs dédiés à une population jeune pourraient finir de compléter l'offre actuelle.

En matière d'équipement scolaire, la commune dispose dans ses établissements encore de capacités permettant d'accueillir de nouveaux enfants.

De même au niveau de la capacité des réseaux primaires (eau potable et assainissement), leur gestion au niveau intercommunal a déjà permis d'anticiper les besoins et les futures évolutions à conduire sur le territoire. Ils sont déjà capables d'assurer un accroissement de la population communale.

Dans ce contexte communal actuel, le PLU devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **accompagner l'accroissement de population, en adaptant au fur et à mesure les équipements et les services à l'émergence de nouveaux besoins,**
- **faire évoluer l'offre de services et d'équipements pour qu'elle réponde aux évolutions structurelles de la démographie communale.**

6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution

Cette synthèse du diagnostic communal permet de dresser :

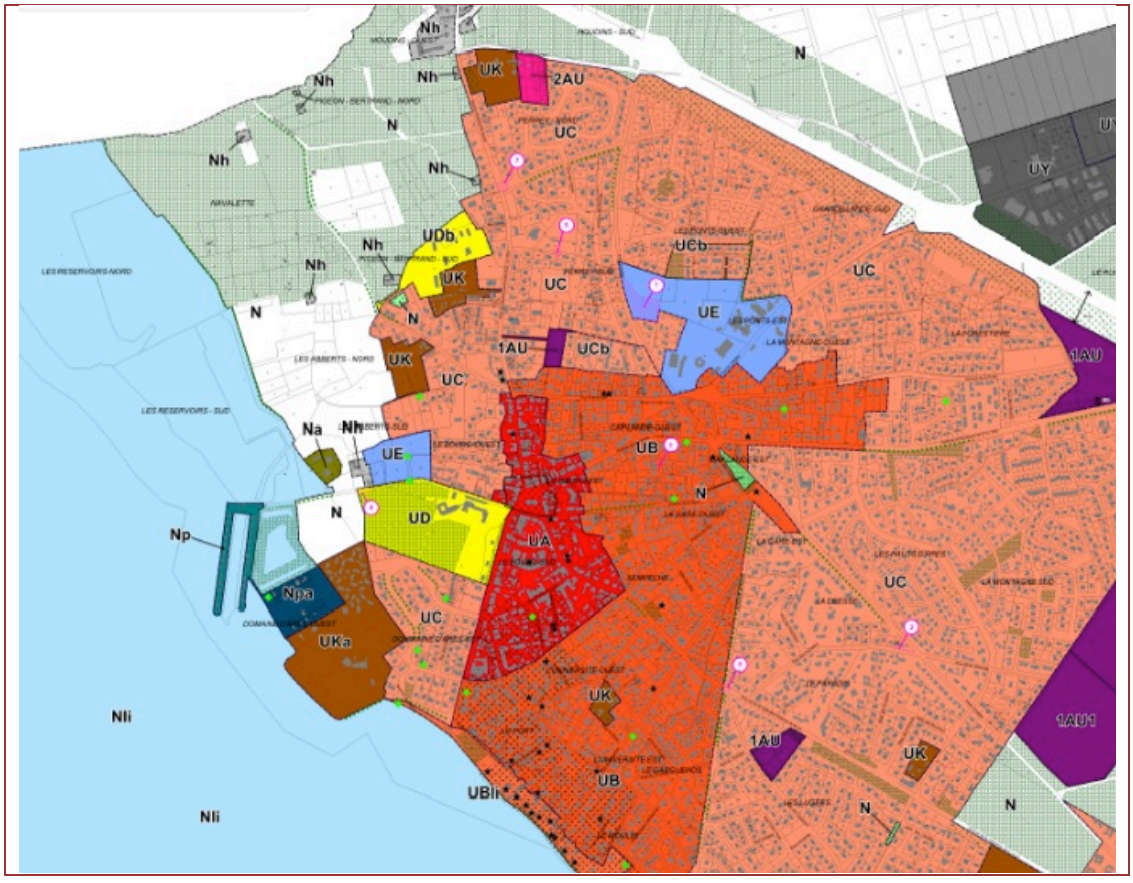
- les points forts et faibles du contexte socio-économique communal,
- les perspectives d'évolution et d'établir les besoins par rapport à sa capacité d'accueil

La sensibilité des espaces susceptibles d'être affectés par le PLU et les pistes de réflexion autour de ces derniers y sont donc inscrites.

	Sensibilité Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Démographie	- Une croissance démographique dynamique, liée principalement au phénomène migratoire - Un vieillissement de la population qui s'accélère du fait de la baisse de la natalité, de l'éloignement des jeunes actifs, et à l'accueil de nouveaux arrivants âgés - Une évolution sociale de la population, liée à l'impact des nouveaux arrivants	- Accompagner au mieux la croissance de la population permanente dans un cadre urbain maîtrisé - Favoriser le maintien des jeunes sur la commune - Répondre au vieillissement de la population
Économie	- Un tissu économique diversifié et des zones d'activités dynamiques, avec un taux de chômage en relative augmentation - Une réduction des populations ouvrières et employées, et un accroissement des classes socioprofessionnelles supérieures - Un secteur touristique demeurant une activité secondaire. - Des activités structurantes que sont la sylviculture et l'agriculture, mais peu porteuses de dynamiques	- Accroître l'emploi sur la commune pour réduire le chômage et la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs - Renforcer les centralités économiques et commerciales locales - Préserver les paysages et l'économie d'un massif forestier majeur - Soutenir la filière ostréicole en difficulté, sans compromettre la vocation des secteurs du port et des claires

	Sensibilité Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Habitat et projets urbains	- Un parc de logements qui s'est renouvelé - Une part du parc dédié à la villégiature encore importante, mais qui tend à se réduire - Une diversification de l'habitat qui progresse, mais une offre de logements sociaux encore faible - une raréfaction de l'espace disponible en extension, mais des gisements fonciers urbains - un site de l'aérium qui souffre d'être laissé vacant	- Accélérer la diversification et la mixité de l'habitat pour permettre un certain renouvellement de la population et répondre au vieillissement de celle-ci - Limiter l'expansion du projet urbain et valoriser les ressources foncières urbaines - Développer un urbanisme de qualité valorisant les paysages littoraux, l'ambiance forestière et respectant le patrimoine bâti remarquable - Engager une réflexion sur les possibilités de réhabiliter et de réutiliser le site de l'Aérium
Transport et Déplacements	- Une mobilité et des besoins de déplacements qui se sont accrus depuis 10 ans, portés par le mode automobile - la RD 106 et la RD 3, deux axes largement empruntés - Une offre de transports collectifs ne proposant pas encore de réelles alternatives à la voiture pour répondre aux besoins des migrations alternantes - Une offre de déplacements doux en cours de développement, mais qui reste à vocation ludique	- Répondre aux besoins de mobilité actuels et futurs de la population permanente et touristique - Organiser le développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements internes et externes sur les principaux axes - Élaborer un véritable réseau maillé de cheminements doux ayant plusieurs vocations
Équipements, infrastructures et espace public	- Un niveau d'équipements et de services, qui s'est adapté au fur à et mesure de l'évolution de la population - des réseaux et des infrastructures disposant de capacités pour répondre à l'accueil de nouvelles populations - Une couverture par les réseaux numériques du territoire, très satisfaisante - des espaces publics relativement bien traités	- Poursuivre la dynamique d'embellissement des espaces publics - Adapter les équipements et services aux évolutions démographiques structurelles, à l'ancrage d'une population rajeunie et aux besoins futurs des nouveaux habitants

Partie 3
Justification du projet



1. Les choix retenus pour établir le PADD 255
2. Le contenu du PLU 286
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage 328

1. Les choix retenus pour établir le PADD

1.1. Les hypothèses de développement

1.1.1. Le cadre général

Le calcul des hypothèses de développement à 10/15 ans sur la commune est une étape importante de la justification du PLU. Il doit permettre de procurer des ordres de grandeur suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du PADD. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

Néanmoins comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

Bien entendu, cet exercice tient compte d'un contexte régional et local, dont les travaux de prospective du SCoT du Bassin d'Arcachon, qui fonde la croissance d'Arès sur des tendances lourdes à moyen terme, même en considérant les enjeux de développement durable ou de renchérissement de l'énergie.

1.1.1.1. Le contexte régional

Ainsi, selon les prévisions de l'INSEE, la région Aquitaine devrait compter 3 880 000 habitants en 2040, soit 23 % de plus qu'en 2007 si les tendances démographiques actuelles se poursuivent. L'Aquitaine fera partie des cinq régions métropolitaines connaissant un rythme de croissance de population le plus élevé sur la période 2007-2040, pour Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire et Bretagne.

Cette hausse de population résulterait d'un solde migratoire positif. Les nouveaux Aquitains viendront surtout d'Île-de-France et de Midi-Pyrénées. En revanche, le solde naturel freinera la croissance de la population. Les décès dépasseront les naissances vers 2020. Le solde migratoire positif et élevé devrait se confirmer entre 2007 et 2040.

À l'intérieur du territoire régional, la Gironde, département le plus peuplé, continuerait à échanger de nombreux habitants avec les quatre autres départements. En ce qui concerne le solde naturel, la Gironde se démarque des autres départements de la région. Malgré une légère baisse par rapport à la période 1990-2007, la contribution de ce solde devrait rester positive entre 2007 et 2040.

1.1.1.2. Les prospectives territoriales du SCOT du Bassin d'Arcachon

Même si désormais le SCOT du Bassin d'Arcachon est annulé depuis juin 2015, son projet s'appuyait sur les prospectives à 20 ans qui traduisent donc les trajectoires possibles pour l'ensemble des communes de son périmètre, dont Arès.

Il s'agit ici de rappeler le cadre dans lequel s'est inscrit le projet du SCOT et s'est construit initialement celui de la commune d'Arès.

Dans ses approches prospectives à 20 ans à l'horizon 2030, le SCOT évoque 3 hypothèses, dont deux d'entre elles reproduisant des tendances observées :

- l'hypothèse basse avec +50 000 habitants, se base sur un scénario « coup de frein global » accompagné d'un report de la croissance sur l'agglomération bordelaise (cf. : note d'enjeux de l'État d'avril 2008), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +1,7 %.

- l'hypothèse médiane avec +70 000 habitants ou le scénario au fil de l'eau, établie sur la reprojection de l'évolution de la période 1999-2006, correspondant à un taux de croissance annuel moyen aux environs de +2,2 %,

- l'hypothèse haute avec +120 000 habitants supplémentaires où le scénario du renforcement de l'attractivité s'appuie sur une accélération de la croissance démographique enregistrée ces dernières années (2006-2010), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +3,5 %.

Le SCOT avait retenu pour élaborer son projet une croissance positionnée entre l'hypothèse médiane et l'hypothèse basse.

Toutefois, ce dernier n'a pas décliné à l'échelle communale ces éléments d'évolution démographique.

1.1.2. Le choix d'une trajectoire communale

1.1.2.1. L'objectif de croissance démographique

La commune a repris les bases de ces 3 scénarios de croissance à l'horizon des 10 à 15 prochaines années, formulées par le SCOT, qui trace les évolutions futures possibles compte tenu de la dynamique du contexte territorial. Leur taux de croissance est retranscrit ici.

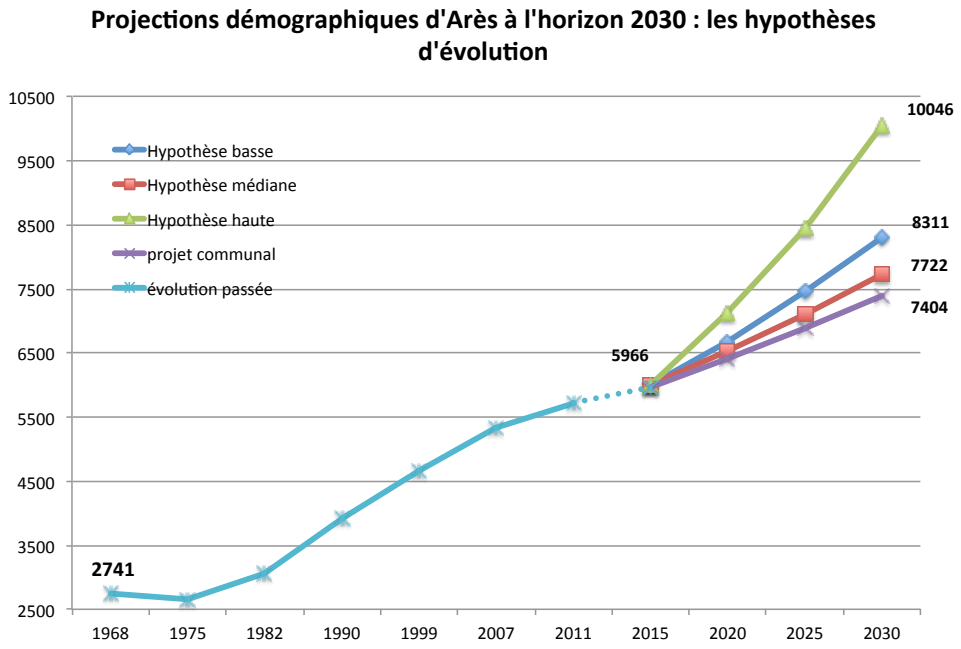
Il importe de remarquer que ces projections ne correspondent pas toutes aux évolutions passées qu'a pu connaitre la commune au cours des dernières décennies passées. À ce titre, il convient de rappeler que le chapitre 1.4 dans la partie II dresse les perspectives d'évolution démographique communale à partir de la reprojection de ses propres rythmes de croissance passés.

Ainsi, trois rythmes de croissance illustrent chacun un contexte démographique futur particulier de la commune dans une perspective territoriale élargie. Ils témoignent des extrêmes de la fourchette des évolutions possibles :

- **l'hypothèse basse** s'établit sur un taux de croissance annuel moyen de +1,7 %. s'appuyant sur l'évolution communale de longue période 1968-2011,
- **l'hypothèse médiane**, s'appuie sur un rythme de croissance annuelle de 2,2 %, correspondant à l'évolution communale de la période 1982-2011,
- **l'hypothèse haute**, vise un rythme de croissance annuelle de 3,5 %, il ne correspond pas à aucune séquence temporelle communale.

Le graphique ci-après visualise les évolutions escomptées aux différents horizons évoqués ci-dessus.

Ainsi selon les 3 projections de croissance établies, la population d'Arès pourrait osciller à 2030 entre +2 300 et +4 000 habitants.



Arès s'est fixé un choix de développement maîtrisé et modéré qui ne reprend pas cette vision du contexte territorial de moyen/long terme. Elle a donc choisi de poursuivre son propre rythme d'évolution : celui correspondant au plus bas enregistré durant ces 40 dernières années, soit la période 2006-2011. Elle vise ainsi un gain d'environ + 1 450 habitants supplémentaires permanents à partir de la date de mise en application du PLU. Cet objectif correspond à un taux de croissance annuel moyen s'établissant environ à 1,4 % qui est inférieur à l'hypothèse basse du SCoT.

1.1.2.2. L'objectif de croissance économique

Il est bien difficile de proposer des prévisions économiques compte tenu du contexte économique actuel et de la crise mondiale. Les hypothèses qui auraient pu être établies il y a encore deux ou trois ans seraient aujourd'hui complètement erronées. Le devenir économique d'un territoire n'est donc pas seulement du fait de la politique communale, mais dépend du contexte national et désormais de la situation économique mondiale.

Arès accueille un tissu d'activités et d'emplois diversifiés, en forte croissance depuis plus d'une décennie. Entre 1999 et 2011, la commune a créé près de 500 nouveaux emplois pendant qu'elle accueillait 1055 nouveaux habitants.

Son dynamisme économique repose sur 3 sites :

- la zone d'activités commerciales du centre commercial Leclerc,
- la zone d'activités de la Grande Lande,
- le pôle santé, composé du centre médico-chirurgical et du pôle santé Saint-Brice.

Les deux sites d'accueil économiques sont des pôles majeurs reconnus d'intérêt communautaire en raison de leur importance, de leur opportunité de développement, d'attractivité et d'accessibilité. La commune a donc vocation à rester un pôle économique de premier ordre à l'échelle du Nord bassin. Toutefois, ces deux espaces ont pratiquement atteint leur capacité d'accueil et seul le site de la grande Lande dispose de possibilités d'extension. Arès souhaite accompagner la croissance démographique attendue par une croissance de l'emploi communal.

Dans cette perspective, elle estime son besoin foncier sur la base de la création d'au minimum un emploi pour 3 nouveaux habitants accueillis, ce qui correspond à une croissance modérée, inférieure à ce qui a été observé durant la précédente décennie. Au total, elle estime possible la création d'environ 450 à 500 nouveaux emplois à terme, ce qui pourrait porter potentiellement à l'horizon 2030 à plus de 2 100 emplois sur la commune.

Pour ce faire, sur la base d'un ratio de 450 m^2 utilisés par un emploi en moyenne aujourd'hui sur les sites d'accueil communaux (artisanat, commerce et industrie), il s'agirait donc de prévoir environ 25 ha de foncier brut (hors espace vert et libre) pour le développement économique futur. Le principe serait de mobiliser cette surface au profit du seul site de la Grande Lande afin de pouvoir l'étendre pour y accueillir de nouvelles entreprises, capables de créer de l'emploi productif sur Arès.

1.1.2.3. L'estimation des besoins en termes de logements et de consommation d'espace

Il s'agit, à ce stade, de traduire ces objectifs démographiques en perspectives d'accueil en termes de logements et de consommation d'espace qui devront permettre, *in fine*, de vérifier la pertinence des choix d'urbanisation opérés par le document d'urbanisme, que ce soit en matière de « reconquête urbaine » ou d'ouverture à l'urbanisation.

Il convient de préciser le caractère encore de "villégiature" de la commune. Ce phénomène induit une limite à cette prospective dans la mesure où une partie de la construction neuve sera captée par les résidences secondaires et les locations touristiques. Or, l'analyse du marché de la construction locale constatée ces dernières années montre que plus de la moitié de la production récente s'est destinée au logement secondaire ou touristique. De même, l'étude du point mort a confirmé un besoin en construction neuve relativement élevé pour compenser ce phénomène et permettre l'accueil de nouvelle population résidente.

Les calculs réalisés sont établis sur la base de :

- Une occupation basée sur une taille moyenne de terrain consommé par logement (parcelles + voirie + espaces verts extérieurs[36]) environ de 500 m^2, soit une densité moyenne brute de 20 logements/ha. En effet, la municipalité a choisi de **privilégier une densité compatible avec le caractère urbain historique** de la plus grande partie du territoire communal, en établissant des projections sur une taille moyenne de parcelle sensiblement plus réduite que ce qui est constaté aujourd'hui. Toutefois, on notera que la municipalité ne souhaite pas de rupture trop brutale et entend maintenir la densité du bâti à un niveau socialement acceptable.

[36] Sur la base d'une surface de parcelle majorée de 25% pour la voirie et les espaces verts extérieurs qui y sont rattachés. Cette taille moyenne tient compte d'écarts de tailles de parcelles entre les constructions individuelles et celles de logements collectifs.

- Une taille moyenne des ménages s'établissant autour de 2,2 personnes, tenant compte de la conjugaison d'une baisse de la taille des ménages par le vieillissement de la population, mais de l'arrivée de jeunes actifs et de jeunes familles permettant une reprise de la natalité,

- la production de nouveaux logements se répartira de la manière suivante : 65 % pour l'accueil de nouvelles populations et 35 % pour le maintien de la population permanente actuelle. Il s'agit de réduire les besoins de constructions neuves pour satisfaire le point mort de -15 % qui s'établissaient à 50 % durant la période 1999-2011 (voir chapitre 3.4.5 " L'étude du point mort : le calcul des besoins en logement"). Il se décompose ainsi pour l'offre destinée au maintien de la population résidente :

  - -5% de logements pour le desserrement de la population, compte tenu de l'arrivée de familles et de jeunes foyers qui vont limiter l'effet de décohabitation,
  - 40% de logements pour le renouvellement du parc. Il poursuit les tendances observées,
  - 10% de logements pour la fluidité du marché immobilier. Ce chiffre s'appuie sur le principe que la vacance devrait se stabiliser, voir se réduire à terme, et que le besoin de constructions pour la résidence secondaire se tasse.

Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction à l'horizon 2030 de près de 1 000 nouveaux logements au maximum :

- environ 660 nouveaux logements pour satisfaire l'accueil des 1 450 nouveaux habitants résidents à l'année,

- environ 340 nouveaux logements pour tenir compte des besoins liés au point mort (maintien de la population résidente et prise en compte du rôle de villégiature de la que joue encore la commune),

Sur une quinzaine d'années, cela correspondrait à un rythme de construction moyen d'environ 65 logements par an.

Ainsi, ce choix pourrait entraîner un besoin en consommation foncière de l'ordre de 50 hectares sans tenir compte de la « rétention foncière »[37]. Ce besoin représente au maximum 0,16 % du territoire communal. Toutefois, il convient de préciser que cette surface ne tient pas compte des conditions réelles d'aménagement des sites à urbaniser (topographie, aménagements paysagers, risque incendie...).

Dans le cadre **d'une gestion plus économe des espaces,** cette surface sera à trouver entre une mobilisation du foncier urbain résiduel et l'ouverture d'extensions sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

[37] il convient de tenir compte d'une rétention foncière moyenne estimée à 30% des terrains potentiellement constructibles. Ce phénomène concerne des terrains non bâtis et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché pour plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entrainent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs). La rétention foncière peut être élevée notamment dans le cadre de divisions parcellaires dans des secteurs pavillonnaires car justifiées par des contraintes juridiques fortes dans le cas de co-propriétés.

1.2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.2.1. Rappel du contexte règlementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD), la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbain »* (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son PADD, l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, et à l'héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal.

Ce projet s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic et répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble également les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

1.2.2. Les grands thèmes

Les choix retenus ci-après constituent la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Le PADD d'Arès se structure autour de quatre grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- 1 – La protection et la valorisation du territoire communal.
- 2 – La politique urbaine.
- 3 – La mobilité et les infrastructures.
- 4 – Le développement économique.

1.2.2.1. Protection et valorisation du territoire communal

La commune d'Arès dispose d'un patrimoine paysager et environnemental qui, par certains côtés, apparaît exceptionnel. Il présente de réelles qualités qui participent à l'identité, à la qualité du cadre de vie communal et à son attractivité touristique. Toutefois, l'équilibre en place demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection et de valorisation qui ne figent pas cet existant, mais le place de préférence dans un processus d'évolution contrôlée et permet une meilleure synergie avec le nécessaire développement urbain. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet.

Il s'agit donc pour la commune de renforcer la préservation des espaces naturels emblématiques qui sont riches, rares et très fragiles. Parallèlement, il s'agit d'y développer une fréquentation mesurée et de contrôler l'urbanisation sur les zones de contact (abords du Cirès et prairie des Abberts). Par ailleurs, elle souhaite poursuivre la démarche déjà engagée de protection du patrimoine bâti et végétal (monuments, architectures balnéaires et villageoises, valorisation et enrichissement de la trame verte…). L'urbanisation devra prendre en compte les zones de risques, de nuisances et intégrer des dispositions favorables à l'usage des énergies renouvelables.

a) Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles

Dans le respect de la réglementation, la commune entend préserver l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur. Il s'agit de protéger durablement et efficacement les secteurs qui présentent le plus d'intérêt en termes de biodiversité. Cela recouvre l'ensemble des sites identifiés dans les espaces remarquables au titre de la loi Littoral auxquels s'ajoutent des espaces périphériques et connexes, nécessaires à leur fonctionnement écologique et indispensable pour leur pérennité. Ainsi, ce sont trois types d'entités qui sont identifiés :

- les sites majeurs : l'espace maritime du Bassin d'Arcachon, le ruisseau du Cirès et sa forêt-galerie, les près salés,

- les entités complémentaires qui participent à leur fonctionnement : les structures bocagères et semi-bocagères des Abberts, la zone forestière mixte de Pigeon Bertrand, le ruisseau de la Machinotte, les lagunes, les crastes et les ripisylves identifiables de la pinède

- les secteurs naturels en cours de réhabilitation aux abords de la réserve naturelle et du Cirès qui en renforcent la protection (les Espaces Naturels Sensibles et leur zone de Préemption)

Aussi, ces ensembles de qualité font l'objet d'un traitement spécifique sur le plan de zonage en bénéficiant d'un classement en zone naturelle protégée (NP) très restrictive, conjuguée à une protection de leurs boisements par des Espaces Boisés Classés (EBC).

Sur ces espaces sensibles, il importe également de maîtriser la fréquentation du public, notamment des flux touristiques qui peuvent être nombreux en saison estivale. En effet, une fréquentation non maîtrisée des sites peut induire des dégradations des espaces et un dérangement plus ou moins permanent de la faune. Pour ce faire, il est donc nécessaire de maîtriser les implantations de projets touristiques à leurs abords, de limiter les nouveaux aménagements d'infrastructures les parcourant pouvant accroître le passage du public en leur sein, et de contrôler les pratiques qui peuvent participer à leur détérioration.

Dans le cadre de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation participent à fixer clairement les limites des pôles urbains et à marquer des ruptures. Pour la commune, il s'agit d'affirmer les coupures se situant de part et d'autre du périmètre constitué du centre-ville :

- celle s'étendant à l'Est de chaque côté du Cirès et faisant la limite avec Andernos par l'épaississement du tissu forestier protégé,

- celle à l'Ouest entre les prés-salés et les bois des Abberts par le renforcement d'un front boisé jusqu'à la frange avec Lège-Cap-Ferret,

- celle au Nord-Ouest, marquant la limite avec l'entrée d'agglomération de Lège-Cap-Ferret sur la RD 3. Le tissu bâti existant et relativement lâche ne devra pas s'y étendre et devra ainsi être confiné.

Ces coupures bénéficient d'un classement en zone naturelle auquel s'ajoute la protection des boisements qui les recouvrent en EBC. Cette superposition assure leur inconstructibilité. L'emprise de la RD 106 joue aujourd'hui un rôle de délimitation de l'emprise du périmètre aggloméré suffisamment important, ne donnant pas à le marquer davantage.

La commune est exposée à deux risques naturels majeurs qui menacent des biens et des activités : le risque incendie de forêt et le risque inondation par submersion. Ces deux risques ne sont pas couverts par des Plans de Prévention des Risques. Toutefois, leur prise en compte a conditionné les choix de développement urbain de la commune tant sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation qu'au niveau des secteurs pouvant s'intensifier.
Pour la lutte et la défense contre les incendies, Arès a veillé au droit du tissu forestier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation permettant d'adopter des mesures limitant les possibilités de propagation. Il s'agit de la préconisation de plantation d'essences locales mixtes et de dispositions d'aménagements spécifiques : recul, accès véhicule, noue...

b) Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal

Sur les sites de l'Aérium et du Cirès, Arès est confronté à terme, à un affaiblissement, voire une disparation de la couverture boisée. En effet, depuis de nombreuses décennies les pins et les chênes plantés sur ces deux sites sont atteints de maladies et de vieillesse. Au regard des enjeux paysagers qu'ils recouvrent, la commune a décidé d'engager un plan de gestion alternant les séquences d'abattage et de replantation pour gérer la transition paysagère de ce front littoral sur ces espaces à forts enjeux.

La commune dispose d'un patrimoine architectural traditionnel et balnéaire encore très présent, porteur d'une identité unique sur le Bassin d'Arcachon. Illustrant son histoire, celui-ci demeure souvent méconnu de ses habitants. Pour la commune, inventorier et révéler ce patrimoine dans le fonctionnement quotidien peut être l'un des moyens de sa sauvegarde. Il s'agit d'en faire un élément actif du développement de la commune, par sa découverte et par l'appropriation des habitants eux-mêmes. Des mesures de protection du patrimoine bâti ont donc été prises par la commune au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : plusieurs éléments représentatifs du patrimoine local sont ainsi protégés. Plus largement, il convient de faire vivre le bâti rural ancien en facilitant sa réhabilitation, en permettant son extension et son changement de destination. Une pièce spécifique, en annexe du règlement, identifie et caractérise ces éléments de patrimoine et émet des prescriptions pour assurer leur sauvegarde.

De plus, ce patrimoine pourra être valorisé en s'appuyant sur un réseau de cheminements et une signalétique adaptée. Cela constituera peut-être, un des moyens de sa préservation et de sa (re)connaissance auprès des habitants.

Outre la stricte protection des espaces les plus sensibles, la commune s'emploie également à préserver les fenêtres visuelles, notamment sur le front de mer, le Cirès et les près-salés. Ces sites offrent les plus beaux panoramas de la commune et du bassin qui deviennent de plus en plus rares. Le principe est donc d'encadrer sur ces sites, toute évolution urbaine qui pourrait perturber les perspectives visuelles qui s'en échappent et de préserver leur écrin de végétation qui masque le tissu bâti existant.

Arès dispose encore de nombreux espaces plantés, alignement d'arbres, parcs arborés et d'arbres majestueux qui participent aux qualités paysagères du centre-ville. Ils ponctuent le tissu urbain d'interstices non bâtis créant des d'éléments de respiration, de récréation et de repos. C'est aussi pour garantir la qualité du cadre de vie et du tissu bâti qu'est visée la consolidation de ces éléments qui forment la trame verte urbaine. Le principe est de compléter la protection initiée par le précédant PLU en l'étendant aux espaces verts plantés qui agrémentent le tissu pavillonnaire ou en constituant des espaces de transition ou tampon, par de nouvelles plantations d'arbres sur les espaces publics ainsi que le long des voies communales. À l'image de la protection du bâti, il s'agit de s'appuyer principalement sur l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de disposer d'une certaine souplesse de gestion. En effet, il ne s'agit pas d'œuvrer à la constitution de corridors/continuités écologiques en milieu urbain, mais de préserver la charpente paysagère de la ville qui participe à sa morphologie si spécifique. En complément, un inventaire des arbres les plus remarquables et majestueux a été dressé et annexé au règlement.

c) Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces

Au Nord du centre-ville, la forêt constitue un espace immense et fragile sur Arès, comme l'a montré l'impact des tempêtes de 1999. Ce massif forestier a vocation à rester un espace pérenne de production pour l'activité sylvicole. Toutefois, celui-ci est déjà largement protégé par une couverture en Espace Boisé Classé établie lors du précédent PLU et qui a été légèrement étendue.

Une grande partie des espaces remarquables sont liés aux milieux humides littoraux et retro-littoraux. Ils sont donc sensibles à la quantité et à la qualité des eaux. De même, les activités ostréicoles et les plages de baignades nécessitent des eaux de qualité. Pour préserver cette ressource, Arès souhaite agir sur la qualité de la ressource en eau en luttant contre toutes les formes de pollutions potentielles. Cela passe par le contrôle des activités génératrices de flux polluants, mais surtout par l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. C'est pour cela que la commune impose une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle dans les zones urbaines et à urbaniser, en imposant le maintien d'une surface laissée libre de toute construction.

Les dernières opérations d'aménagements n'ont pas toujours su gérer leur contact avec le tissu forestier attenant. C'est dans cette perspective que les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, lorsqu'ils sont mitoyens avec le massif forestier, doivent aménager des espaces de transitions reconstituant des lisières. Celles-ci jouent un autre rôle également dans la lutte contre l'incendie par la plantation d'essences locales diversifiées.

d) Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement

La prise en compte du changement climatique impose une gestion des gaz à effet de serre pour les limiter et contenir leurs incidences à moyen et long terme. L'urbanisation, par ses choix de développement et les modalités de construction de l'habitat peut être un contributeur important, notamment par la réduction du carbone et de la consommation d'énergies fossiles (chauffage, déplacements...).

C'est dans cette perspective que la commune s'est inscrite. Elle a souhaité favoriser d'une part un modèle urbain limitant les déplacements en la recentrant sur son centre-ville, mais a d'autre part surtout voulu favoriser l'usage des énergies renouvelables dans un cadre domestique. Le principe est de favoriser les constructions et les modes de constructions

économes en matière d'énergies, en rendant compatibles les dispositions règlementaires avec ces dernières. Par ailleurs, l'idée est de faciliter aussi pour toutes les constructions, neuves et anciennes, l'implantation d'équipements ou installations individuelles de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur...), notamment en assurant leur intégration au cadre urbain et naturel de la commune. À cette fin, des préconisations d'installations ont été réalisées dans un "*Cahier d'orientations et de recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères*" annexé au dossier de PLU.

1.2.2.2. Un développement urbain diversifié et maîtrisé

Si la commune connait une croissance démographique continue depuis 40 ans et liée principalement aux phénomènes migratoires, la population communale reste cependant âgée. Parallèlement, cet accueil s'est accompagné d'un accroissement du parc de logements. Si le tissu bâti ancien se caractérise à la fois par un type balnéaire et traditionnel, le parc de logements s'est considérablement rajeuni et progressivement diversifié. Par ailleurs, un certain nombre de contraintes pèsent sur le territoire communal et conditionnent les choix en matière d'aménagement et développement urbain avec l'application de la loi Littoral, tels que la présence de risques naturels importants (incendie, littoraux), et la nécessité d'accélérer la diversification et la mixité de l'habitat.

Arès a également choisi d'accompagner la croissance de sa population permanente dans un cadre urbain maîtrisé. Il s'agit donc d'élaborer un projet urbain économe en espace qui s'appuierait sur la densification du bâti et la maîtrise de l'enveloppe urbaine de la ville. Il ambitionne ainsi d'accélérer la diversification et la mixité de l'habitat pour favoriser le maintien des jeunes actifs et l'arrivée de jeunes familles sur la commune, ainsi que de répondre au vieillissement de sa population. Afin de garantir la qualité du cadre de vie, le principe est de développer un urbanisme de qualité qui valorise les paysages littoraux et préserve l'ambiance naturelle tranquille. C'est dans cet objectif qu'Arès veut poursuivre les projets d'embellissement des espaces publics et s'engage dans la revalorisation du site de l'Aérium.

a) Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé, économe en espace

Face à la dynamique démographique et de construction qu'a connue la commune ces dernières décennies, la municipalité a souhaité encadrer le phénomène en maîtrisant l'usage de l'espace pour les quinze prochaines années. La commune exprime la volonté de pratiquer un développement raisonné en cohérence avec la capacité des équipements et des services collectifs communaux, ainsi qu'avec ceux de la Communauté de Communes du Bassin Atlantique Nord.

Pour ce faire, Arès s'est fixé de poursuivre une trajectoire de développement résidentiel maîtrisé et modéré en matière d'accueil de population nouvelle, bien plus faible que celle qui caractérise le contexte territorial futur du Bassin d'Arcachon. Elle envisage d'accueillir 1 450 nouveaux habitants permanents à l'horizon de 15 ans, soit un rythme entre 1,2 et 1,5 % au maximum par an. Ce qui devrait se traduire par un besoin de production de 660 logements neufs sur 15 ans, uniquement pour l'accueil des nouveaux habitants permanents.

Ainsi, la commune a choisi de contenir la ville dans son enveloppe et de limiter la consommation d'espace nécessaire à la production de logements neufs.

Le développement urbain s'appuiera au moins pour moitié sur la densification du tissu urbain par la mobilisation des gisements disponibles (le remplissage de dents creuses et détachements parcellaires). L'autre moitié se réalisera par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser au sein du périmètre aggloméré et des extensions. Pour ces dernières, il s'agira de combler les derniers espaces interstitiels au Nord entre le tissu urbain et la voie rapide et de fixer sa limite à l'Est. Il importe à la municipalité de lisser dans le temps l'accueil de ces nouvelles populations afin que les équipements et services collectifs ne soient pas saturés. Pour ce faire, une partie de ces zones à urbaniser sera ouverte à court terme avec une programmation pour les surfaces les plus importantes et une autre partie à moyen long terme.

Afin d'assurer une utilisation rationnelle des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, Arès fixe une densification minimale à respecter qui s'établit à 20 logements/ha. Cet objectif de densification s'appuie sur l'observation du marché local de l'immobilier, dont les dernières opérations de lotissements connaissent une réduction de le taille des parcelles à bâtir.

Sur les écarts, comme pour les constructions dispersées et isolées qui sont peu nombreuses sur le territoire, la commune a souhaité identifier celle à vocation d'habitat pour leur permettre d'évoluer dans une certaine mesure (extension limitée, création d'annexe et de piscine...) et y interdire toute autre nouvelle construction de logement.

C'est en s'appuyant sur l'ensemble de ces dispositions que la commune ambitionne de réduire sa consommation d'espace de -25% par rapport à la précédente décennie.

b) Favoriser un urbanisme de qualité développant la mixité et valorisant le cadre de vie

Comme de nombreuses communes du bassin d'Arcachon, Arès est touchée par le renchérissement continu du marché de l'immobilier et du foncier à bâtir. Pour assurer le renouvellement d'une partie de sa population, la commune doit offrir une plus grande diversité de l'offre d'habitats pour satisfaire des ménages aux revenus plus modestes et améliorer le démarrage du parcours résidentiel sur son territoire. En effet, la maison individuelle prédomine toujours dans les formes d'habitat privilégiées par les futurs résidents et les promoteurs. L'enjeu est de permettre un certain rajeunissement de sa population qui passe par le maintien de ses jeunes et l'accueil de familles, ainsi que de jeunes couples.

C'est pour répondre aux besoins de mixité urbaine et aux évolutions démographiques que la commune s'est donc engagée à accélérer la diversification de son parc immobilier, notamment en imposant une servitude de mixité sociale.

Actuellement, la part du logement locatif conventionné reste faible et repose uniquement sur deux bailleurs sociaux. Bien que non concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU, Arès souhaite faire progresser ce parc qui atteint seulement 5% aujourd'hui et déconcentrer son implantation pour assurer une plus grande mixité urbaine. Cette volonté vise également à éviter un effet de seuil en engageant dès maintenant une évolution de ce parc, plutôt que d'opérer un rattrapage d'urgence dans le cas où la COBAN répondrait à l'un des critères d'application immédiate de la loi SRU : soit en devenant une agglomération, soit en atteignant le seuil de 50 000 habitants et en comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Dès lors, Arès devrait passer de 5 % à 25 % de logements locatifs sociaux en 2025. De plus, comme le parc de résidences principales s'accroît à un rythme 2 à 3 fois plus vite que celui des logements locatifs conventionnés, le différentiel de production risque

d'être encore plus élevé à l'avenir. En effet, la conjugaison des phénomènes liés à la « résidentialisation » des maisons secondaires et à la densification « spontanée » du tissu urbain existant, devrait augmenter mécaniquement le nombre de résidences principales. Or, cette dynamique spécifique de la construction, faite d'opérations individuelles, ne participe pas à la constitution du parc social communal.

Aussi, Arès pense que cette mixité urbaine ne peut intervenir qu'à partir d'opérations importantes au travers desquelles les bailleurs sociaux seront motivés à intervenir. Il est nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle de ces parts de logements locatifs sociaux. Cela suppose que soit atteint dans chaque opération un nombre minimal de ce type de logements et qui soit supportable par les bailleurs sociaux à même de les réaliser. Compte tenu des opérations réalisées ces dernières années sur la commune et de la connaissance des bailleurs sociaux par la municipalité, ce nombre minimal est de l'ordre de 5 logements. C'est pour cela, que la commune vise à imposer une servitude de mixité dans certains secteurs déterminés. Celle-ci viserait toutes les opérations d'aménagement générant plus de 15 logements en dédiant 35% de leur production à ce type habitat. En effet, la mobilisation des dents creuses et des parcelles pouvant se diviser ne suffira pas. Peu d'entre elles offrent plus 2 000 m^2 pour envisager de telles opérations et ne serviront à priori qu'à la réalisation d'un ou deux logements individuels tout au plus, et principalement sous forme pavillonnaire. De même, quatre des cinq enclaves urbaines retenues pour devenir des zones à urbaniser demeurent de taille modeste, largement inférieures à 2 ha. Malgré un objectif de densification fixée à 20 logements à l'hectare sur ces dernières, elles ne pourront produire qu'un faible nombre de logements sociaux. C'est pour répondre en partie à cette ambition qu'une extension sur le site de Montagne a été retenue. C'est le seul site d'importance, situé en continuité de l'urbanisation, pouvant participer efficacement à la production de logements sociaux. Arès souhaite que les secteurs privilégiés pour l'application d'une servitude de mixité sociale soient :

- l'intégralité de la zone UA, le centre historique, car c'est le quartier qui dispose déjà de l'ensemble des aménités (équipements, commerces et services) et parce qu'il offre les densités les plus importantes à exploiter,

- l'intégralité des zones à urbaniser, afin d'introduire de la mixité dans les nouveaux quartiers dès leur création, ce qui permettra au vu de leur implantation de déconcentrer l'habitat social de l'hypercentre et de se diffuser à d'autres quartiers anciens, récents ou nouveaux.

Enfin, il importe que l'ensemble des opérations envisagées sur ce type de bâti s'adapte au contexte urbain et à la densité requise. Elles pourront proposer une variété de formes de logements : bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un « mix » des trois.

Au niveau du parc bâti, il y a encore un habitat ancien relativement présent qui doit pouvoir continuer "de vivre". Il faut donc encourager l'entretien et l'usage de cet héritage bâti pour limiter les risques de sa vacance. Le principe est donc de lui permettre d'évoluer tout en préservant ses caractéristiques morphologiques.

Parallèlement, les nouvelles opérations d'ensemble devront mettre en œuvre au travers de leur organisation interne des formes d'habitat plus variées que le simple lotissement aux parcelles standardisées. Il s'agira de moduler la taille des parcelles proposées et d'y construire simultanément plusieurs formes d'habitat : petit collectif, maison de ville, maison mitoyenne, maison individuelle..., afin de diversifier le profil des acquéreurs et donc des futurs résidents.

Concernant le cadre de vie, la commune souhaite valoriser la qualité de l'urbanisation qui sera développée dans les futures opérations d'ensemble. Elle cherche à améliorer la qualité des interfaces avec les autres espaces contigus et à garantir le bien-être des futurs résidents. Il s'agit ici d'avoir au sein des futurs quartiers des aménagements qui participent à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, proposent des espaces verts végétalisés suffisants, gèrent les eaux pluviales, et organisent une certaine perméabilité avec le maintien de trames végétales boisées servant de corridors écologiques.

Cela passe également par l'ouverture et la connexion de ces nouveaux quartiers aux autres quartiers environnants. Afin d'assurer cette "greffe", le principe est de développer une desserte s'articulant sur un maillage de voiries traversantes et de cheminements doux reliés aux pôles de vie attenants.

Les espaces publics participent à l'organisation urbaine de la ville. Ils créent du lien entre les habitants et les quartiers, par le partage et l'appropriation de ses espaces. Arès a engagé depuis plusieurs années une politique de mise en valeur de ces principaux espaces publics structurants : place de l'église, Esplanade Dartilongue, au niveau des écoles et du gymnase, et de l'étang de Saint-Brice. Le principe est donc de poursuivre la politique d'embellissement menée qui vise à réduire l'emprise de la voiture lorsque cela est possible, et à réaménager l'espace libéré au profit d'espaces verts qualitatifs et à favoriser les cheminements piétons.

c) Engager la recomposition du pôle de santé et la valorisation du site de l'Aérium

Le centre médico-chirurgical représente un centre hospitalier de proximité et de premier ordre pour l'ensemble des populations du nord Bassin et du sud Médoc. Reconnu dans cette vocation par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), il s'agit donc de permettre à cet établissement de conforter son activité en accueillant de nouveaux services.

Aujourd'hui, le site de l'Aérium n'est que partiellement utilisé et de nombreux bâtiments protégés et non occupés se sont fortement dégradés, voire délabrés, suite aux effets successifs des tempêtes de 1999, puis de 2010 et aux intempéries qui ont suivies. Les bâtiments ne sont plus que partiellement entretenus.

Préoccupée par cet état de fait qui perdure depuis de nombreuses décennies, la commune souhaiterait rendre la grandeur à ce site emblématique en permettant sa réutilisation, tout en gardant une vocation socio-médicale. Ce site offre des qualités paysagères et architecturales de tout premier plan sur le Bassin d'Arcachon, cependant, la disposition et l'organisation interne de ses bâtiments construits au début du siècle dernier pour des fonctions hygiénistes rendent difficile leur réutilisation en l'état. Ainsi, les normes actuelles dans le domaine sanitaire et social ne permettent plus d'envisager la réutilisation de ces mêmes bâtiments !

C'est pour répondre à cette problématique complexe que la commune estime que sa réhabilitation ne peut intervenir qu'en proposant une évolution des dispositions règlementaires qui géraient l'ensemble du site dans le PLU approuvé en 2004. En effet, celles-ci figent les bâtiments dans leur enveloppe et n'offrent aucun droit à construire. Le principe est de proposer une réhabilitation qui serait conduite en deux temps : la première phase verrait la remise en état des principaux bâtiments, et la deuxième offrirait la possibilité de bénéficier de droits à construire limités, nécessaires pour créer une continuité au bâtiment principal. La commune estime que la création de "droits à construire" dans cette seconde phase est indispensable pour inciter un opérateur à s'engager dans une telle opération.

1.2.2.3. Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures

Parallèlement à l'accroissement de population, la commune doit faire face à une évolution des besoins de mobilité. Il y a un allongement des distances parcourues, lié à une déconnexion entre lieu de résidence et lieu d'emploi. Ces déplacements sont majoritairement réalisés en automobile. Ainsi, depuis une dizaine d'années les trafics routiers ont fortement progressé sur les deux principaux axes qui desservent Arès : la RD 106 et la RD 3. Avec la poursuite de ces phénomènes, le centre-ville risque d'être congestionné à moyen terme.

L'offre de transports collectifs actuelle se révèle insuffisante pour prendre en charge une partie de ces déplacements à partir de la commune, notamment pour desservir efficacement les pôles d'emploi du Sud Bassin et ceux du Nord-Ouest de la métropole bordelaise.

Arès dispose d'un certain nombre de cheminements doux, mais ceux-ci sont principalement destinés à une vocation ludique. Outre les discontinuités, leur structuration en un véritable réseau maillé devrait à terme permettre une meilleure gestion des déplacements de proximité.

Ainsi, la commune a l'ambition d'améliorer l'usage de ce réseau en construction en constituant un schéma communal s'appuyant sur :

- l'obligation de réaliser des cheminements doux dans les quartiers nouveaux (zones à urbaniser)
- des points de jonction entre le réseau cyclable départemental et les sentiers de randonnée,
- en assurant la continuité entre bandes et pistes cyclables communales lorsque cela est possible.
- La desserte des principaux équipements publics (scolaire, administratif, sportif).

Il s'agit aussi d'organiser le développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements sur les principaux axes et en intégrant des projets visant à répondre aux problématiques de déplacement du Nord-Bassin. Par ailleurs, il sera nécessaire d'engager une réflexion sur la circulation en centre-ville, la gestion des flux et les possibilités de réorganisation de l'espace public. Afin de favoriser des déplacements de proximité en modes dits "actifs", une réflexion doit être engagée sur l'élaboration d'un véritable réseau maillé de cheminements doux ayant plusieurs vocations.

a) Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe et anticiper les besoins futurs

La RD 3 et la RD 106 sont les principaux axes de desserte d'Arès, mais ils ont aussi une vocation de transit pour relier au Nord Lège-Cap-Ferret ou le Médoc ou pour atteindre la partie Sud du Bassin d'Arcachon. Lors de la saison estivale, les flux de circulation, notamment touristiques y sont très importants. L'urbanisation de ces dernières décennies a conduit à multiplier les accès individuels sur la RD 3 et l'avenue de Bordeaux dans leur traversée du centre-ville. Ce phénomène rend difficile leur circulation et pose des questions de sécurité notamment. Il importe donc d'y maintenir des conditions de circulation fluide en limitant strictement l'aménagement d'accès directs individuels

Au niveau de la mobilité interne, il convient de prendre en compte les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, notamment pour favoriser des déplacements de courtes distances en mode dit "actif" (piétons et vélo). Il est proposé de connecter les futurs secteurs de développement au tissu bâti environnant à partir d'un maillage de voiries interconnectées. Celles-ci éviteront les voies en impasse et devront être dotées de cheminements doux. Le principe est d'établir un schéma de voirie clair, s'organisant autour d'une artère principale complétée, si besoin, par des voiries secondaires. Le gabarit de ces voies est normé et adapté aux futurs flux à supporter dans ces nouveaux espaces de vie. Leur tracé et leur aménagement visent à limiter les vitesses et garantir la sécurité de tous les usagers.

Au vu de l'accroissement des flux de déplacements récents, pour anticiper l'évolution des besoins de mobilité et pour satisfaire l'intensification des échanges entre le Nord et le Sud du Bassin par la RD 3, les élus du SCoT du Bassin d'Arcachon envisagent de nouvelles infrastructures de transport pour soulager les centres urbains traversés. Il s'agit d'une part d'engager l'adaptation des transports collectifs à ces pratiques et d'autre part de réduire les flux transitant par les centres-villes. Pour ce faire, deux projets à l'étude pourraient impacter positivement le territoire communal :

- un projet de transport collectif en site propre, dont le tracé pourrait reprendre celui de la piste cyclable départementale, et qui s'inscrirait dans la mise en place d'un système intermodal structuré autour d'un rabattement vers les services TER. Cela offrirait à la commune une nouvelle desserte en transports collectifs relativement rapide. Cette dernière serait ainsi capable de prendre en charge une partie des migrations alternantes qui sortent de la commune,

- un projet de liaison routière, ou de nouveau barreau routier entre Arès, Lège-Cap-Ferret et le Porge au Nord de la RD 106, et passant à l'Est dans le tissu forestier. Il servirait à délester le centre-ville des trafics de transit passant nécessairement par la RD 3. À l'heure actuelle, le tracé n'est pas encore définitif et son horizon de réalisation n'est pas encore déterminé.

Ces deux nouvelles infrastructures, pourraient à terme, soulager Arès de nombreux flux d'échange routiers quotidiens qui transitent par son centre-ville. Cela offrirait à la ville une meilleure desserte par les transports collectifs et permettrait une réduction des nuisances pour ses habitants.

b) Poursuivre les aménagements paysagers et la requalification des axes traversant la ville

Dans le prolongement de la sécurisation des déplacements et de la circulation sur le centre-ville, il s'agit ici de poursuivre la mise en œuvre des travaux entamés sur l'avenue de Bordeaux. De même, l'entrée de ville par la RD 3 mérite un traitement pour marquer l'entrée dans l'agglomération, mais aussi une réduction des vitesses automobiles et l'intégration des cheminements doux.

La RD 106 constitue un axe structurant qui supporte des trafics importants à grande vitesse, et génère de ce fait des nuisances sonores conséquentes. Un certain nombre de lotissements borde la voie. De même, une partie de la zone d'activité de la Grande Lande demeure visible depuis cet axe. Il est donc nécessaire de mieux protéger les habitants résidant au plus près et de réduire les covisibilités directes avec cette infrastructure. La commune envisage ainsi d'épaissir la végétation sur les espaces latéraux de part et d'autre de la RD 106.

c) Élaborer un maillage de circulations douces

La transformation de l'ancienne voie ferrée en piste cyclable départementale offre à Arès une voie douce structurante d'un grand intérêt, car elle traverse son centre-ville pour rejoindre au Nord Lège-Cap-Ferret et pour relier au Sud Andernos.

Il existe un certain nombre d'itinéraires et supports dit actifs sur la commune, mais qui sont encore peu interconnectés entre eux. De même, le centre-ville dispose peu d'infrastructures continues.

C'est dans cette perspective qu'Arès souhaite que la piste cyclable devienne le point d'appui de son futur réseau maillé de cheminements doux. Elle serait la charpente à partir de laquelle viennent se greffer les autres liaisons douces. Ce schéma permettrait de faire le lien entre la façade littorale et le massif forestier, d'assurer la jonction des nouveaux quartiers au centre-ville, et de faciliter la desserte des équipements collectifs. D'un usage ludique, elle pourrait servir aux déplacements de proximité et limiter le recours systématique à l'usage de la voiture pour des déplacements intra-muros.

Ces aménagements pourront être utilement complétés par la réalisation d'un jalonnement qui pourrait donner l'information du réseau cyclable et pédestre lui-même, mais également signaler les principaux points d'intérêts à visiter dans la ville. À l'attention des touristes, il pourrait être développé des parcours thématiques.

1.2.2.4. Conforter le développement d'une économie productive

Arès a connu une évolution sociale de sa population liée à l'impact des nouveaux arrivants. Parallèlement à l'accroissement démographique, la commune a considérablement augmenté le nombre d'emplois locaux. Néanmoins, cela s'avère encore insuffisant pour réduire le taux de chômage. De plus, de nombreux actifs vont travailler à l'extérieur de la commune, notamment vers les pôles du bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise.

La commune dispose d'un tissu économique diversifié :

- le centre-ville accueille de nombreux commerces et services de proximité,
- le pôle de santé, avec notamment le centre médico-chirurgical,
- en terme d'espace économique : le pôle commercial Lerclerc et la zone d'activités de la Grande Lande sont particulièrement dynamiques, car ils bénéficient d'une très bonne accessibilité par la RD 106 et attirent de nombreuses entreprises.
- Les activités liées au tourisme sont très présentes sur le centre-ville et sa périphérie, mais elles demeurent liées à la saisonnalité,
- la sylviculture et l'ostréiculture sont des activités structurantes de l'occupation du sol et des paysages, mais elles demeurent très marginales en raison du peu d'emplois qu'elles génèrent.

Dans le cadre de l'intercommunalité, la commune d'Arès a pour vocation de conforter son pôle commercial d'emploi et de structurer la zone de la grande Lande en un pôle d'emplois d'économie productive.

Au niveau de l'activité touristique, l'ambition est de tendre vers une attractivité touristique compatible avec le cadre naturel et urbain de la commune, mais dont la saison puisse être étendue au-delà de l'été.

Pour les activités sylvicoles et ostréicoles, le principe est de pérenniser leur espace de production et de favoriser le développement des exploitations là où elles sont compatibles avec la sensibilité de l'environnement naturel.

a) Renforcer les centralités économiques et la qualité des espaces dédiés

Arès souhaite accompagner la croissance démographique attendue par une croissance de l'emploi communal, comme réalisé durant la précédente décennie (1 emploi pour 2 nouveaux habitants). La commune a la volonté de ne pas accroître davantage la dépendance de ses actifs aux pôles d'emploi externes qui accentuent les besoins en mobilité à terme. Compte tenu de la conjoncture économique, la commune pense qu'à l'horizon de 10 à 15 ans, la création environ de 450 nouveaux emplois est possible, soit un rythme de création plus faible, autour de 1 emploi pour 3 nouveaux habitants.

Pour parvenir à cette proportionnalité, il s'agit ici de s'appuyer sur les deux principales centralités économiques qui ont vocation d'accueillir des activités : la zone d'activités de la Grande Lande et la zone commerciale autour du centre Leclerc. En effet, ces deux sites s'inscrivent dans l'armature économique intercommunale comme des pôles de première importance du Nord-Bassin. Toutefois, ces deux sites ont pratiquement atteint leur capacité d'accueil et seul le site de la Grande Lande dispose de possibilités d'extension. C'est pour ce motif qu'Arès envisage une extension de près d'une trentaine d'hectares à ce site, ce qui permettrait d'y accueillir des activités productives. Cette zone constitue la seule offre foncière économique possible depuis la frange Ouest de la métropole Bordelaise (Mérignac/Saint-Jean-d'Illac) jusqu'au littoral, la pointe du Cap-Ferret. Cette zone bénéficie d'une situation particulièrement attrayante du fait de son accessibilité depuis la RD 106 et la proximité en terme de temps depuis l'Ouest bordelais. Une partie de cette extension était déjà inscrite dans le PLU approuvé en 2004. De plus, la partie Sud de cette extension bénéficie déjà de la réalisation d'une amorce de branche d'accès au rond-point Nord de la RD 106. Cet aménagement créera deux points d'accès qui formeront un bouclage, offrant une meilleure desserte structurelle de l'ensemble de la zone et une sécurisation des trafics.

Parallèlement, la stratégie d'accueil du site se réoriente plus particulièrement sur les activités artisanales et industrielles, afin d'être complémentaire au pôle commercial. Aujourd'hui, ce site accueille des activités ne nécessitant pas une surface importante pour l'exercice de leur activité. Aussi, la mise à disposition de surfaces plus importantes pourrait permettre l'implantation d'activités liées à la filière nautique qui exigent des étendues plus grandes, notamment pour le stationnement des bateaux.

Pour la zone commerciale du Leclerc, il s'agit d'en faire un pôle d'équipement commercial complémentaire à ceux de Biganos, Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch. Au vu de sa zone de chalandise, le principe est qu'elle réponde aux besoins d'achats de proximité des habitants du Nord Bassin et du Sud Médoc. C'est dans cet objectif que la commune vise à garantir sa vocation à recevoir des surfaces commerciales essentiellement liées à l'alimentaire et à l'équipement des personnes.

Pour que ces espaces économiques restent attractifs et soient porteurs d'un urbanisme qualitatif, il importe qu'ils s'intègrent le plus harmonieusement possible à leur environnement. Arès souhaite que ces deux sites améliorent leur contact avec les autres zones contigües, qu'elles soient urbaines ou naturelles. Le principe est de s'appuyer d'une

part sur des aménagements internes et de dispositions d'implantations pour améliorer l'intégration des nouveaux bâtiments. D'autre part, des mesures règlementaires complémentaires visent à réduire leur visibilité depuis l'extérieur et s'accompagneront d'une densification des plantations externes. L'extension de la zone de la Grande Lande fera l'objet d'une attention particulière en la matière.

Le centre-ville constitue une troisième polarité économique grâce à la concentration de commerces et de services de proximité sur quelques axes, mais dans lequel il est difficile de définir de nouvelles capacités d'accueil. L'objectif est de garantir et de renforcer leur présence afin de maintenir une mixité fonctionnelle dans les quartiers d'habitat les plus denses. Au sein de cette centralité urbaine, il est donc vital que la présence d'activités commerciales et de services de proximité soit maintenue pour répondre aux besoins de la population permanente et touristique. Outre la délimitation de cette présence au sein de zones et secteurs urbains pour contenir cette implantation, il convient que cette vocation soit autorisée et que les besoins d'évolutions soient pris en compte dans les dispositions règlementaires.
Parallèlement à ses réponses règlementaires, pour maintenir la présence de ce tissu d'activités de proximité, il s'agit d'améliorer l'accès aux commerces et aux services du centre-ville pour les habitants et les touristes. Cela passe par la sécurisation des parcours piétons avec la création de trottoirs sur l'intégralité et en optimisant l'organisation du stationnement, notamment au tour de l'église.

b) Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil

L'hébergement touristique de plein air sur Arès est très présent, avec sept campings implantés au sein de la ville dans des zones urbaines. C'est le premier mode d'hébergement marchand. La commune estime que les capacités d'accueil actuellement développées en la matière suffisent à répondre à la demande touristique saisonnière. Toutefois, la demande des clients sur l'hébergement de plein air tend vers un accroissement du besoin de confort. Peu à peu, la tente est délaissée au profit de structures abritées de type mobil-home voire en dur avec des habitations légères de loisirs. De nombreux gestionnaires de campings sont tentés de suivre cette mode. Aussi, la commune veut limiter ce phénomène de "durcissement" en encadrant l'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergements des campings. En effet, celle-ci doit demeurer compatible avec leur environnement proche d'un point de vue paysager, qu'il soit naturel ou urbain, mais également avec l'application de la loi Littoral.

En complément de ces dispositions, la commune souhaite valoriser les composantes patrimoniales qu'il s'agisse du bâti traditionnel, de la forêt ou des sites naturels remarquables à condition qu'ils soient compatibles avec une certaine fréquentation. Le principe sera de proposer la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur le réseau de cheminements doux existant.

En matière d'accueil, la commune ambitionne de redonner une qualité et une attractivité aux espaces publics qui donnent à offrir aux touristes les principaux paysages urbains et littoraux. Il s'agit notamment de la place Weiss et du front de mer, car ces deux espaces participent à la relation centre-ville / front de mer qui sont insuffisamment mis en valeur. L'objectif est d'améliorer leur rôle et leurs fonctionnalités. Ainsi, l'avenue de la plage deviendrait le support d'une promenade piétonne et cyclable bordée de commerces, conjointement le réaménagement du front de mer permettrait de réaliser un véritable pôle d'accueil touristique, point de départ de circuits de découvertes.

c) Pérenniser les activités ostréicoles et sylvicoles

Le tissu forestier recouvre près des 3/4 de la surface communale. Il s'agit d'un massif exploité par la sylviculture depuis de nombreuses décennies. Afin d'assurer la pérennité de l'activité sylvicole sur Arès, il s'est agi d'inscrire l'intégralité du massif forestier de production de la commune en zone naturelle et d'y limiter toute autre occupation et utilisation du sol. De plus, une large partie de ce massif bénéficie d'une protection supplémentaire avec l'application d'Espaces Boisés Classés qui se voit renforcée.

L'activité ostréicole représente une activité traditionnelle sur le bassin d'Arcachon. Toutefois, aujourd'hui cette activité emblématique est relativement fragilisée. Arès affirme le périmètre intangible de cette vocation aux deux sites sur lesquels elles reposent : le port ostréicole et le site des claires, appelé également site de l'ASCOA. Ces espaces dédiés doivent servir uniquement au maintien et au développement de l'activité ostréicole. Cependant, la commune est consciente que les crises sanitaires successives et les interruptions de commercialisation des huitres durant l'année fragilisent les exploitations. C'est pour cela qu'Arès en s'appuyant sur les autorisations préfectorales déjà délivrées, souhaite autoriser règlementairement et en les encadrant, les activités connexes ou complémentaires à l'ostréiculture sur ces deux sites, sans qu'il soit nécessaire de créer de locaux supplémentaires spécifiques : dégustation, visite, transports...Toute autre utilisation et occupation est de fait proscrite.

Par ailleurs, il est nécessaire d'affirmer la possibilité aux exploitants de se développer en construisant les locaux qu'ils leur sont nécessaires. Ce qui n'est plus possible dans l'état actuel des dispositions règlementaires du PLU en vigueur. Toutefois, Arès souhaite encadrer cette constructibilité afin de promouvoir une architecture qualitative traditionnelle adaptée à cette vocation et aux normes sanitaires devant être respectées. C'est à cette fin que sont annexés au règlement des plans de cabanes ostréicoles qui devront être repris pour les futures constructions.

1.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent une dimension plus technique et plus prescriptive que le PADD et à une échelle beaucoup plus resserrée.

Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal.

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage, ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre règlementaire dans lequel doit s'inscrire son opération.

Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs selon une triple gradation proposée par les textes accompagnant les pièces graphiques et décrivant les principes d'implantation des différentes composantes des aménagements préconisés :

- Des dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage.
- Des dispositions soumises à compatibilité, dont l'esprit doit être respecté.
- Des dispositions indicatives, à simple titre de conseil.

1.3.1. La mise en œuvre

1.3.1.1. Les principes d'aménagement

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine entre les quartiers et leur intégration paysagère.

Ainsi, la commune affiche à travers le présent document sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs *« quartiers »* en imposant des principes d'organisations et d'intégration paysagère aux aménageurs (publics ou privés).
En termes de structure et d'organisation urbaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'aménagements suivants :

- Des **principes de desserte** le plus souvent établis en voies traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers.
- La **définition d'espaces *« structurants »*** ayant vocation à augmenter la qualité du cadre urbain des quartiers, associé à des **principes d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visent à recréer des espaces de rues identitaires.
- La **réservation de franges vertes ou d'espaces boisés périphériques** s'accompagne de la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone (contact avec l'espace agricole). Ces éléments doivent

permettre d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser ou de leur offrir une certaine intimité à l'image lorsqu'ils sont constitués en hameaux.

Cette dernière mesure permet plus particulièrement de résoudre les effets de nuisances éventuelles entre un espace d'habitat et une voirie, ou entre un espace naturel forestier et un secteur d'urbanisation future.

Le recours à plusieurs gabarits de voirie permet de créer une typologie normalisée des différents supports de circulation pour guider les futurs aménageurs dans la création des nouvelles voies. Outre l'harmonisation du dimensionnement des futures chaussées, ces guides ont pour vocation d'imposer la réalisation de cheminements piétons et cyclables, le stationnement longitudinal et la réalisation d'équipements paysagers pour la gestion des eaux pluviales.

1.3.1.3. Densité et mixité

Concernant la mixité sociale, il est important de rappeler que la commune d'Arès, n'est pas soumise aux obligations découlant de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Aussi, elle n'est pas contrainte de proposer un taux de logement social au moins égal à 20 % de ses résidences principales.

Néanmoins, la municipalité souhaite au travers de son projet proposer une diversification des produits immobiliers et fonciers, apte à satisfaire une pluralité d'acquéreurs et améliorer le début d'un parcours résidentiel sur la commune.

Elle pense que cette mixité urbaine ne peut intervenir qu'à partir d'opérations importantes au travers desquelles les bailleurs sociaux seront motivés à intervenir. C'est pour cela qu'elle impose à toutes les opérations de plus de 15 logements, situées au sein de la zone urbaine UA ainsi qu'à toutes les zones à urbaniser 1AU, que 35% soit dédiés à la production de logements locatifs conventionnés.

Cette diversification se traduit d'une part au sein des zones à urbaniser, par une organisation urbaine devant favoriser la diversification des surfaces parcellaires des futurs lots et d'autre part, par le respect de densités minimales à bâtir.
Au niveau des densités imposées, elles reproduisent celles observées sur les dernières opérations d'ensemble. Ainsi, la réduction des surfaces moyennes de terrains constructibles permet d'abaisser les coûts d'acquisition du foncier pour les futurs résidents. Cette variation influe sur la mixité de la population pouvant être accueillie, notamment en matière de primo accédant.

Ainsi, les orientations d'aménagements fixent, par zone, une densité minimale de 20 logements à l'hectare qui concourt à délimiter la production minimale de logements devant être réalisée. Pour certains sites, ces seuils de densités pourront être modulés selon la localisation et le contexte naturel ou urbain. Ainsi, certains secteurs, pourront décliner 2 densités, mais l'ensemble des logements produits devront respecter une moyenne minimale de 20 logements à l'hectare :

- l'une plus dense peut être utilisée pour affirmer un caractère urbain plus prononcé dans une partie centrale ou pour prolonger un tissu au contact d'un quartier déjà bâti,

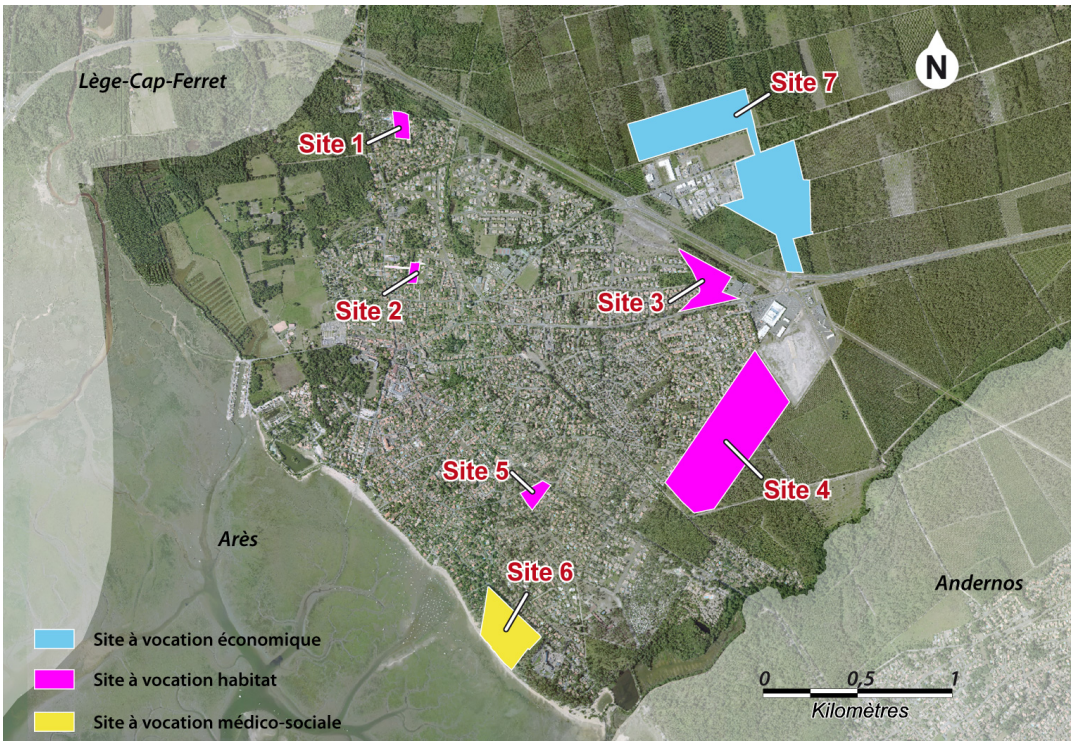
- une seconde densité sur la partie périphérique pour proposer une urbanisation moins compacte et plus lâche ou pour assurer une transition plus douce avec l'environnement naturel et/ou forestier.

1.3.2. Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

Ainsi, **7 sites ont été retenus pour faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- 1 - Perrey Nord
- 2 - Perrey Sud
- 3 - Avenue de Bordeaux
- 4 - Montagne
- 5 - Rue du 14 juillet
- 6 - Aérium
- 7 - Zone d'activités de la Grande Lande

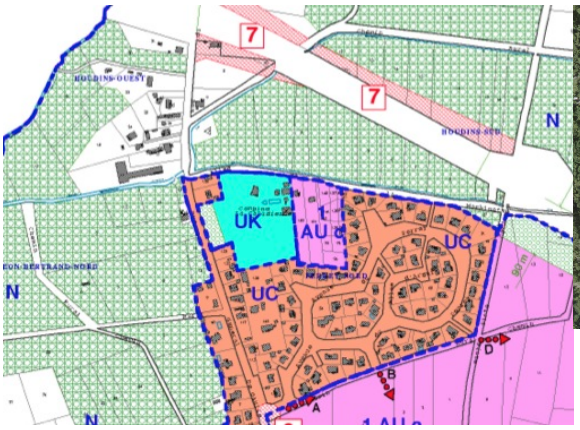
Au total, ces orientations visent 5 sites ayant une vocation d'habitat, 1 site à vocation socio-médicale et 1 site à vocation d'accueil économique.



Les 7 sites connaissant des orientations d'aménagement et de programmation

1.3.2.1. Perrey Nord

C'est un ensemble foncier situé au Nord-Ouest du centre-ville d'à peine 1 ha qui a pour vocation d'accueillir de l'habitat. Il s'agit d'une ancienne zone à urbaniser du PLU précédant (zone 1AU) qui n'a pas été consommée. Elle peut s'apparenter à une "dent creuse" au vu de son implantation et de sa faible superficie. En effet, elle se situe dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire récent du Sud à l'Est. Sur sa frange Ouest, il est au contact immédiat d'un camping.



Extrait du PLU approuvé en 2004 du site



Vue aérienne du site

Se situant à l'extrémité des réseaux primaires, ces derniers ont une capacité actuellement insuffisante, pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions attendues. De plus, une voirie est manquante pour accéder directement à ce terrain. Il s'agit donc d'une opération qui sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme, une fois les réseaux adaptés et notamment lorsque cette voie d'accès externe indispensable sera crée. C'est pour ce motif qu'elle sera classée en zone à urbaniser de moyen/long terme.

Ce site est destiné à accueillir de l'habitat, sous forme individuelle et regroupée. Sur cet espace périphérique, la densité moyenne minimale proposée est fixée à 20 logements à l'hectare. Elle reproduit ainsi la densité du lotissement attenant sur les parties Sud et Est. Néanmoins, il est proposé de décliner deux densités distinctes afin de tenir compte de la qualité des interfaces avec le bâti présent : un tissu plus lâche au contact du bâti pavillonnaire dans la partie périmétrale et une intensité bâtie plus importante en partie centrale. Si l'habitat attendu est sous la forme individuel, le parcellaire devra offrir une variété de surfaces.

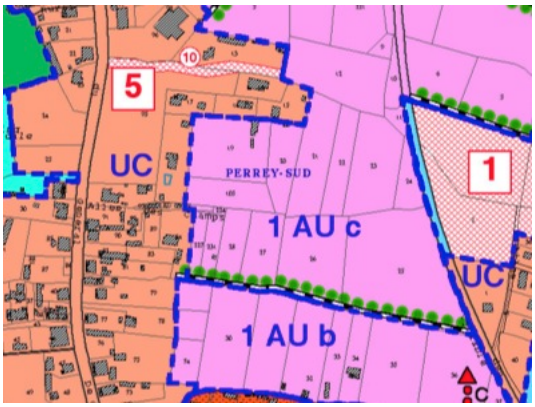
Le tissu pavillonnaire contigu n'offre aucune perméabilité pour connecter une nouvelle voirie et relier ainsi les deux quartiers. Aussi, le principe de l'aménagement de ce site vise à le connecter à sa voirie d'accès en créant une boucle. Par ailleurs, il vise à offrir une certaine intimité en limitant les vis-à-vis directs des constructions l'entourant, en recentrant l'urbanisation dense en son centre, et le bâti plus lâche en périphérie, au contact de l'espace pavillonnaire existant.

Au niveau paysager, afin de tenir compte de la présence du camping sur sa façade Ouest et de limiter les risques de conflits de voisinage avec ce dernier, une bande boisée d'au moins 5 m d'épaisseur doit être maintenue. En outre, elle permet de reculer les futures constructions et de limiter la visibilité immédiate ainsi que le bruit.

Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration des eaux pluviales.

1.3.2.2. Perrey Sud

C'est un ensemble foncier situé au Nord-Ouest du centre-ville d'une surface de 0,6 ha qui a pour vocation d'accueillir de l'habitat. Il s'agit d'une ancienne zone à urbaniser du PLU précédant (zone 1AU) qui n'a pas été intégralement consommée. Bien que boisée et végétalisée, cette surface peut s'apparenter à une petite enclave non bâtie. En effet, ce délaissé résulte de l'aménagement successif des lotissements réalisés au Sud, au Nord, puis à l'Est. Il borde sur sa frange Ouest les jardins de pavillons plus anciens et plus lâches.



Extrait du PLU approuvé en 2004


Vue aérienne du site

L'aménagement du site offre l'opportunité de combler cette petite "dent creuse" dans cet ensemble pavillonnaire qui l'entoure. Toutefois, l'enjeu de l'accessibilité et de la desserte du site conditionne son aménagement. En effet, il existe 2 accès à l'Est et à l'Ouest qui sont relativement étroits (moins 5 m) pour se connecter aux voiries externes existantes. Il est donc impossible d'envisager une circulation à double sens et la prise en compte des cheminements doux.

Aussi, le principe d'aménagement retenu consiste donc à créer une voie principale de liaison à sens unique reliant l'avenue du Général Leclerc à la rue des Girolles. Sur cette voie traversante se raccordera une voie secondaire qui se terminera exceptionnellement en impasse, afin d'assurer la desserte en profondeur au Sud du terrain.

Au niveau paysager, afin de tenir compte de la présence de boisements adultes sur la frange Ouest, une bande boisée d'au moins 5 m d'épaisseur est maintenue. En outre, elle assure une transition douce avec les fonds de jardins plantés et boisés qui sont contigus.

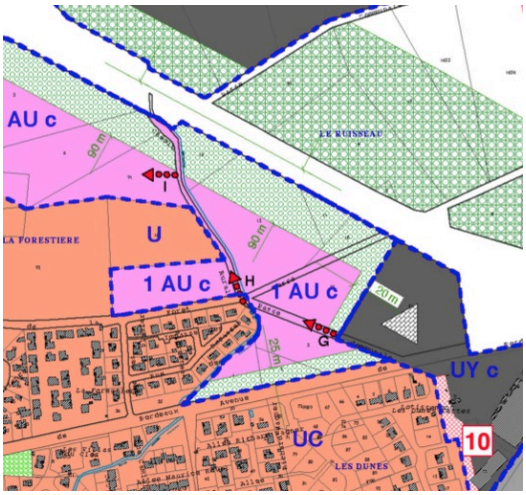
Sur cet espace périphérique, la densité proposée est fixée à 20 logements à l'hectare. Elle reproduit ainsi la densité des lotissements attenants réalisés récemment sur les parties Nord et Est. Si l'habitat attendu est sous la forme individuel, le parcellaire devra offrir une variété de surfaces.

Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration d'eaux pluviales.

1.3.2.3. Avenue de Bordeaux

C'est un ensemble foncier situé au Nord du centre-ville d'une surface de 4,2 ha et qui a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

Il s'agit d'une ancienne zone à urbaniser du PLU précédant (zone 1AU) qui n'a pas été encore urbanisée. Bien qu'il s'agisse d'un espace encore naturel, cette surface peut s'apparenter à une enclave non bâtie. En effet, elle est située à l'arrière du supermarché LIDL, enveloppée de l'Est à l'Ouest par un tissu pavillonnaire qui s'est développé durant la dernière décennie et qui se retrouve confinée au Nord par l'emprise de la voie rapide.



Extrait du PLU approuvé en 2004 du site



Vue aérienne du site

Sur la pointe Sud de ce site, se trouvent les traces d'un ancien dépôt de déchets. Cette partie de l'ensemble foncier doit rester non bâtie en raison des risques de pollution potentielle que le sol pourrait contenir. C'est pour cela qu'il restera donc en espace vert à végétaliser. Sur la grane Il subsiste sur sa partie Sud une petite zone humide qu'il convient de préserver

L'ensemble foncier borde deux voies à grands trafics : la RD 106 et l'avenue de Bordeaux. En raison des nuisances générées, ces deux axes imposent des reculs de l'urbanisation (100 m et 25 m) qui conditionnent l'aménagement d'ensemble de la zone. La frange Ouest est longée par un petit ruisseau qu'il convient et qui alimente une petite zone humide sur la partie Sud : ces deux entités devront être maintenues et inscrites en espaces verts..

Le principe d'aménagement du site repose sur un découpage en deux parties (Nord et Sud) à partir de la création de sa trame viaire. La desserte de cet espace s'appuie sur une voie primaire traversante, reliant l'avenue de Bordeaux à l'avenue de la Forêt, et au raccordement d'une voie secondaire pour desservir plus finement la partie Nord. Ce principe de desserte à pour objet ici, de dissocier les flux de mobilité des usagers ayant pour destination le centre commercial du LIDL attenant et ceux accédant au site. Cette nouvelle desserte sera l'occasion d'améliorer la desserte de l'ensemble du quartier pavillonnaire existant à l'Ouest.

Ce découpage en deux parties a pour objectif de proposer la réalisation de deux densités de constructions pour s'adapter au contexte paysager et urbain. Ainsi, la partie Sud, la plus confinée et contigüe à l'urbanisation existante est privilégiée pour accueillir la densité de logements la plus importante. À l'inverse, la partie Nord présente l'occasion de créer une

transition bâtie à la densité plus faible entre le tissu pavillonnaire et la zone tampon boisée bordant la RD 106. L'aménagement de la partie Sud bordera la zone humide préservée.
L'aménagement paysager vise à former une bande boisée périmétrique allant du Sud, jusqu'au Nord. Il s'appuie sur les zones de recul végétalisées qui pourront être renforcées par de nouvelles plantations et par le maintien d'une bande boisée au droit du LIDL. Cette bande tampon végétalisée doit participer à la création d'une certaine intimité pour les futurs résidents, à la réduction des covisibilités et à assurer une réduction des nuisances sonores. Des espaces verts végétalisés viennent compléter l'aménagement du site pour constituer des espaces publics ou des espaces de rencontre entre les différents tissus bâtis.

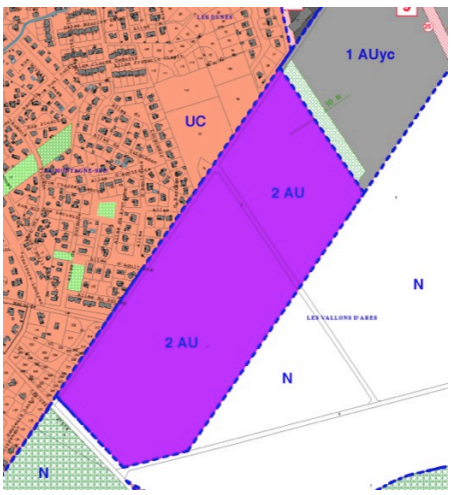
Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration d'eaux pluviales.

Pour simplifier la gestion du stationnement de la partie la plus dense, il est proposé de regrouper l'ensemble des places de stationnement autour d'une zone centrale dédiée. Cette dissociation entre logement et place de stationnement doit inciter les futurs résidents à recourir aux modes doux pour des déplacements de proximité.

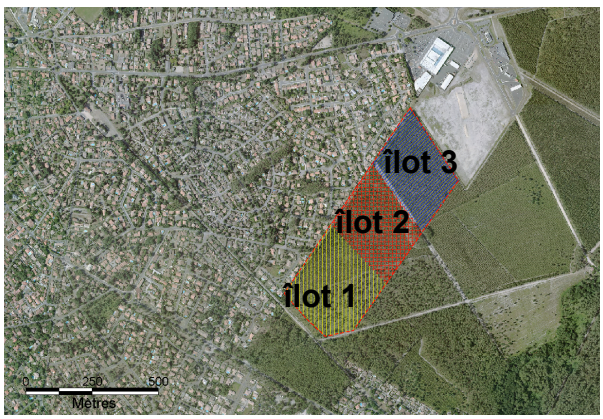
1.3.2.4. Montagne

C'est un ensemble foncier situé au Nord-Est du centre-ville d'une surface de 24,2 ha et qui a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

Il s'agit d'une ancienne zone à urbaniser du PLU précédant (zone 2AU) qui n'a pas été encore urbanisée en raison de l'insuffisance des réseaux primaires. Ce site naturel accueille de la pinède jeune. Elle est accolée au Nord à la zone commerciale du Leclerc, à l'Ouest au tissu pavillonnaire du quartier de Montagne et au Sud à la piste cyclable. Elle constitue bien une extension du périmètre aggloméré actuel. Néanmoins, cet ajout s'inscrit comme un « prolongement naturel » du tissu bâti, car il permet de fixer la nouvelle limite Est de la ville, sous la forme d'un front urbain continu depuis la zone commerciale jusqu'à la piste cyclable.



Extrait du PLU approuvé en 2004 du site



Vue aérienne du site

La réalisation de l'ensemble des réseaux sur la zone commerciale située au-dessus permet d'ouvrir désormais la zone à court terme. Au vu de la superficie du site, il a été décidé de procéder à une ouverture à l'urbanisation en trois étapes successives afin de gérer progressivement l'accueil de nouvelles populations qui s'y implanteront.

Le principe d'aménagement repose sur le concept de produire 3 îlots distincts au sein desquels est recréé une ambiance de hameau, afin de restituer une ambiance forestière. Ce nouveau tissu aura pour vocation d'assurer une transition entre le tissu pavillonnaire attenant et le massif forestier. L'urbanisation s'y réalisera en 3 phases, lorsque chaque îlot aura été aménagé.

En raison de la proximité du massif forestier et du risque d'incendie de feux de forêt, la frange Est de l'ensemble du site est laissée libre de toute urbanisation sur 50 m. Ce recul de l'urbanisation doit servir à y implanter une voie de passage pour les véhicules du SDIS en reliant les différents pare-feu à la zone commerciale, et à accueillir des cheminements doux ainsi qu'une noue paysagère. Par ailleurs, une lisière sera à recréer dans cette bande à partir de boisements mixtes, afin de réduire le risque de propagation d'un incendie aux futures constructions.

Une partie de la frange Ouest est sensible au risque de remontée de nappe phréatique. Il sera nécessaire que sur ces secteurs, les constructions en sous-sol soit proscrites (caves et parkings) et que le niveau du sol des constructions soit rehaussé de 30 cm au moins.

La desserte de cet ensemble foncier est assurée par une voirie principale, reliant l'allée des Ajoncs au centre commercial, qui traverse chaque îlot. Elle est complétée par des voies secondaires qui sont organisées sous forme de boucle à l'intérieur de chaque îlot. Des voies tertiaires d'un gabarit plus étroit pourront compléter au besoin cette armature viaire pour desservir en profondeur les îlots. Ce schéma de desserte est compatible avec un phasage opérationnel en 3 étapes.

L'aménagement urbain de ces îlots repose sur la mise en œuvre de deux densités de constructions à réaliser, mais dont la moyenne devra au minimum atteindre 20 logements/ha. La densité la plus élevée est utilisée pour affirmer un caractère urbain plus prononcé qui sera utilisé dans la partie centrale. C'est dans cet espace que seront produites les formes d'habitat collectives et semi-collectives. Sur la partie périphérique, il est proposé une urbanisation moins compacte et plus lâche pour assurer une transition plus douce avec l'environnement forestier. C'est ici que seront produits les logements sous formes individuelles.

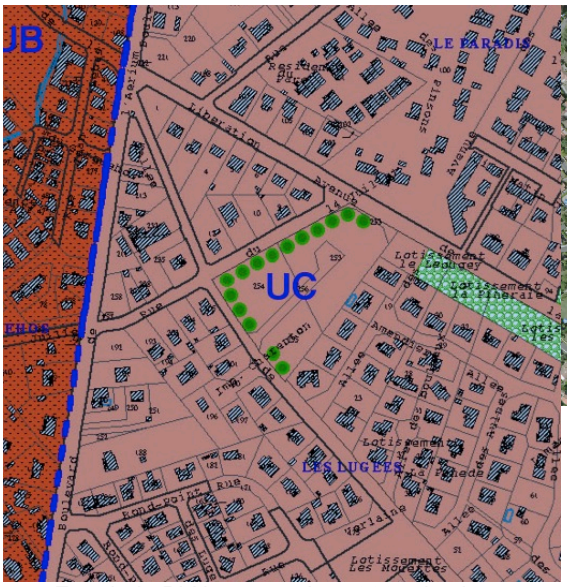
En matière d'intégration paysagère, les 3 îlots doivent rester détachés les uns des autres et l'espace interstitiel sera composé d'une bande boisée de 15 m d'épaisseur au minimum. De même, il est imposé de préserver vis-à-vis du tissu pavillonnaire attenant à la façade Ouest, une bande de la même largeur. Il s'agit ici de maintenir les boisements déjà présents sur l'ensemble foncier, car il s'agit d'arbres adultes offrant une densité suffisante pour limiter les covisibilités. Des espaces verts végétalisés viennent compléter l'aménagement du site pour constituer des espaces publics ou des espaces de rencontre dans la partie centrale des îlots.

Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration d'eaux pluviales. De nombreux cheminements doux supplémentaires sont proposés pour faciliter les liaisons avec le reste des îlots et avec les quartiers attenants.

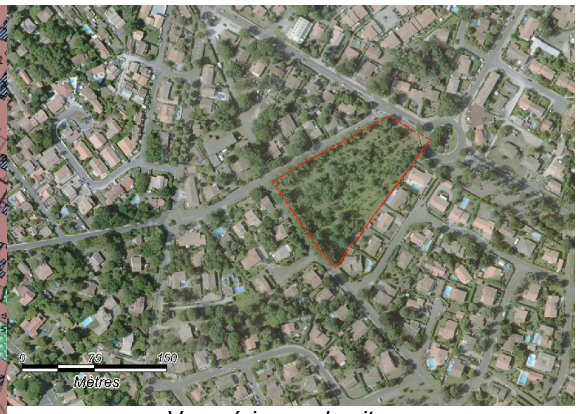
Pour simplifier la gestion du stationnement de la partie la plus dense de chaque îlot, il est proposé de regrouper l'ensemble des places de stationnement autour d'une à deux zones dédiées. Cette dissociation entre logement et place de stationnement doit inciter les futurs résidents à recourir aux modes doux pour des déplacements proximité.

1.3.2.5. Rue du 14 juillet

C'est un ensemble foncier situé au centre-ville d'une surface de 1,1 ha qui a pour vocation d'accueillir de l'habitat. Il s'agit d'une "dent creuse" qui a été en partie défrichée et qui borde la RD 3. En effet, cette parcelle était inscrite en zone urbaine UC dans le PLU précédant, mais elle n'a pas été urbanisée jusqu'à présent. Toutefois, au vu de sa surface et des enjeux d'aménagements en matière d'accès et d'intégration paysagère, il est proposé d'organiser son urbanisation à partir d'une orientation d'aménagement.



Extrait du PLU approuvé en 2004 du site



Vue aérienne du site

La proximité de la RD 3 et la préservation de vieux chênes sur la partie périmétrale Ouest conditionnent en partie l'aménagement de ce site. En raison des trafics supportés par la RD 3, celle-ci impose un recul de l'urbanisation de 20 m depuis son axe, ce qui permet de poursuivre l'alignement déjà observé par les constructions positionnées sur la façade Nord-Est. La volonté de protéger l'alignement de vieux chênes depuis la RD 3 au Sud de l'ensemble foncier nécessite de regrouper l'urbanisation sur la partie centrale de ce site.

Le principe d'aménagement de cet espace repose sur une urbanisation qui se concentre autour d'une voie en impasse et vient s'accoler sur la façade Est au tissu pavillonnaire existant. Les reculs observés doivent protéger les arbres anciens présents. Il est proposé de mettre en œuvre deux densités de constructions à réaliser, mais dont la moyenne devra au minimum atteindre 20 logements/ha afin d'obtenir une intensification du tissu bâti au fur et à mesure de l'éloignement de la RD 3. En effet, cette voie n'offre pas à cet endroit un aspect de front urbain, mais au contraire celle d'un front végétalisé et boisé que la commune souhaite préserver. C'est pour cela qu'il est proposé d'observer une densité bâtie plus faible au Nord à l'arrière de la RD 3 pour atteindre une densité plus élevée au Sud.

Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration d'eaux pluviales.

Pour simplifier la gestion du stationnement de la partie la plus dense, il est proposé de regrouper l'ensemble des places de stationnement autour d'une zone centrale dédiée. Cette

dissociation entre logement et place de stationnement doit inciter les futurs résidents à recourir aux modes doux pour des déplacements de proximité.

1.3.2.6. L'Aérium

C'est un ensemble foncier situé au centre-ville d'une surface de 7 ha. Il s'agit d'un site emblématique de la commune qui recouvre l'intégralité des bâtiments de l'Aérium, protégés au titre des Monuments Historiques.

L'état de dégradation très avancée de nombreux bâtiments incite la commune à proposer une orientation d'aménagement pour inciter et gérer la réhabilitation des bâtiments et leur éventuelle réutilisation. La municipalité estime que l'octroi de ces droits à construire est indispensable pour inciter un opérateur.

Le principe est de conduire une démarche en 2 temps :

- la première phase a pour objet la remise en état des principaux bâtiments. Dans cette perspective, il est imposé que soit maintenu une vocation socio-médicale, culturelle ou paramédicale.

- La deuxième phase offre la possibilité de bénéficier de droits à construire limités, justes nécessaires pour créer un ou plusieurs bâtiments ou annexes techniques.

C'est sur cette seconde phase que l'orientation d'aménagement porte plus particulièrement afin d'expliciter l'utilisation des droits à construire qui sont proposés.

Il convient de préciser que les orientations proposées ici s'inspirent d'une étude réalisée par Bernard Bouzou en 2000 et concerne le devenir de l'aérium pour la conservation régionale des monuments historiques. Elles ont été discutées et présentées à l'Architecte des Bâtiments de France, puis amendées par l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de sa consultation sur l'évolution des Espaces Boisés Classés en mai 2015.

Le principe d'aménagement repose sur la préservation de la qualité esthétique et architecturale du site, ce qui passe par :

- la réhabilitation et la remise en état des bâtiments protégés comme un préalable indispensable à la réutilisation du site et à son évolution. La priorité est de conduire la restauration du bâtiment principal.

- le recours à un polygone d'implantation pour gérer les droits à construire pour l'édification de nouveaux bâtiments afin d'éviter la dispersion et concentrer en un seul endroit les nouvelles constructions. Les nouveaux pavillons devront respecter l'esprit architectural de ce bâtiment principal en reprenant une composition similaire qui pourrait en constituer le prolongement naturel d'une aile sous la forme de "I", de "U" ou de "L". Afin d'assurer la discrétion de cette extension, ce polygone est positionné à l'arrière du bâtiment principal.

- Au niveau des accès et des circulations, il s'agit de permettre la création d'une nouvelle entrée à partir du boulevard Javal, afin d'offrir au site une meilleure accessibilité et une meilleure gestion des flux futurs. Au niveau des circulations internes, les cheminements existants devront être repris et pourront être élargis au

besoin. En matière de stationnement, celui-ci pourra se réaliser à proximité du nouvel accès sous la forme d'une poche regroupant l'ensemble des places, mais elle se positionnera à l'écart des boisements protégés. Elle devra être réalisée dans des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

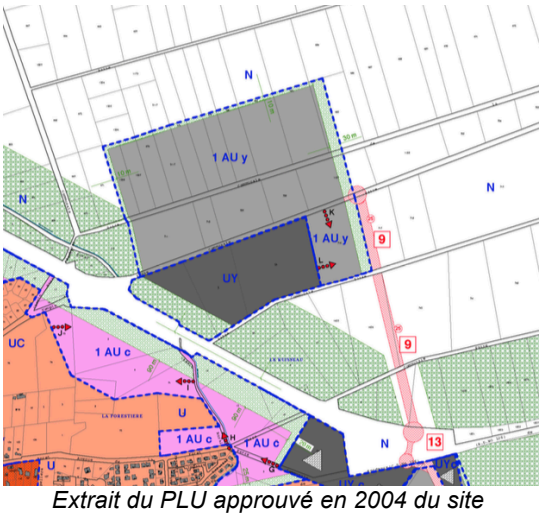
- En matière de gestion et d'intégration paysagère :
  - l'ambiance paysagère repose essentiellement sur le maintien de l'emprise arborée déjà présente sur la parcelle, correspondant au moins à 50 % de sa surface. Toutefois de nombreux arbres sont malades ou en fin de vie. Afin de limiter l'impact paysager sur le front de mer de cette dégradation programmée, il est indispensable d'élaborer une gestion programmatique des plantations pour conjuguer le reboisement avec l'abattage des arbres morts,
  - la discrétion des bâtiments par leur hauteur et leur couleur participe à la qualité de l'intégration du bâti dans cet espace. Il est nécessaire que tous les bâtiments aient une hauteur inférieure à celle du couvert forestier et végétal, et ce d'autant plus lorsque celui-ci se meurt et risque de disparaître.

Le site de l'Aérium est concerné par l'aléa d'inondation par submersion marine en raison de sa proximité avec le front de mer. Il conviendra de rehausser le niveau du sol des construction selon les dispositions fixées par le PPR submersion marine.

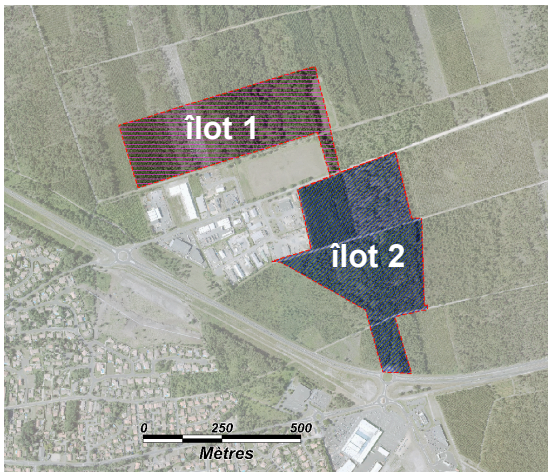
1.3.2.7. La zone d'activités de la Grande Lande

C'est un ensemble foncier situé au Nord du centre-ville d'une surface de 30,8 ha et qui a pour vocation d'accueillir des activités économiques de type artisanales et industrielles, dont des filières nautiques.

Il s'agit d'une extension de la zone d'activité de la Grande Lande qui borde la RD 106. Elle reprend l'extension déjà inscrite dans le PLU approuvé en 2004, qu'elle complète par un prolongement jusqu'au rond-point de la voie rapide et qui n'a pas encore été aménagée. En effet, depuis cette date une amorce de branche d'accès au rond-point Nord de la RD 106 a été réalisée et justifie de cet étirement vers le Sud.



Extrait du PLU approuvé en 2004 du site



Vue aérienne du site

Le principe d'aménagement de ce site repose sur un découpage en deux îlots distincts. L'urbanisation s'y réalisera donc en 2 phases. Il repose également sur le principe de créer deux points d'accès sur la RD 106 qui formeront une boucle de desserte, offrant une meilleure accessibilité de l'ensemble de la zone et une sécurisation des futurs trafics. Un enjeu de l'accueil est de proposer des lots de différentes superficies afin de pouvoir satisfaire à la fois des artisans, des industries ou des activités de nautisme nécessitant des besoins d'espaces importants pour le stockage de bateaux.

L'armature viaire s'appuie sur la création d'un axe principal, faisant la jonction entre le rond-point nord de la RD 106 et l'ancienne décharge. À long terme, cette voie pourra éventuellement être poursuivie dans le cadre de futures extensions de cette même zone. Elle sera complétée de voies secondaires pour atteindre plus finement les lots. Afin de tenir compte des besoins de mobilités et du souci de gestion des eaux pluviales, il est imposé de respecter un profil de voirie, comprenant des supports de cheminements doux et des aménagements paysagers pour l'infiltration des eaux pluviales.

En raison de la proximité du tissu forestier et de risques d'incendies de feux de forêt, il est imposé de garder le passage des pare-feu, afin de laisser une perméabilité dans le tissu bâti et des points d'accès suffisamment large aux véhicules du SDIS pour intervenir. Parallèlement, cette mesure s'accompagne d'une obligation de recul de l'urbanisation afin de limiter les risques de propagation entre les boisements et les bâtiments. Ces espaces tampons périmétriques sont mis à profit pour y implanter des pistes d'accès aux véhicules du SDIS et pour reconstituer des lisières de boisements mixtes. Celles-ci jouent également un autre rôle dans la lutte contre l'incendie par la plantation d'essences locales diversifiées.

Il existe 2 espaces d'intérêt écologique fort qui méritent d'être préservés : sur la façade Sud-Ouest, il subsiste sur une surface triangulaire une lande aquitano ligérienne et au Nord une bande de jeune pins. Ces espaces ne devront pas être aménagés, ni plantés, pour être maintenus en l'état. Toutefois, il conviendra au préalable de vérifier l'intérêt écologique de ce second secteur lors de l'aménagement du site qui dépend de la taille des pins et de la présence du couvert végétal suffisamment dense.

Une partie de la frange Sud est sensible au risque de remontée de nappe phréatique. Il sera nécessaire que sur ces secteurs, les constructions en sous-sol soit proscrites (caves et parkings) et que le niveau du sol des constructions soit rehaussé de 30 cm au moins.

2. Le contenu du PLU

2.1. Les différentes zones

Conformément aux dispositions règlementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du PLU, seront précisées ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillées les prescriptions.

Au total, 12 zones distinctes ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes règlementaires :

7 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
▪ Zone UA ▪ Zone UB ▪ Zone UC + secteur UCb ▪ Zone UD + secteurs Uda et UDb ▪ Zone UE ▪ Zone UK + secteur Uka ▪ Zone UY
3 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.
▪ Zone 1AU + secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 ▪ Zone 1AUy ▪ Zone 2AU
2 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger
▪ Zone N + secteurs Na, Ne, Np, Npa et Nh ▪ Zone Nli

Tableau de synthèse du zonage et du règlement

Type zone	Intitulé	Destination/vocation zone	Secteur et sous-secteur	Spécificité
Urbaine	UA	Tissu bâti ancien du centre ville autour de l'église		
	UB	Zone d'extension de la ville effectuée entre la fin du XIXème et le début du XXème, recouvrant la typologie balnéaire	UBli	partie du front urbain du littoral, caractérisé par une densité boisée remarquable et une faible densité bâtie
	UC	Zone d' extensions récentes de la ville réalisées à partir des années 60 sous forme de lotissement	UCb	secteur dont le bâti y est plus dense
	UD	Il s'agit d'importants domaines fermés marqués par une trame végétale et naturelle importante.	UDa	site de l'aérium
			UDb	Ancienne colonie de Noisy-Le-Sec.
	UE	Equipements publics		
	UK	Camping urbain et villages vacances	Uka	secteur dédié aux villages vacances dans le centre ville
	UY	Zone d'activités économiques	UYc	secteur à vocation exclusivement commerciale
			UYd	secteur de l'ancienne décharge
A urbaniser	1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1AU1, 1AU2,1AU3	extensions à vocation habitat sur le site de Montagne dont l'ouverture est programmée
	1AUY	Zone à urbaniser à court terme à vocation économique		
	2AU	Zone à urbaniser à long terme		
Naturelle	N	Zone naturelle	Na	site dédié exclusivement aux activités équestres ou équines
			Ne	site dédié au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon
			Nh	habitat dispersé
			Np	secteur du port ostréicole d'Arès
			Npa	site de l'ASCOA
	Nli	Zone naturelle protégée du littoral et des milieux naturels de grande valeur		

2.1.1. Les zones urbaines résidentielles mixtes

2.1.1.1. La zone UA

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Elle s'applique au centre-ville dont l'épicentre est constitué par la Place de l'Église. Cet ensemble assez circonscrit présente une forme urbaine assez homogène avec des constructions en ordre continu ou semi-continu et implantée en alignement, notamment le long de la Rue du Général de Gaulle et de la Libération (RD 3).

Le périmètre de cette zone UA s'applique au secteur le plus dense et le plus mixte de toute la commune. Il est délimité au Nord par l'Avenue du Port qui présente une rupture en terme de densité, à l'Ouest par l'Avenue de la Plage et au Nord par la Rue Brémontier.

Il s'agit pour cette zone de favoriser la mixité ainsi qu'une certaine densité dans le respect de la forme urbaine soit au moins 40 logements/ha.

La zone présente une très faible capacité d'accueil résiduelle brute théorique[38] évaluée à 0,74 ha.

Il n'y a pas d'évolution de son zonage par rapport au PLU précédant.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- sauvegarder la forme urbaine dominante du centre-bourg,
- favoriser la synergie entre les différentes activités et maintenir une mixité des fonctions urbaines,
- préserver la typologie des constructions balnéaires.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction de stockage).

La commune souhaite également renforcer le rôle de centralité de commerces et de services de proximité. L'ambition est d'assurer la vitalité du centre-ville en maintenant une

[38] Correspondant aux surface pouvant être mobilisées comme « dents creuses » ainsi que celles pouvant faire l'objet de division parcellaire, mais sans considérer les phénomènes rétention foncière ou de faisabilité technique.

complémentarité de ces activités avec celles accueillies dans la zone commerciale du Leclerc. Le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

La forme urbaine dominante de ce centre justifie la définition de règles d'implantations privilégiant l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement prévoit également de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en continu et en semi-continu par rapport aux limites de parcelles. Toutefois pour renforcer le caractère urbain du quartier et des rues, il importe que les implantations se réalisent prioritairement dans une bande de 15 m. Par rapport au reste de la commune, la zone UA présente l'une des densités de logements les plus importantes. La municipalité a la volonté de la renforcer sans pour autant remettre en cause la qualité de son cadre de vie. Toutefois, afin de tenir compte de l'obligation d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, le règlement impose une limite de 70 % à l'emprise au sol. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres au faîtage, soit du R+2 niveaux. Afin de garder un tissu bâti « aéré » sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu de l'exposition de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes qui est largement inférieure à celle de la construction principale.

Il est appliqué à l'intégralité de cette zone une servitude de mixité sociale qui touche les opérations immobilières d'importance. En effet, cette zone a été choisie, car elle est centrale et bénéficie de l'ensemble des aménités (équipements, services et commerces).

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantations sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune fixe des dispositions sur les couvertures, façades, épidermes, boiseries extérieures qui visent à préserver le caractère architectural du bâti ancien, notamment des maisons traditionnelles balnéaires, maisons rurales ou de type maisons girondines. Comme la zone concentre de nombreux bâtis emblématiques et de qualité, ils ont fait l'objet d'un inventaire et sont protégés au titre de l'application du L151-19 du code de l'urbanisme. Aussi, des prescriptions spécifiques ont été édictées et sont présentes en annexe du règlement. De même, quelques prescriptions à destination des constructions neuves sont portées afin d'assurer leur intégration avec un minimum de caractéristiques architecturales communes. La commune impose également des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, pour favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. Afin de disposer d'un nombre de places suffisant, ces normes comprennent le besoin pour les futurs occupants ainsi que celui des visiteurs. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des

normes quantitatives de créations de places de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. C'est pour ce motif qu'est imposée la plantation d'arbres dans le cadre de la création de places de stationnement, ce qui permet d'offrir de l'ombre et de réduire le rayonnement calorifique des surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il importe qu'une large partie de ces eaux soit infiltrée sur la parcelle d'assiette. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

Les principales évolutions par rapport au PLU précédant sont de deux natures. D'une part celles qui concernent l'ensemble des zones et d'autre part, celles propres à la zone UA :

- Pour toutes les zones :
  - la prise en compte des nouvelles obligations en matière de collecte des ordures ménagères,
  - la prise en compte des fossés pour établir les reculs d'implantation des constructions et permettre une meilleure gestion des eaux pluviales,
  - la définition d'exceptions aux dispositions d'implantation pour quelques constructions et installations spécifiques.
  - La nécessité de laisser 30 % d'espace libre sur le terrain d'assiette, afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
  - dans les aspects extérieurs, il s'est agi de prendre en compte les énergies renouvelables, l'architecture contemporaine et les toitures-terrasses, afin de permettre leur réalisation.
  - La réécriture de l'article 12 « stationnement des véhicules » avec un relèvement des normes exigées et la prise en compte de l'évolution possible des constructions, afin de gérer les dysfonctionnements induits par le précédent PLU en la matière.
  - La simplification et l'harmonisation de la rédaction des exceptions touchant aux règles d'implantation (article 6, 7 et 8), afin de prendre en compte les constructions et installations particulières,
  - la suppression des dispositions de l'article 5 concernant les caractéristiques des terrains qui ne sont plus légales avec l'évolution règlementaire intervenue après 2004,
  - La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) liée à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.
- Pour la zone UA proprement dite :
  - l'application d'une servitude de mixité sociale, afin de permettre la réalisation de logements locatifs conventionnés prioritairement dans le centre-ville et sur des opérations immobilières de taille importantes (>15 logements) en raison de son niveau d'équipements collectifs et de services,

- la fixation d'une emprise maximale à 70% qui est le corollaire à l'obligation de laisser 30 % d'espace libre sur le terrain d'assiette, afin d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- la prise en compte des saillies sur le domaine public pour établir le recul des constructions, afin de répondre à une certaine esthétique urbaine favorisant un alignement prioritairement à partir des façades plutôt qu'à compter du débord de toit.

2.1.1.2. La zone UB

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit de la ville constituée. Elle s'applique principalement aux extensions de la ville effectuée entre la fin du XIXe et le début du XXe affirmant complètement la typologie balnéaire. Le tissu développé à cette période présente une trame viaire et une typologie de l'habitat très caractéristique justifiant sa distinction dans le PLU.

Le périmètre de cette ville constituée et de cette zone UB se développe à l'Est jusqu'au Boulevard Javal pendant qu'au Sud, le front de bassin joue l'ultime frontière. Le front urbain du littoral, caractérisé par une densité boisée remarquable et une faible densité justifie la délimitation d'un sous-secteur UBli visant à préserver cette façade.

Elle doit s'appréhender comme une zone privilégiant la sauvegarde d'un tissu et d'une identité balnéaire. La protection du front du littoral par une faible densité est reprise dans la zone UBi projetée.

La zone présente une capacité d'accueil résiduelle brute théorique évaluée à 8,8 ha.

La principale évolution de son zonage par rapport au PLU précédant est liée au déclassement d'une partie des terrains attenant à l'ancienne gare au profit de la zone naturelle N, car ils sont encore non bâtis et sont intégralement boisés.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- préserver la morphologie urbaine et la typologie de l'habitat balnéaire,
- préserver la façade boisée du bassin,
- préserver une certaine mixité urbaine.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de principalement favoriser l'accueil de l'habitat et d'y développer une certaine mixité des fonctions urbaines. Outre la présence de l'habitat, il s'agit d'y permettre l'accueil d'un tissu d'activités compatibles avec l'habitat, car il y a un camping qui est enclavé dans cette zone. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage). Aussi, le règlement autorise aux commerces et aux services de proximité de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Afin de sauvegarder la forme urbaine de cette ville constituée, où les maisons sont majoritairement implantées en léger retrait, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres (cf. article UB6). Dans le secteur UBli en raison des risques potentiels de submersion et d'érosion du littoral, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m du Domaine Public Maritime. Afin de conserver le velum actuel qui est relativement faible et qui caractérise ce tissu, il convient d'éviter une densification trop importante notamment dans la partie des espaces proches du rivage. Aussi, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage afin de ne pas dépasser la hauteur moyenne (R+1). De même, la constitution traditionnelle de jardins à l'arrière des parcelles favorise une présence végétale et arborée dans le tissu urbain. Cette assez faible densité conduit à la définition d'une emprise au sol limitée à 40 % en UB et 10 % seulement en UBli, afin d'éviter une densification du front du littoral.

Pour garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu de l'exposition de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes qui est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantations sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, comme sur la zone UA, la commune fixe des dispositions sur les couvertures, façades, épidermes, boiseries extérieures. Elles visent à préserver le caractère architectural du bâti ancien, notamment des maisons traditionnelles balnéaires, maisons rurales ou de type Girondine. Comme la zone concentre de nombreux bâtis emblématiques et de qualité, ils ont fait l'objet d'un inventaire et sont protégés au titre de l'application du L151-19 du code de l'urbanisme. Aussi des prescriptions spécifiques ont été édictées et sont présentes en annexe du règlement. De même, quelques prescriptions à destination des constructions neuves sont portées afin d'assurer leur intégration avec un minimum de caractéristiques architecturales communes. La commune impose également des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, pour favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. Afin de disposer d'un nombre de places suffisant, ces

normes comprennent le besoin pour les futurs occupants ainsi que celui des visiteurs. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. C'est pour ce motif qu'est imposée la plantation d'arbres dans le cadre de la création de places de stationnement, ce qui permet d'offrir de l'ombre et de réduire le rayonnement calorifique des surfaces imperméabilisées.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il importe qu'une large partie de ces eaux soit infiltrée sur la parcelle d'assiette. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à l'ajout d'une disposition d'implantation pour les constructions desservies par une bande d'accès après un détachement parcellaire, afin de gérer la densification du tissu urbain par détachement parcellaire.

2.1.1.3. La zone UC

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit de la ville contemporaine. Elle s'applique aux extensions de la ville réalisées à partir des années 1960 sous une forme dominante, celle des lotissements créés au rythme des opportunités foncières. Le tissu s'exprime par une voirie large et marquée par de nombreuses impasses et des implantations en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation dominante se retrouve globalement à l'Est de la ligne Boulevard de l'Aérium – Avenue de Bordeaux pendant que ce développement se reporte vers la RD 106 et comble les espaces interstitiels.

Afin de tenir compte de ses différentes composantes urbaines, elle comprend un secteur UCb dont le bâti y est plus dense.

La zone UC « ville contemporaine » proposée dans le PLU est gérée de façon identique et indépendamment de sa localisation.

D'un point de vue morphologique, il s'agit d'une construction souvent implantée au milieu de sa parcelle, dont l'espace laissé libre permet de recevoir une certaine végétalisation ou de regrouper un tissu boisé relictuel.

La zone présente une capacité d'accueil résiduelle brute théorique relativement importante qui est évaluée à 20,1 ha.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- l'intégration de toutes les zones à urbaniser 1AU qui ont été construites, ce qui correspond à l'intégration des secteurs situés entre le Nord du centre-ville et la voie rapide : Perrey Sud, Les Ponts-Ouest, Grande Lande et la Forestière.

- la création du secteur UCb pour tenir compte d'un tissu pavillonnaire plus dense qui est la reprise du secteur 1AUb défini dans l'ancien PLU.

- l'intégration du pôle de soins de Saint-Brice qui a été détouré la zone UKa.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Permettre une relative mixité urbaine compatible avec le caractère résidentiel dominant.

- Maîtriser la densification pour la reporter sur les secteurs les plus centraux.

- Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

La vocation de cette zone est de maintenir une certaine mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Toutefois, il s'agit de respecter la centralisation des activités de commerces et de services dans les zones UA et UB pour éviter leur dispersion dans le reste du tissu bâti et de garantir leur attractivité et leur accessibilité. Par rapport à ces zones centrales qui doivent rester prioritaires dans les implantations, ces activités ne bénéficient pas de bonification d'emprise en zone UC par rapport aux constructions à usage d'habitation. Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage). Aussi, le règlement autorise aux commerces et aux services de proximité de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

Compte tenu des différences de morphologie et de densité du bâti présent dans cette zone, deux emprises au sol ont été définies. Positionnées en partie dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer leur densification afin d'assurer leur compatibilité avec la loi Littoral. Afin de conserver les caractéristiques paysagères (des parcelles dominées par des surfaces végétalisées) et limiter le processus de densification du bâti dans la zone UC, le règlement y limite à 30 % l'emprise au sol. Sur le secteur UCb, ayant un caractère plus dense, car les parcelles y sont plus réduites, l'emprise au sol y est supérieure et ne peut excéder 40 %. La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'acrotère, soit R+1 niveau.

Afin de garder un tissu bâti « aéré » sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour

les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur, comme il s'agit d'un bâti récent, quelques prescriptions sont portées afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec un minimum de caractéristiques architecturales communes. La commune impose également des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, pour favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. Afin de disposer d'un nombre de places suffisant, ces normes comprennent le besoin pour les futurs occupants ainsi que celui des visiteurs. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. C'est pour ce motif qu'est imposée la plantation d'arbres dans le cadre de la création de places de stationnement, ce qui permet d'offrir de l'ombre et réduire le rayonnement calorifique des surfaces imperméabilisées. En outre, pour les opérations à usage d'habitation, portant sur une surface supérieure à 5 000 m^2, 10 % de cette surface devront être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Cette disposition pouvant être dérogée dans le cas de préservation de boisements existants notamment. Enfin, il est demandé sur chaque parcelle individuelle de garder 25% en espace vert planté.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il importe qu'une large partie de ces eaux soit infiltrée sur la parcelle d'assiette. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à l'ajout du secteur UCb avec la définition d'une emprise maximale spécifique pour gérer sa densification. Ce secteur correspond au secteur 1AUb défini dans le précédant PLU.

2.1.1.4. La zone UD

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit des domaines clos. La zone UD s'applique aux espaces identifiés comme des domaines clos à l'exception des campings, villages de vacances et du domaine des Lugées (ancienne colonie de vacances de Charenton-le-Pont). Il s'agit d'importants domaines fermés marqués par une trame végétale et naturelle importante.

La zone UD proprement dite concerne les propriétés à vocation médicale et sociale à savoir : la maison de retraite et son parc, et la clinique Wallerstein et son parc.

Elle comprend deux sous-secteurs permettant de gérer leurs évolutions et caractéristiques propres :

- le secteur UDa pour le site de l'ancien aérium,
- le secteur UDb correspondant à l'ancienne colonie de Noisy-le-sec.

Le domaine de l'Aérium est dissocié de la Clinique Wallerstein afin de donner plus de souplesses à sa vocation et évolution future.
D'un point de vue morphologique, il s'agit d'ensemble bâti sur de vastes espaces, dont les constructions sont plus ou moins regroupées au centre de la parcelle.

La zone présente une très faible capacité d'accueil résiduelle brute théorique[39] évaluée à 0,4 ha.

Il n'y a pas d'évolution de son zonage par rapport au PLU précédant.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Sauvegarder le caractère naturel et notamment arboré dominant des différents sites.
- Mieux définir la vocation des différents sites en fonction de leur histoire et de leur situation.

La zone UD proprement dite confirme une vocation qui est multiple et n'est pas exclusivement résidentielle. Même si elle n'offre pas une grande mixité des fonctions urbaines elle n'y interdit pas l'implantation de nouveaux commerces et services. Aussi sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage avec cette dernière.

L'Aérium est un site emblématique d'une très grande qualité paysagère et architecturale, mais fortement dégradé. Il doit pouvoir être réhabilité et réutilisé. C'est pour répondre à ces objectifs que le règlement de ce secteur UDa prévoit l'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées à des équipements à usage social, culturel, médical ou paramédical.

Afin de sauvegarder la forme urbaine des entités et leurs qualités paysagères qui sont implantées en façade littoral, il importe de maintenir leur faible densité, d'autant plus qu'ils se situent majoritairement dans les espaces proches du rivage. Pour gérer la faible densité, l'emprise au sol de la zone UD est fixée à 15 % maximum hors équipements de santé ou hospitaliers. Dans le cadre de la remise en état de l'Aérium, il est proposé de permettre la création de nouveaux bâtiments. Aussi, l'emprise au sol maximale proposée du secteur UDa est fixée à 10 %, ce qui est légèrement supérieur à l'enveloppe bâtie existante. Avec des ensembles bâtis regroupés au centre de chaque ensemble foncier, il est nécessaire de maintenir des implantations en retrait. Dans le secteur UDa et la zone UD en raison des risques potentiels de submersion et d'érosion du littoral, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m du Domaine Public Maritime. C'est parce que le secteur UDb est situé en retrait de la façade littoral qu'il est envisagé de lui permettre

[39] Correspondant aux surface pouvant être mobilisées comme « dents creuses » ainsi que celles pouvant faire l'objet de division parcellaire, mais sans considérer les phénomènes rétention foncière ou de faisabilité technique.

de connaître une certaine densification pour accueillir de l'habitat. Ainsi, son emprise maximale au sol est désormais délimitée à un maximum de 30 %.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur, quelques prescriptions sont portées principalement pour le secteur UDb. En effet, le site de l'Aérium bénéficie de la protection des Monuments Historiques et à l'inverse le pôle de la clinique doit bénéficier de mesures offrant plus de souplesse en raison des contraintes techniques et spécifiques de cet équipement. Aussi, pour le secteur UDb, il s'agit d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec un minimum de caractéristiques architecturales communes. La commune impose également des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, pour favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. Afin de disposer d'un nombre de places suffisant, ces normes comprennent le besoin pour les futurs occupants ainsi que celui des visiteurs. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de places de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. C'est pour ce motif qu'est imposée la plantation d'arbres dans le cadre de la création de places de stationnement, ce qui permet d'offrir de l'ombre et réduire le rayonnement calorifique des surfaces imperméabilisées. En outre, pour les opérations à usage d'habitation, portant sur une surface supérieure à 5 000 m2, 20 % de cette surface devront être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Cette disposition pouvant être dérogée dans le cas de préservation de boisements existants notamment. Enfin, il est demandé sur chaque parcelle individuelle de garder 20% en espace vert planté.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il importe qu'une large partie de ces eaux soit infiltrée sur la parcelle d'assiette. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à la détermination d'emprises au sol différenciées selon la vocation des secteurs et l'évolution des constructions :

- La proposition d'une emprise au sol spécifique pour le secteur UDa de l'Aérium, afin de permettre la création d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires,

- La proposition d'une emprise au sol spécifique pour le secteur UDb, afin de permettre sa densification.

2.1.2. Les zones urbaines à vocation spécifique

2.1.2.1. La zone UE

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone UE correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, des sports, de loisirs…), situés Route du Temple et le long de la Route du Port ostréicole pour le cimetière. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements.

Cette zone urbaine *« spécialisée »* est destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services publics et privés** : administratifs, éducatifs, socioculturels, sportifs, parc de stationnement public, etc., bénéficiant de dispositions règlementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'activités économiques. À ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations…).

La zone UE conserve les marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la restructuration et aux évolutions envisageables des édifices en place dans la mesure de l'accueil de nouvelles populations et le renforcement des services proposés aux habitants de la commune.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à l'intégration des emplacements réservés :

- L'ensemble foncier recouvert par l'emplacement réservé n°1, positionné sur le quartier du Pont-Est, destiné à étoffer le pôle d'équipements publics existants avec la réalisation de nouveaux équipements sportifs, scolaires, culturels,

- le terrain recouvert par un ancien emplacement réservé qui borde le cimetière et dédié à son extension dont la commune a fait l'objet d'une acquisition depuis 2004.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Assurer le renforcement des équipements publics nécessaires à la croissance démographique attendue.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Dans cette première zone « spécialisée », seules sont autorisées les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, qu'elles soient publiques ou privées, selon une nomenclature très large. À ceux-ci peuvent être adjointes des

constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements collectifs et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser en tenant compte du critère d'intérêt général, le règlement tend à une certaine souplesse tant dans les conditions d'implantation que le volume pouvant y être réalisé.

Afin de prendre en compte les conditions de sécurité des axes de circulation qui la parcourt, des reculs sont imposés pour les parcelles bordant les voies départementales et communales. Cette distance prend en compte l'importance des flux supportés par ces voies. Au niveau des limites latérales, le règlement impose la discontinuité avec un recul de 4 m au minimum.

Pour garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes qui est largement inférieure à celle de la construction principale

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 12 m au faîtage. Comme, il est prévu d'autoriser l'édification d'un logement pour gardiennage une hauteur de 8 m faîtage pour les constructions à usage d'habitation. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il est fixé une emprise au sol maximale de 70 %, car il s'agit de prendre en compte l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement.

Au niveau de l'aspect extérieur, il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour bâtiments ayant un intérêt général pouvant être réalisé tant les types sont disparates. Toutefois, les projets devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Il s'agira en matière de stationnement de réaliser tant pour l'automobile que pour les vélos un nombre de places selon le type d'équipement collectif et le niveau de fréquentation attendue.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à l'ajout d'une disposition de prescription de hauteur maximale pour des constructions habitations et de leurs annexes, afin de permettre le logement d'un gardien.

2.1.2.2. La zone UK

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil touristique. Elle s'applique aux zones d'accueils touristiques de la commune, essentiellement composées de campings et de villages de vacances. Ces derniers sont regroupés au sein d'un sous-secteur UKa afin de mieux gérer leurs évolutions et caractéristiques propres. On retrouve les zones UK en périphérie de la ville la plupart du temps même si des campings en milieu urbain continuent d'exister.

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'**hébergement touristique** pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de **camping** et de **caravanage** à l'intérieur desquels peuvent également être implantés **des mobil-homes ou de bungalows** conformément à la règlementation en vigueur. Ils peuvent également inclure les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées au pôle de soins de Saint-Brice a été détouré de cette zone pour intégrer la zone UC.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Promouvoir des espaces d'hébergement touristique de qualité.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Dans cette zone *« spécialisée »*, seuls sont autorisés les terrains de camping régulièrement créés et aménagés conformément à la règlementation en vigueur.

Afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires, dont des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Les dispositions du règlement traduisent cette vocation particulière. Dans cette perspective, afin de promouvoir un aménagement aéré et « vert », mais également soucieux de limiter les nuisances vis-à-vis des autres constructions et occupations contigües :

- Les constructions nouvelles (y compris les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et 25 m depuis la RD 3.

- Le règlement impose un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. La distance entre deux constructions principales non contigües édifiées sur une même unité foncière n'est pas, quant à elle, réglementée.

- Afin de limiter l'impact visuel sur les paysages naturels environnants seuls les constructions et aménagements communs peuvent avoir une hauteur allant jusqu'à 8 m à l'égout du toit. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 3,1 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée uniquement). De même, c'est pour ces motifs que sont limités les constructions et le nombre d'emplacements possibles. Ainsi, l'emprise au sol est réglementée à 15 % au maximum pour les constructions et la superficie des emplacements ne doit pas excéder plus de 70 % de la surface de terrain. Pour le secteur UKa, cette norme est relevée à 30 % compte tenu déjà de la forte présence d'hébergements en « dur ».

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions et notamment des hébergements, la commune souhaite favoriser notamment la discrétion des habitations de légère de loisirs. Elle impose quelques dispositions pour assurer la qualité de traitement des bâtiments communs, ainsi que constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Pour que les touristes disposent d'un stationnement pour leur véhicule, il imposé aux campings de réaliser 1 place de stationnement par emplacement.

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des campings, il est imposé plusieurs dispositions :

- Par la réalisation de plantations qui doivent servir à assurer la discrétion des constructions et les différents types d'hébergement en les masquant lors de la période estivale,

- par la présence d'espaces libres : la répartition et la superficie des emplacements doivent éviter les alignements et regroupements excessifs d'hébergements. Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, il importe qu'une large partie de ces eaux soit infiltrée sur la parcelle d'assiette. C'est pour cela que le règlement impose que 30 % de la surface de la parcelle soit laissée libre de toute construction et de tout aménagement. Ces espaces verts doivent être plantés.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à :

- la réactualisation de l'article UK 2 pour tenir compte de l'évolution règlementaire liée aux implantations, densité et surface dédiées aux emplacements et aménagements paysagers,

- la réactualisation de l'article UK 13 pour tenir compte de l'évolution règlementaire liée notamment aux obligations en matière d'aménagement et organisation paysagère.

2.1.2.3. La zone UY

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit de zone ayant pour fonction l'accueil et le développement des activités économiques de la commune. Elle s'applique aux zones d'activités présentes de part et d'autre de la RD 106 avec :

- la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106. Elle abrite le site de l'ancienne déchetterie qui bénéficie d'un secteur UYd, spécifique pour assurer son suivi et empêcher sa réutilisation à d'autres fins.

- La zone commerciale constituée par les établissements Leclerc, Mac Do et Lidl au Sud de la RD 106, constitue le secteur UYc afin de privilégier et préserver sa vocation commerciale.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques, principalement de type commercial, artisanal et industriel ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

À l'image de la zone UE, l'ensemble considéré est bien distinct, dans sa configuration et son fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'équipements. À ce titre, il est nécessaire de le circonscrire pour lui permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations, stockage…).

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- La création du secteur UYd pour assurer le suivi du site de l'ancienne déchetterie,

- l'intégration des zones 1AUY qui ont été construites sur la zone commerciale du Leclerc et sur la zone d'activités de la Grande Lande.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Assurer un développement intégré des activités tant sur le plan paysager qu'environnemental participant à la diminution des risques et nuisances diverses.

Cette troisième zone *« spécialisée »* est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Le règlement de la zone UY proprement dite vise à affirmer la vocation artisanale, commerciale et industrielle des terrains concernés par cette zone. Le secteur UYc est dédié uniquement à n'accueillir que les constructions à un usage commercial ou de service, et qu'elles soient rattachées à une activité commerciale. Dans la zone UY comme dans le secteur UYc, la présence d'habitat y est strictement réglementée afin qu'elle soit marginale et exceptionnelle. Ainsi, l'habitat ne peut y être admis que sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité et pour une surface maximale, sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

La zone UYd est quant à elle cantonnée aux constructions, installations, ouvrages techniques et travaux à condition qu'ils soient nécessaires au contrôle, à l'entretien ou à la dépollution du site de l'ancienne décharge. Le principe est d'empêcher toute autre utilisation en raison de pollution du site.

Compte tenu de la diversité des types de bâti qui caractérise les zones économiques, le règlement laisse des possibilités d'aménagement relativement souples.

Des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et de sécurisation des voies de circulation, afin de prendre en compte la circulation de poids lourds.

Toutefois, des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et d'intégration des futurs bâtiments d'activités en raison de leur importance :

- Une obligation de recul de 100 m par rapport à l'axe de la RD 106 et un retrait de 10 m à partir de l'emprise des autres voies.

- Le règlement impose un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'une distance de 4 mètres entre deux bâtiments devra être respectée, notamment pour des raisons de sécurité (limiter la propagation de feux d'un bâtiment à l'autre et permettre au service incendie d'intervenir au plus près de celui-ci).

Cependant, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions aux dispositions d'implantation sont prévues.

L'objectif est d'optimiser l'usage de cette zone en permettant le développement des entreprises existantes et l'aménagement des espaces encore disponibles. Pour cela, le règlement indique que :

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 %,

- La hauteur maximale des constructions de bâtiments est fixée **13 mètres** à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage, afin de prendre en compte les éléments techniques devant être positionné sur le toit ainsi que les enseignes.

- Les bandes de retrait par rapport à la RD 106 et les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. De même, les espaces de stationnement devront être accompagnés de plantations.

Pour que les employés et les clients de ses activités disposent d'un stationnement pour leur véhicule, il imposé selon le type d'activités de réaliser des places de stationnement par surface de plancher.

Enfin, compte tenu de l'implantation à proximité de la RD 106, quelques d'exigences sont fixées en matière d'aspect extérieur des constructions pour qu'elles s'intègrent dans le contexte urbain et paysager environnant et pour que les façades des constructions et de leurs annexes soit traitées avec le même soin. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à :

- L'augmentation de l'emprise au sol qui passe de 60 à 70 % afin de permettre l'extension des entreprises existantes ayant besoins de locaux importants,

- L'augmentation de la hauteur des constructions principales passant de 10 à 13 m afin de permettre la prise en compte de nombreux éléments techniques positionnés sur les toits et les enseignes des équipements commerciaux.

2.1.3. Les zones à urbaniser

Il s'agit de zones d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Leurs principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.3.1. La zone 1AU

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Il s'agit de quartiers nouveaux. C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone d'urbanisation future a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant une certaine mixité (bureaux et services publics ou d'intérêt collectif). Elle comprend 3 secteurs correspondant au site de Montagne : 1AU1, 1AU2 et 1AU3. C'est l'importance du site (>20 ha) qui a guidé ce découpage pour permettre une urbanisation progressive et étalée dans le temps, permettant de gérer l'apport de nouvelles populations.

Au total, 4 sites sont inscrits dans cette zone.

Le principe retenu pour la localisation des sites d'urbanisation future est la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie actuelle et leur raccordement aux réseaux primaires existants ayant les capacités de répondre à leur urbanisation. 3 des 4 sites ainsi définis peuvent s'apparenter à des « dents creuses » importantes au sein du périmètre aggloméré existant. C'est en raison de leur surface (>5000 m^2) et des enjeux particuliers d'aménagement liés à leur enclavement qu'il a été choisi d'en faire des zones à urbaniser, afin de définir des conditions d'aménagement cohérentes. Seul le site de Montagne constitue une réelle extension de l'urbanisation. Par ailleurs, les sites de Montagne et de l'avenue de Bordeaux étaient déjà des zones à urbaniser dans le précédant PLU.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- La création d'une zone à urbaniser sur le site de l'avenue du 14 juillet qui était inscrit en zone UC dans le précédant PLU,

- L'intégration du site Montagne qui était inscrit en zone 2AU dans le précédant PLU en raison de l'absence des réseaux, mais qui ont été réalisés depuis avec la zone commerciale du Leclerc attenante.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Programmer une urbanisation de qualité qui s'intègre à son environnement ;
- Privilégier une mixité de l'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les projets devront être mis en œuvre dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, forestier, voirie). Aujourd'hui, l'ensemble de cette zone est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

Les règles énoncées pour la zone 1AU proprement dite s'inspirent de celles de la zone UC, car il s'agira d'y réaliser en partie de d'habitat pavillonnaire récent. Toutefois elle s'accompagnera d'une plus grande variété de formes et de types de bâtis afin de répondre à un objectif de densité minimale et de mixité.

Comme les zones UA, UB et UC, la zone 1AU proprement dite est une zone « généraliste » à vocation principale d'habitat. Ainsi se retrouvent les mêmes interdictions touchant les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat). Outre l'habitat, elle entend proposer une certaine mixité fonctionnelle en autorisant la présence de services et d'équipements publics. Toutefois, elle y interdit le commerce pour éviter sa dispersion et favoriser sa concentration de préférence sur les pôles et centralités commerciales déjà existantes.

Le règlement de cette zone naturelle vouée à une urbanisation organisée est rédigé afin de gérer des opérations d'ensemble à vocation d'habitat dans le respect des orientations d'aménagement définies par la commune. Dans ce but, la taille d'une opération ne peut être inférieure à 5000 m^2 pour la zone 1AU proprement dite, et de 70 000 m^2 pour les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 en raison de leur surface plus importante. En contrepartie, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont donc interdites.

Afin d'accélérer la diversification de son parc immobilier, la commune applique une servitude de mixité sociale sur l'ensemble de la zone 1AU. Il s'agit d'inciter les bailleurs sociaux à intervenir lors d'opérations importantes. Celle-ci vise toutes les opérations d'aménagement générant plus de 15 logements en dédiant 35% de leur production à du logement locatif conventionné.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures

routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

L'objectif est de développer un tissu d'habitat organisé de manière homogène pour gérer son évolution et sa densification. Afin de prendre en compte les conditions de sécurité des axes de circulation qui la parcoure, des reculs sont imposés pour les parcelles bordant les voies départementales et communales. Cette distance prend en compte l'importance des flux supportés par ces voies : soit 100 m de recul par rapport à l'axe de la RD 106, 25 m par rapport à l'axe de la RD 3 et 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Au niveau de l'implantation par rapport aux limites latérales, le règlement prévoit de créer une apparence structurée, mais qui offre une certaine liberté dans la constitution de ces nouveaux quartiers. C'est pour cela qu'il impose une implantation soit en continuité ou soit en discontinuité par rapport aux limites latérales de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions aux dispositions d'implantation sont prévues.

La municipalité a choisi de privilégier une densité compatible avec le caractère urbain historique et l'ambiance paysagère de la plus grande partie du territoire communal. Ainsi, la municipalité ne souhaite pas de rupture trop brutale en matière de densité et qui s'établisse à un niveau socialement acceptable sur cette zone, soit 20 logements/ha. C'est pour cela qu'elle fixe une emprise au sol s'établissant à 30 % de la parcelle.

Au niveau de l'aspect extérieur, comme il s'agit d'un bâti qui sera nouveau, quelques prescriptions sont portées afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions avec un minimum de caractéristiques architecturales communes. La commune impose également des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, pour favoriser les économies d'énergie et réduire les gaz à effet de serre, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Arès souhaite garder une couverture végétale au sein des tissus urbanisés. Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres, ainsi que la création d'espaces libres. Afin d'offrir aux futurs résidents des nouveaux quartiers un cadre de vie agréable, paysager et végétalisé, les opérations d'ensemble >0,5 ha devront créer 30 % d'espaces libres. Ils devront être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. La surface de ces espaces libres permet également d'assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à :

- l'application d'une servitude de mixité sociale,
- la définition de 3 secteurs recouvrant le site de Montagne et qui imposent d'augmenter le seuil de surface minimale pour réaliser opérations d'ensemble à vocation d'habitat en raison de l'importance de leur surface respective.

2.1.3.2. La zone 1AUY

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle est uniquement constituée par l'extension de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106.

L'extension ainsi inscrite de la zone de la Grande Lande reprend quasiment la zone 1AUY définie dans le précédant PLU, mais qui n'a pas été encore urbanisée. Seule, la parcelle accueillant l'ancienne déchetterie n'a pas été reprise. Il y est ajouté une continuité vers le Sud pour rejoindre la branche de raccordement au rond-point de la RD 106 qui a déjà été réalisée à cet effet. Ce nouvel ensemble s'appuiera sur une seconde entrée qui améliora l'accessibilité, la sécurité et les conditions de circulation sur l'ensemble de la zone d'activités.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- l'ajout d'une extension sur le Sud de la zone d'activités,
- l'exclusion de la parcelle de l'ancienne déchetterie qui devient un secteur à part entière pour gérer son suivi (secteur UYd) et empêcher sa réutilisation à d'autres fins.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Promouvoir des espaces d'activités intégrés au contexte paysager.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les projets devront être mis en œuvre dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité.** Aujourd'hui, l'ensemble de cette zone est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

Les règles énoncées pour la zone 1AUY reprennent celles la zone UY proprement dit, car il s'agira d'y accueillir le même type d'activités et la même similarité de bâtiments à vocation économiques.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont identiques à celle développées pour la zone UY dont elle s'inspire.

2.1.3.3. La zone 2AU

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Les zones 2AU correspondent à des secteurs pour lesquels la collectivité envisage une urbanisation à moyen ou long terme. Le transfert du 2AU (moyen, long terme) vers le 1AU (court terme) peut se faire à l'occasion du renforcement des équipements et réseaux nécessaires ou d'une simple modification du document d'urbanisme.

Comme pour les zones 1AU, le principe retenu est de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie actuelle.

Un seul site est identifié en zone 2AU, il s'agit de Perrey-Nord. Il était inscrit en zone à urbanisé 1AU dans le PLU précédant, mais il n'a pas accueilli de constructions. L'urbanisation s'étant développé tout autour, aujourd'hui il se trouve désormais relativement contraint et enclavé entre une vaste zone pavillonnaire, la voie rapide et un camping. Ce site manque d'un accès viaire, et les réseaux primaires ne sont plus accessibles directement. Toutefois, son urbanisation est déjà définie au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Il s'agit donc d'une zone à vocation de réserve foncière.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- l'intégration du site de Perrey-Nord qui était défini en zone 1AU dans le précédant PLU,
- l'exclusion du site de Montagne qui est désormais intégré à la zone 1AU.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- constituer des réserves foncières urbanisables

Comme il a été évoqué précédemment, c'est parce que les réseaux et les équipements révèlent une insuffisance pour desservir ces sites qu'il faudra procéder à une modification du PLU. Celle-ci ne pourra être effective après que préalablement ces réseaux et équipements aient démontrés qu'ils ont la capacité à desservir les logements attendus sur ces sites.

Il s'agit donc d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, elle bénéficie d'un règlement qui empêche en l'état toute construction et utilisation du sol, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie ou aux réseaux divers.

Il n'y a pas d'évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant.

2.1.4. Les zones naturelles

2.1.4.1. La zone N

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptible d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte. C'est ce dernier point qui la distingue de la zone Nli, décrite ci-après, qui, elle, impose une protection stricte.

Elle comprend 5 secteurs :

- Un secteur Na dédié exclusivement aux activités équestres ou équines,
- Un secteur Ne affecté au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon,
- Un secteur Nh, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions limitées des constructions existantes.
- Un secteur Np qui concerne la zone du port d'Arès et les ateliers ostréicoles,
- Un secteur Npa destiné aux claires ostréicoles implantée sur le site de l'ASCOA.

Le secteur Ne en raison de la nature de sa fonction et des nuisances potentielles (flux de transports, surface de stockage et de traitement important, possibles nuisances olfactives) ne peut se situer au sein du tissu urbain. Il est donc positionné de façon excentrée de la ville sur un terrain communal, mais facilement accessible par la voie rapide aux poids lourds provenant des autres communes du Nord bassin d'Arcachon pour y déposer leurs sédiments.

Le secteur Na vise exclusivement à prendre en compte la présence d'une activité équestre qui nécessite de pouvoir être éloignée des autres constructions en raison des nuisances qu'elle peut générer.

Les secteurs Nh, Np et Npa visent à prendre en compte la présence d'une urbanisation dispersée historiquement pour permettre la pratique d'activités liée l'exploitation de la forêt ou de l'océan. En effet, celle-ci s'appuie sur :

- la présence d'un tissu bâti traditionnel forestier et agricole, historiquement isolé et dispersé, aujourd'hui en partie réhabilité et occupé en tant que logement : maison forestière, ancien bâtiment d'exploitation agricole, airial, maison de métayer, maison d'exploitant forestier, bergerie, grange… Une partie des constructions se situant au

Nord-Ouest d'Arès et en limite avec la commune de Lège-Cap-Ferret, bien que regroupées se situent dans un espace n'ayant pas vocation à s'urbaniser davantage afin de maintenir une coupure d'urbanisation pérenne et marquer la limite de la ville.

Il importe donc de pouvoir faire vivre ces constructions qui participent à l'économie et à la vie de la commune en créant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (S.T.E.C.A.L.).

Ainsi, 3 grands types de STECAL ont été définis sur Arès qui se situent uniquement au sein de la zone naturelle (N). Il s'agit de constructions et d'installations qui ne sont pas directement liées à l'activité forestière, sylvicole ou agricole :

- Les activités ostréicoles qui nécessite une proximité immédiate du littoral, car elle s'appuie sur des infrastructures et équipement portuaires, ainsi que des bâtiments d'exploitation qui ne sont pas intégré au tissu urbain :
  - Equipement collectif/ostréiculture : le port ostréicole (secteur Np) et les ateliers ostréicoles
  - Economie/ostréiculture : Le site de l'ASCOA (Npa)
- Habitat (secteur Nh) : les constructions à vocation d'habitat isolées et dispersées dans l'espace forestier

L'application de la loi littoral et la volonté de la commune de maîtriser l'urbanisation hors du centre ville justifie le recours aux STECAL :

- définir des zones urbaines s'appuyant sur la stricte continuité du bâti existant (<80 m de distance). Il s'agit d'éviter le renforcement de l'urbanisation linéaire le long de la RD 3 et la densification des constructions dans un espace de « coupure urbaine » entre Lège Cap Ferret et Arès. Il s'agit de ne pas intégrer ce bâti lâche aux zones urbaines proches en les agglomérant et en intégrant des « dents creuses »,
- prendre en considération des activités économiques (ostréiculture) et des équipements, rattachés à l'espace maritime, hors zone urbaine et présents dans la bande des 100 m du littoral :
  - Permettre la gestion et l'exploitation du port d'Arès, ainsi que l'usage et l'entretien des ateliers ostréicoles (propriétés de la commune)
  - Permettre la gestion et la construction de claires et cabanes sur le site de l'ASCOA selon le cahier des charges (plans de masse et de construction annexés au règlement).
- en dehors du périmètre aggloméré, il est nécessaire de ne pas permettre de nouvelles constructions dans les espaces naturels et espaces remarquables hors celles liées aux activités agricoles et sylvicoles.
- tenir compte de la présence de ces constructions historiquement dispersées et devenues des habitations. Il importe de maintenir la vocation d'habitat des constructions existantes et occupées à ce titre sans l'accroître. Aucune nouvelle construction ne sera réalisée.

Les principales évolutions de son zonage par rapport au PLU précédant sont liées à :

- l'exclusion des espaces littoraux protégés anciennement au sens de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme et identifiés dans le secteur Nli dans le précédant PLU, qui deviennent désormais une zone naturelle à part entière (Nli),
- la suppression de l'espace dédié à l'accueil des gens du voyage, identifié en secteur Ng dans le précédant PLU. Avec la compétence prise par la COBAN en matière d'accueil des gens du voyage, cet espace a été transformé en aire de grand passage et se situe désormais sur la commune d'Andernos.
- la création de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée afin de gérer la constructibilité spécifique d'habitations (Nh), des activités équines (Na), et pour le site dédié au stockage des sédiments du bassin d'Arcachon (Ne)
- la création du secteur de l'ASCOA (Npa) pour le différencier du site du port ostréicole, car les dispositions d'implantation et les modalités de construction diffèrent.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- préserver les espaces les plus sensibles
- prendre en compte les occupations existantes

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle regroupe des espaces naturels réclamant une protection, mais susceptibles d'accueillir des aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, ainsi que des constructions nécessaires à l'activité sylvicole.

De plus, cette zone se caractérise par la faiblesse des réseaux primaires et l'absence de l'assainissement collectif en dehors des zones urbaines du périmètre aggloméré ainsi que des secteurs Np et Npa.

Dans la zone N proprement dite, est autorisé :

- Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à la sécurité incendie, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt.

À l'aune de la réécriture de l'ancien article L123-1-5, après les lois ALUR et LAAF, le choix préférentiel de la commune à définir des STECAL en zone naturelle s'appuie sur la volonté de ne pas développer de nouvelles constructions, mais de « pouvoir faire vivre » certaines

constructions existantes et de pérenniser les activités économiques et leurs emplois déjà présentes en zone naturelle.
Le principe est d'appliquer des dispositions règlementaires strictes pour encadrer le champ des évolutions possibles. Le principe est également de limiter le risque de travaux et d'interventions non déclarées et illégales sur ces constructions qui peuvent être éloignées et donc peu visibles. A contrario, la commune ne souhaite pas que des constructions principales déjà considérées comme illégales en zone N (hors STECAL) bénéficient de droit à construire pour des extensions.

À cette fin, la mairie a présenté un dossier à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L.123-1-5 II°6 du C.U pour lui présenter les STECAL définis dans la zone naturelle. La CDPENAF a émis en date du 24 septembre 2015 un avis favorable sans conditions.

Pour le secteur Nh, accueillant de l'habitat, le principe est de pouvoir faire « vivre » au sein de chacun de ces secteurs les habitations existantes en y interdisant toute nouvelle implantation. Il s'agit donc plus particulièrement de permettre, sa reconstruction en cas de sinistre, une extension limitée du logement et de construire une seule annexe supplémentaire accolée à la construction principale et de taille limitée. Ainsi, le règlement encadre strictement les droits de constructibilité et d'évolution :

- pour la construction principale, l'extension est limité à :
  - 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas cette limite après extension.
  - à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m^2 lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas 500 m^2 après extension.
- Le changement de destination sans extension d'un bâtiment existant dans une limite de surface de plancher de 500 m^2 au maximum à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La construction d'une seule annexe à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle soit accolée à la construction principale à vocation d'habitat et que la surface de plancher n'excède pas 25 m^2.

Sur le secteur du port d'Arès, le principe est de pouvoir permettre la pérennisation de l'activité ostréicole à travers l'aménagement et l'agrandissement des ateliers ostréicoles qu'il abrite. Il n'y a plus de nouvelles constructions d'atelier possible sur le secteur. Seules des extensions sont envisageable dans un volume maximum autorisé et encadré par le respect d'un plan masse et des prescriptions architecturales annexées au règlement. Ainsi le règlement autorise l'aménagement et l'agrandissement des ateliers du port ostréicole à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 36 m^2 et que soit respecté le plan de masse et le plan de composition annexés au règlement.

Sur le site de l'ASCOA, le principe est de pouvoir permettre la pérennisation de l'activité ostréicole à travers la construction et l'agrandissement de cabanes ostréicoles. Ces constructions doivent uniquement avoir pour vocation le traitement, le conditionnement et la commercialisation des huitres. Il reste sur ce site une dizaine de cabanes ostréicoles pouvant être construites, au vu de l'espace disponible. Les nouvelles constructions et les

extensions sont envisageables dans un volume maximum autorisé et encadré par le respect d'un plan masse et des prescriptions architecturales déterminées dans les plans de cabanes annexées au règlement. Ainsi le règlement autorise les constructions et installations directement liées à l'activité ostréicole à conditions qu'elles soient nécessaires au traitement, au conditionnement et à la commercialisation des coquillages et qu'elles respectent le plan de masse et le plan de composition des façades annexés au règlement.

Il convient de préciser que les plan-masse évoqués pour les secteurs Np et Npa sont repris du document d'urbanisme antérieur au précédant PLU, le POS. Ce dernier gérait de cette manière les nouvelles constructions devant être édifiées sur ces deux sites. L'utilisation à nouveau de ces plan-masse s'appuie sur le bilan dressé par la mise en œuvre du précédant PLU qui apparaît très négatif. En effet, les règles d'implantation ont été très et peu adaptées au parcellaire et à la configuration de ces deux sites. Elles ont conduit a empêcher la construction de toute nouvelles cabanes ostréicoles, alors que les demandes étaient nombreuses de la part des professionnels du secteur.

Dans le secteur Na, le règlement autorise seulement les constructions, extensions, installations à condition qu'elles soient liées à des activités équestres ou équines.

Dans le secteur Ne, le règlement seulement les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon. De même, sont autorisés les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans le secteur.

Comme pour les autres zones, et bien que celle-ci ne soit pas vouée à voir renforcer son urbanisation la commune souhaite y garantir également la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Les exigences règlementaires en matière d'implantation sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie :

- La construction est autorisée uniquement en discontinu à une distance minimale de 10 m tandis qu'obligation est faite d'un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 106, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 3, 15 m par rapport à l'emprise des autres voies et 17,5 m par rapport à l'axe de la piste cyclable,

- Afin d'encadrer l'enveloppe et le volume possible des futures constructions :

  - L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 12 % de la surface du terrain pour d'assurer leur intégration paysagère et limiter leur densification

  - afin de conserver les qualités paysagères du bâti, il doit rester inférieur au couvert forestier dans lequel il est immergé aussi la hauteur d'une construction ne peut excéder 6,5 mètres mesurée au faîtage, et 4 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

Le recours aux plans-masses pour gérer les implantations et le volume des constructions dans les secteurs Np et NPa permet de s'affranchir de ces dispositions.

L'aspect des constructions fait l'objet de quelques dispositions selon leur nature visant leur discrétion architecturale et à la qualité de leur inscription paysagère dans le tissu boisé. De même est encouragée l'utilisation des énergies renouvelables.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres, ainsi que la création d'espaces libres plantés sur les espaces non boisés. Toutefois, cette mesure ne concerne pas les secteurs Ne, Np et Npa.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à :

- la création des secteurs Na, Np, Npa et Nh.
- au renvoi à un plan masse annexé au règlement pour l'implantation des constructions pour chacun des secteurs Np et Npa.

2.1.5.2. La zone Nli

a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone Nli est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur et dont une partie est protégée par la zone Natura 2000.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la règlementation en vigueur sont les plus fortes.

L'objectif de cette zone est de protéger les sites remarquables et les principaux espaces constituant la trame verte et bleue de la commune : c'est-à-dire l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur.

Elle comprend donc les milieux humides relatifs aux marais maritimes du Bassin d'Arcachon constituent des zones d'intérêts écologiques majeures qu'il convient de protéger à l'égard d'aménagement ou de constructions susceptibles de représenter une source de pollution ou de perturbation des écosystèmes.

Elle comprend donc :

- **Les sites majeurs** qui sont constitués par les espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral. Ils sont présents depuis la limite avec Lège-Cap-Ferret jusqu'à Andernos, sans discontinuités. Ils recouvrent ainsi l'espace maritime, les systèmes

humides littoraux et rétro littoraux de prairies humides : les près salés, les réservoirs, les domaines endigués, la Conche de Saint-Brice, les bords du Cirès et ses boisements mixtes. Ces espaces patrimoniaux sont constitués principalement par la réserve naturelle, les ZNIEFF et les 2 sites Natura 2000 qu'abrite la commune : Le Site d'Intérêt Communautaire FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,

- La Zone de Protection Spéciale FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin »,
- La Réserve Naturelle des prés salés (100 ha).
- La ZNIEFF de type 1 « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces »,
- La ZNIEFF de type 1 « Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès »,
- La ZNIEFF de type 2 « Bassin d'Arcachon »,
- La ZICO « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin ».

- **les entités complémentaires** qui participent à leur fonctionnement et constitués par les secteurs naturels en cours de réhabilitation au Sud-Est sur les bord du Cirès et de la conche de Saint-Brice. Ils sont constitués par les Espaces Naturels Sensibles et leur zone de préemption :
  - L'ENS « Saint-Brice – Le Coulin » (125,5 ha).
  - La ZPENS « Cirès rive droite » (54,4 ha).

Il y a eu une évolution de son zonage par rapport au PLU précédant, car la partie Nord du Cirès avec sa ripisylve a été intégrée avec quelques parcelles de pinèdes.

b) Principales dispositions du règlement

Ses objectifs sont :

- Assurer une protection intégrale des milieux les plus sensibles

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, il importe de contraindre la construction sur ces sites pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'ils recouvrent. De plus, cette zone se caractérise par la faiblesse des réseaux primaires et l'absence de l'assainissement collectif.

Dans cette zone sont uniquement autorisés les aménagements légers, notamment ceux définis et autorisés au titre de l'application de l'article L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme, et qui permettent une réversibilité ou un retour à l'état naturel du site :

- pour la valorisation des espaces ouverts au public : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, ni cimentées, ni bitumées;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 min 2 s de surface de plancher;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.

Comme pour les autres zones, et bien que celle-ci ne soit pas vouée à voir renforcer son urbanisation la commune souhaite y garantir également la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Compte tenu des contraintes soulignées ci-dessus, la plupart des articles du règlement de la zone sont peu réglementés. Pour des motifs de sécurité et d'inscription paysagère, il est imposé un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 106, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 3, 15 m par rapport à l'emprise des autres voies et 17,5 m par rapport à l'axe de la piste cyclable, ainsi qu'une implantation en discontinuité en recul de 10 m des limites séparatives.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions aux dispositions d'implantation sont prévues.

Les principales évolutions règlementaires par rapport au PLU précédant sont liées à la création ex nihilo de cette zone qui n'existait pas précédemment et qui intègre exclusivement le secteur Nli défini dans le précédant PLU.

2.2. Les prescriptions

2.2.1. Les Espaces Boisés Classés

D'une manière générale, un PLU peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à conserver ou à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les entités boisées de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation de ce paysage était reconnue.

- La prise en compte des sensibilités écologiques lorsque ces boisements présentent un fort intérêt écologique (cœur de biodiversité) et/ou participent à la consolidation de la trame verte communale (éléments de corridors).

Ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes, vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

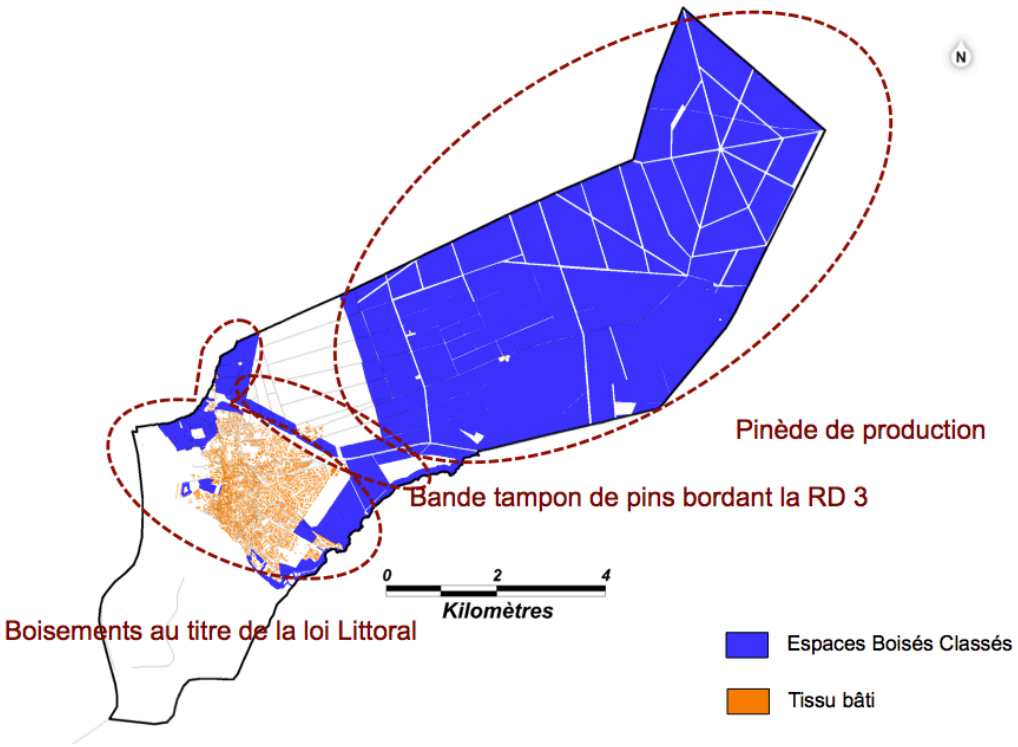
La protection des espaces boisés les plus significatifs a conduit à protéger plus particulièrement au titre des EBC :

- les boisements identifiés au titre de l'article L121-24. Ils confortent l'enveloppe des coupures d'urbanisation, dessinent la charpente écologique et paysagère de la commune et à protéger plus particulièrement :
  - les boisements mixtes et bocagers de la forêt des Abberts qui participent à renforcer la coupure d'urbanisation avec Lège-Cap-Ferret,
  - les boisements de la réserve naturelle des près salés qui participent au fonctionnement écologique des espaces rétro littoraux
  - les boisements mixtes de la Conches de Saint-Brice qui participent à la protection d'un corridor écologique se prolongeant du littoral jusqu'au Cirès,
  - les boisements rivulaires le long du Cires et du ruisseau de la Machinotte qui étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de leurs berges,
  - les boisements mixtes du parc de l'Aérium qui participent à la qualité paysagère du site en tant qu'espace arboré
  - les boisements de chênes du parc du château d'Arès
  - les boisements de pins du front de mer qui assurent la qualité paysagère du front littoral,
  - les boisements entre Andernos et la nouvelle façade Est de la commune d'Arès qui conforte la coupure d'urbanisation,
  - les boisements mixtes de la forêt entre Arès et Lège Cap-Ferret qui conforte la coupure entre le deux communes.
- une large partie de la pinède exploitée sur la partie Nord de la commune afin de préserver cette vocation et d'éviter leur défrichement au profit d'implantation de zones agricoles
- une bande tampon de pins bordant la RD 106 sur une largeur de 250 m de part et d'autre afin de limiter les co visibilité avec les constructions à vocation d'habitat ou d'activités

Seule une petite portion du massif forestier situé au Nord de la ville, au delà de la RD 106, qui borde la partie Nord de la zone d'activité de la grande Lande n'est pas protégée par les EBC. Néanmoins, la limitation stricte de l'urbanisation et l'application d'un règlement de zone naturelle permettent une protection de l'essentiel de ces ensembles exploités.

Ainsi, les EBC inscrits dans le PLU de la commune recouvrent une surface désormais plus de 3 463 ha. Ils sont en progression de +4 % par rapport à ceux inscrits dans le PLU précédant (3 329 ha).

Par rapport à ce dernier, ce sont 3 320 hectares d'Espaces Boisés Classés qui sont maintenus, 12 hectares supprimés et 144 hectares ajoutés.



Les Espaces Boisés Classés sur le territoire communal

Ainsi, 12 d'hectares d'EBC ont été supprimés, car :

- présence sous l'Emplacement Réservé n°4 prévu pour élargissement de la voirie à 12 m (rue du port ostréicole)
- présence sur un espace naturel dédié à recevoir temporairement les boues du port ostréicole
- présence sur un espace naturel dédié à recevoir temporairement les souches de pins avant leur utilisation par une usine de biomasse.

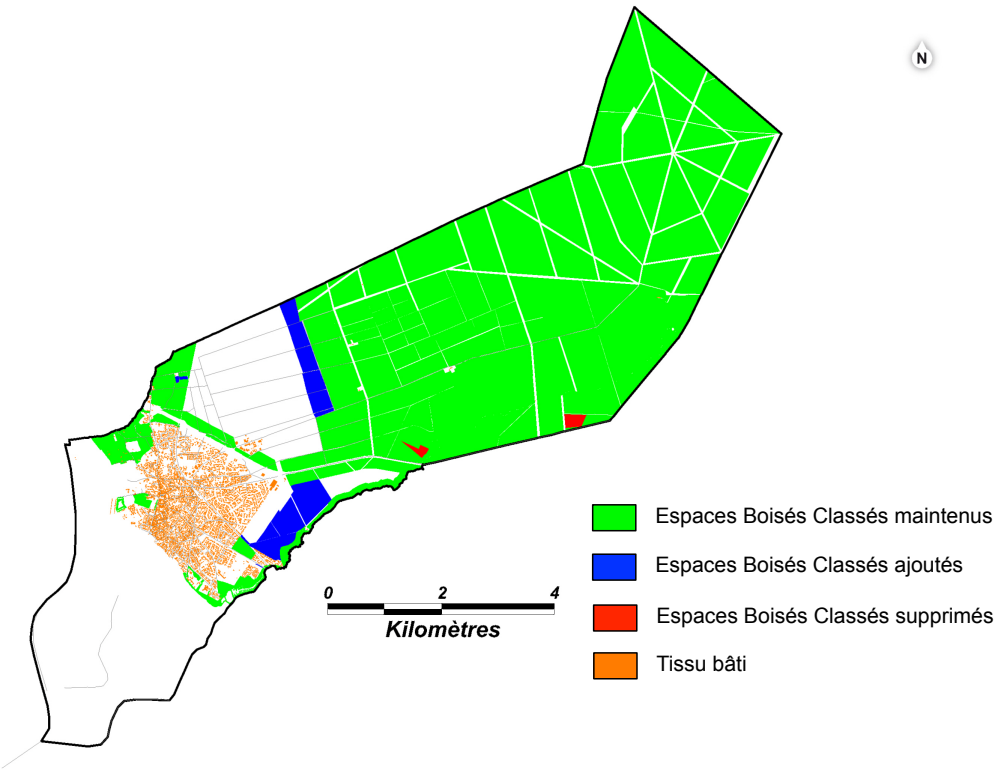
Plus de 144 hectares d'EBC ont été ajoutés pour :

- améliorer la protection du front boisé de la pinède d'exploitation
- restituer un espace boisé qui n'a pas été aménagé
- garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville Est le long de la RD 3 en maintenant le front boisé existant
- assurer le confortement de la coupure d'urbanisation entre la façade Est d'Arès et la commune d'Andernos et qui joue un de corridor écologique. Cette nouvelle protection assure une coupure de plus de 500 m d'épaisseur.

Les évolutions d'EBC ont été présentées à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, qui a émis un avis favorable en date du 10/10/2014 sous condition de :

- ne pas supprimer les EBC sur le site de l'Aérium pour y accueillir un parc de stationnement d'une vingtaine de places,
- d'élargir la protection stricte de la coupure d'urbanisation boisée entre Andernos et Arès.

Ces éléments ont été prix en compte dans la présentation qui en est faite ici.



Carte d'évolution des espaces boisés classés entre le PLU approuvé de 2004 et le PLU révisé de 2016-04-11

2.2.2. Les emplacements réservés

Au total, on relève **7 emplacements réservés**, au bénéfice de la Commune. Ils se situent sur le centre ville. Ils concernent des aménagements de voirie qui visent principalement à assurer la sécurité des usagers et améliorer la desserte des quartiers, ainsi que la création de nouveaux équipements à destination de la jeunesse.

Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 0,8 ha.

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Objet	bénéficiaire	Surface en m2	justification
1	Réalisation d'équipements publics (sportifs, scolaires, culturels)	Commune	5847	Il s'agit de créer de plusieurs équipements à vocation sportives et ludiques à destination de la jeunesse afin de compléter l'offre du pôle existant rue du temple
2	Elargissement de la rue Albert Morange sur 2 m pour l'alignement des parcelles sur la voie	Commune	128	C'est un aménagement de voirie qui a pour but d'améliorer la sécurité et la circulation de la rue Albert Morange en assurant un alignement de sa chaussée sur l'ensemble de son tracé
3	Elargissement de la rue Aristide Briand sur 3 m pour l'alignement des parcelles sur la voie	Commune	64	C'est un aménagement de voirie qui a pour but d'améliorer la sécurité et la circulation de la rue Aristide Briant en assurant un alignement de sa chaussée sur l'ensemble de son tracé
4	Elargissement de la voirie communale n°4 à 12 m	Commune	244	C'est un aménagement de voirie qui a pour but d'améliorer la sécurité et la circulation pour rejoindre le port ostréicole et le cimetière
5	Création d'une raquette de retournement (rayon 11m)	Commune	379	Il s'agit d'un aménagement de sécurité et de confort pour permettre la desserte du quartier par les véhicules de collecte de déchets
6	Création d'un carrefour sur la RD 3 à l'angle de l'avenue de la Libération et du boulevard de l'Aérium	Commune	452	C'est un aménagement de voirie qui a pour but d'améliorer la sécurité et la circulation à l'intersection de la RD 3 avec de l'avenue de la Libération et du boulevard de l'Aérium
7	Création d'un carrefour sur le lieu-dit Perrey	Commune	790	C'est un aménagement de voirie qui a pour but d'améliorer la sécurité et la circulation du quartier du Perrey à l'intersection de la rue du Général De Gaulle et de l'avenue du Perrey

2.2.3. Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

2.2.3.1. Le patrimoine bâti

Outre le patrimoine remarquable protégé, Arès possède un grand nombre d'éléments à caractère patrimonial, moins spectaculaire, mais participant néanmoins à l'identité communale et à la diversité du paysage urbain.

La commune possède notamment un nombre important de maisons d'architecture balnéaire, datant du début du XXe siècle, identitaire du Bassin d'Arcachon. Ces maisons typiques sont en particulier concentrées dans le secteur ancien de la ville balnéaire, établi en lien avec le littoral. Certaines se retrouvent néanmoins en périphérie de ce secteur, isolées dans un tissu urbain plus récent.

Néanmoins, la commune offre d'autres typologies bâties présentant un intérêt patrimonial isolés ou formant un ensemble homogène, qui ont une valeur de mémoire, de repère ou encore d'identité culturelle et sociale.

Une large partie de l'inventaire c'est porté sur les maisons à caractère patrimonial. Au total 4 grandes typologies architecturales ont été recensées pour être protégées :

- Les villas balnéaires :
  - à galerie.
  - à retour de pignon et galerie.
  - à pignon en façade.
- Les maisons traditionnelles girondines ;
- Les maisons d'architecte.

Le front de mer d'Arès, en particulier, présente un fort intérêt patrimonial en raison de la continuité de son couvert forestier, abritant de nombreuses villas balnéaires, plus ou moins rénovées.

A cela il convient de rajouter le bâti rural ancien, illustré par la présence de quelques rares granges en bois qui n'ont pas encore été transformées et réutilisées en habitation dans le centre-ville, ainsi des bâtiments

Au total, ce sont 43 éléments ponctuels du patrimoine bâti local qui ont été répertoriés sur la commune au titre de l'article L 123-1-5 III 2°. La carte ci-après montre la répartition de ces éléments.

Cette identification est reportée sur les pièces graphiques et écrites du règlement d'urbanisme. Outre cet inventaire, ces éléments sont analysés plus précisément dans l'annexe au règlement sous la forme d'un cahier de prescriptions, dressant leur état de conservation et fixant des règles quant à leur entretien et leurs possibles évolutions.

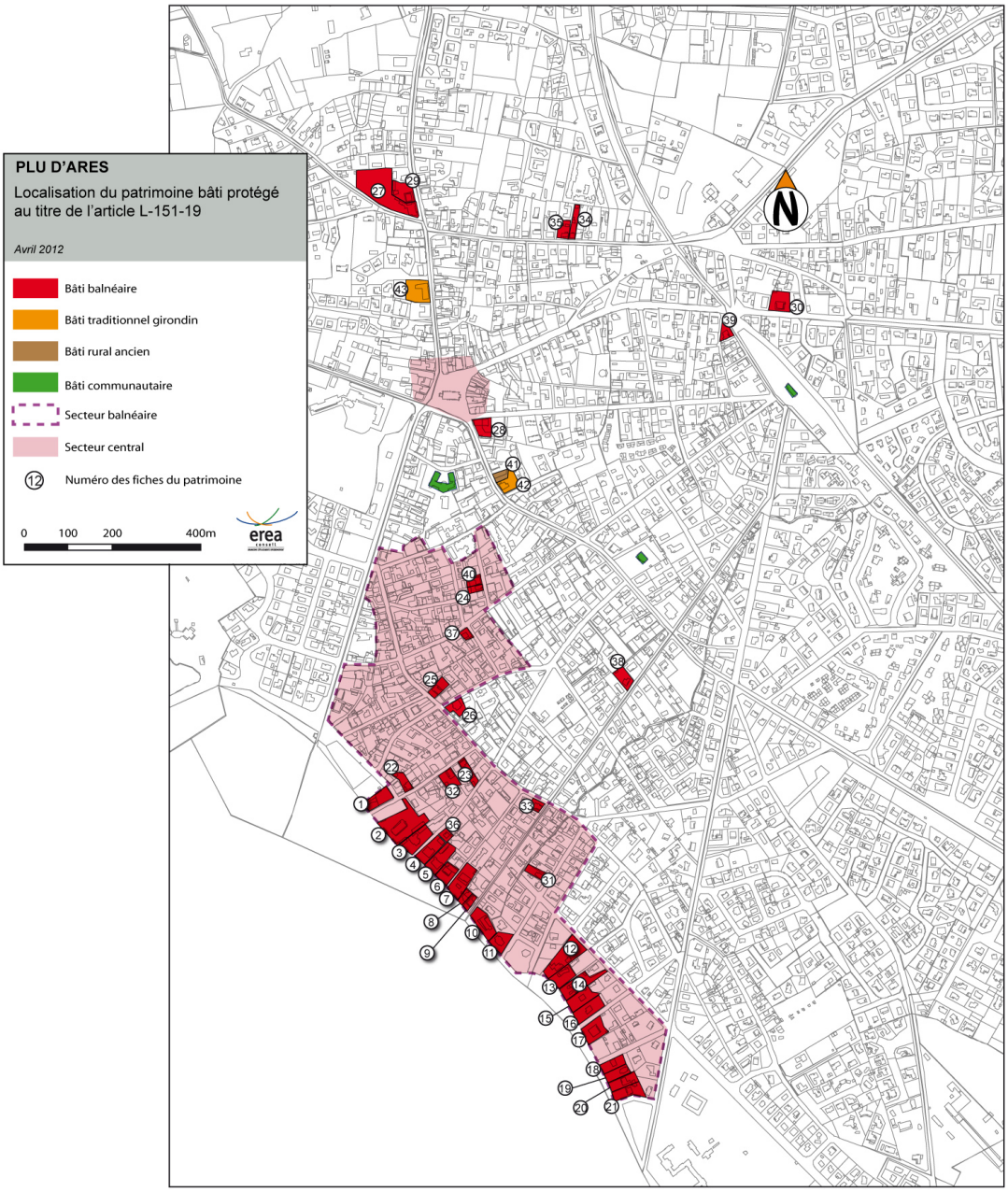
2.2.3.2. La trame végétale urbaine

Arès dispose encore de nombreux espaces plantés, alignement d'arbres, parcs arborés et d'arbres majestueux qui participent aux qualités paysagères du centre-ville. Ils ponctuent le tissu urbain d'interstices non bâtis créant des d'éléments de respiration, de récréation et de repos. C'est aussi pour garantir la qualité du cadre de vie et du tissu bâti qu'est visée la consolidation de ces éléments qui forment la trame verte urbaine.

Le principe est de compléter la protection initiée par le précédant PLU[40] en l'étendant aux espaces verts plantés, jardins qui agrémentent le tissu pavillonnaire ou en constituent des espaces de transition ou tampon, les nouvelles plantations d'arbres sur les espaces publics ainsi que le long des voies communales.

À l'image de la protection du bâti, il s'agit de s'appuyer principalement sur l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour appliquer une protection paysagère à cette trame végétale. Cet outil dispose d'une certaine souplesse de gestion que n'offre pas l'Espace Boisé Classé.

[40] Il c'était appuyé sur l'application de l'ancien article L123-1-5-III°2 du code de l'urbanisme pour assurer la protection de cette trame végétale urbaine.

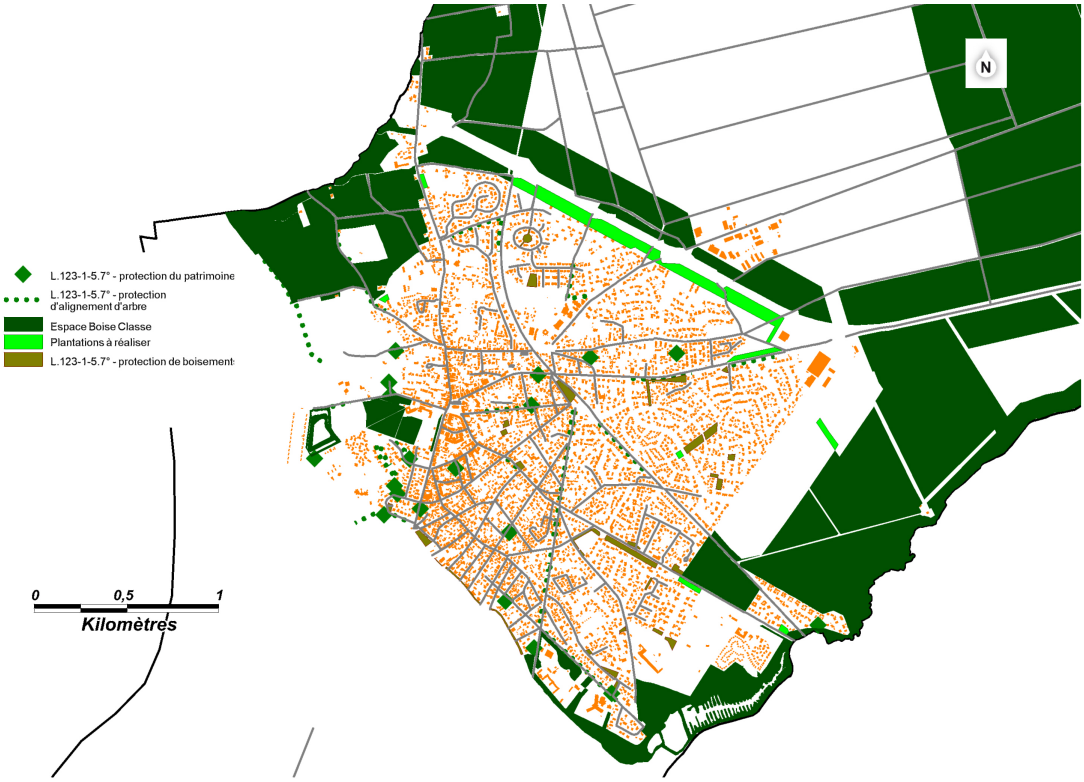


En effet, il ne s'agit pas d'œuvrer à la constitution de corridors écologiques en milieu urbain, car il n'y a pas de réelles continuités entre les entités et les ensembles sont très tenus et isolés. L'objectif est de préserver la charpente végétale de la ville qui participe à sa morphologie paysagère et à l'ambiance si particulière qu'elle créée avec le bâti

Des éléments plus particuliers de cette trame végétale au sein de l'espace urbain présentant un intérêt particulier ont été répertoriés pour y être préservé. Ainsi une trentaine d'arbres isolés remarquables, principalement des chênes et des tamaris ont fait l'objet d'un inventaire et d'une fiche de prescription qui est annexée au règlement écrit.

Pour conforter cette trame boisée urbaine, des mesures complémentaires ont été prises :

- la définition d'espace à planter sur des espaces libres encore non plantés (espace libres des lotissement, accotement et bordure de voies, espace tampon…)
- l'inscription en zone naturelle « N » des parcs boisés et des espaces vert des lotissements de taille importante
- au sein de l'article 13 du règlement l'incitation au maintien et à la plantation d'arbres



Carte de la trame végétale urbaine sur le centre-ville d'Arès

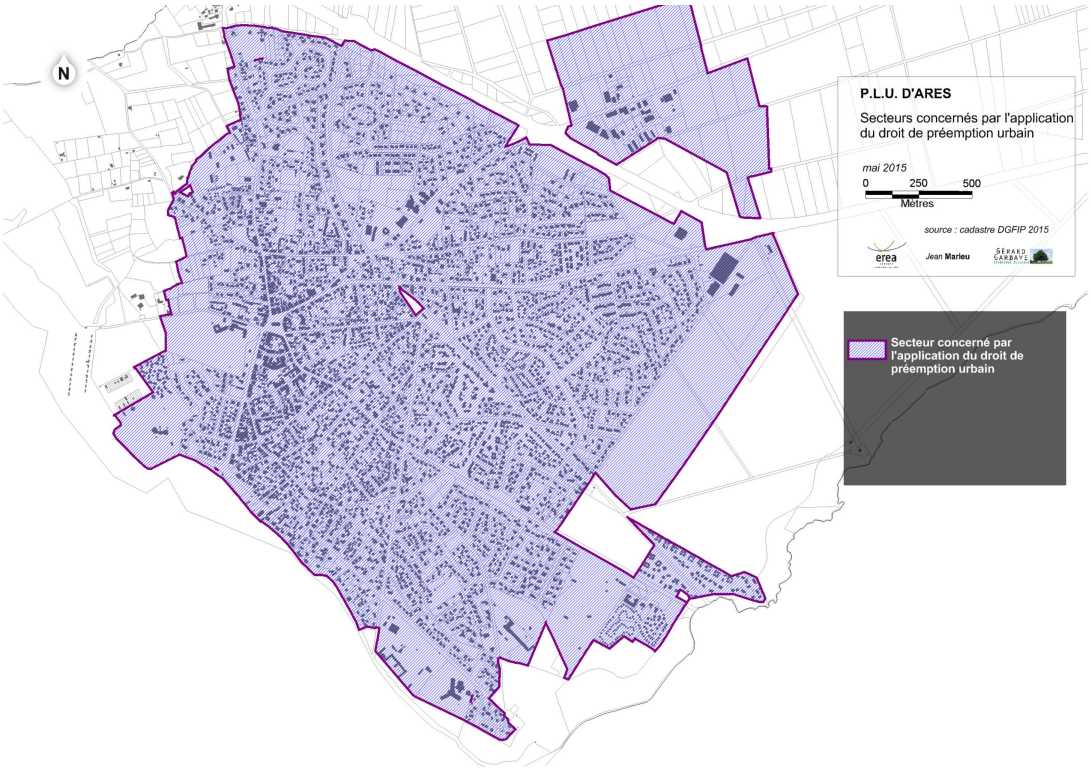
INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES A PROTÉGER		
N° fiche	type de protection	SUR LE DOMAINE PUBLIC
1	alignement d'arbres	Chêne le long de la rue des Abberts sur la partie non construite
2	arbre isolé remarquable	Erable du cimetière
3	EBC	parc de la MGEN
4	arbres isolés remarquables	Pins à l'entrée de l'ASCOA
5	arbres isolés remarquables	Pruniers à fleurs devant le cimetière
6	alignement d'arbres	ensemble du lotissement la Garenne
7	ensemble boisé	Chênes et tamaris place du 8 mai
7bis	arbres isolés remarquables	entrée du CCAS chêne vert
8	alignement d'arbres	Tamaris sentier du littoral
9	ensemble boisé	Platanes de l'esplanade
10	ensemble boisé	Arbres ancienne mairie
11	ensemble boisé	Arbres site de la gare
12	EBC	Arbres au triangle Pereire
13	arbre isolé remarquable	Chêne parking du presbytère
14	alignement d'arbres	Alignement de robiniers Bld Javal
15	arbre isolé remarquable	Pin à triple tronc sur espace vert angle Bld Aérium/rue Labrunette
16	arbres isolés remarquables	Gros pins sur l'espace vert de la rue du Cirès
17	ensemble boisé	Les peupliers de l'entrée du lotissement la Montagne
18	arbres isolés remarquables	Les catalpas et arbres de l'espace vert au 18/20 cité plaisance
19	arbre isolé remarquable	Chêne au bout de la rue des Alouettes
20	EBC	Platanes devant la MGEN
21	arbres isolés remarquables	Chênes lièges impasse du Docteur Bordes Sue
22	arbres isolés remarquables	Chênes lièges 4 rue de la Garenne
23	arbres isolés remarquables	Chênes lièges 7 rue du Goeland
24	arbres isolés remarquables	Pins parasol 45 et 47 avenue de la Plage
25	arbres isolés remarquables	Platanes 4 Bld Javal
26	arbre isolé remarquable	Pin 1 Bld de l'Aérium
27	arbre isolé remarquable	Pin parasol 29 avenue de la Gare
28	arbre isolé remarquable	Chêne 44 avenue de Bordeaux
29	arbre isolé remarquable	Pin 5 rue Parmentier
30	arbres isolés remarquables	2 Chênes 24 rue Garguéhos

Tableau dressant l'inventaire des arbres remarquables sur Arès et participant à la préservation de la trame végétale urbaine

2.2.4. L'application du droit de préemption urbain

La mairie d'Arès applique le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

L'application de ce droit constitue une pièce annexée au dossier de PLU qui précise son périmètre. Une cartographie extraite de cette pièce est présentée ci-après.



Carte localisant l'application du droit de préemption urbain sur Arès

2.2.5. La mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale

C'est pour répondre aux besoins de mixité urbaine et aux évolutions démographiques que la commune s'est donc engagée à accélérer la diversification de son parc immobilier, qu'une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

Bien que non concerné par l'application de l'article 55 de la loi SRU, Arès souhaite faire progresser ce parc qui atteint seulement 5% aujourd'hui et déconcentrer son implantation pour assurer une plus grande mixité urbaine. Son objectif est d'anticiper l'évolution règlementaire qui pourrait s'imposer à elle prochainement avec le possible changement de statut de la COBAN ou du franchissement de l'une de ses communes du seuil de 15 000 habitants. Dès lors, elle pourrait être pénalisée et devoir passer de 5 % à 25 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2025. Toutefois, cet effet pourrait être encore plus important avec l'accroissement continu de résidences principales. En effet, la conjugaison

des phénomènes liés à "résidentialisation" des maisons secondaires ainsi que la densification « spontanée » du tissu urbain existant devraient augmenter mécaniquement le nombre de résidences principales. Or, cette dynamique spécifique de la construction, faite d'opérations individuelles, ne participe pas à la constitution du parc social communal.

Arès pense que cette mixité urbaine ne peut intervenir qu'à partir d'opérations importantes au travers desquelles les bailleurs sociaux seront motivés à intervenir. Il est nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle de ces parts de logements locatifs sociaux. Cela suppose que soit atteint dans chaque opération un nombre minimal de ce type de logements qui soit supportable par les bailleurs sociaux à même de les réaliser. Compte tenu des opérations réalisées ces dernières années sur la commune et de la connaissance des bailleurs sociaux par la municipalité, ce nombre minimal est de l'ordre de 5 logements. En effet, la mobilisation des dents creuses et des parcelles pouvant se diviser ne suffira pas. Peu d'entre elles offrent plus 2 000 m^2 pour envisager de telles opérations et ne serviront à priori qu'à la réalisation d'un ou deux logements individuels tout au plus, et principalement sous forme pavillonnaire.

C'est pour cela, que la commune vise à imposer une servitude de mixité dans certains secteurs déterminés, offrant toutes les aménités aux futurs résidents :

- l'intégralité de la zone UA, le centre historique, car c'est le quartier qui dispose déjà de l'ensemble des aménités (équipements, commerces et services) et parce qu'il offre les densités les plus importantes à exploiter,

- l'intégralité des zones à urbaniser, afin d'introduire de la mixité dans les nouveaux quartiers dès leur création, ce qui permettra au vu de leur implantation de déconcentrer l'habitat social de l'hypercentre et de se diffuser à d'autres quartiers anciens, récents ou nouveaux.

Dans ces secteurs sont concernés toute nouvelle opération produisant plus de 15 logements et qui devra comporter au moins 35 % logements locatifs conventionnés.

Les dispositions à respecter par ces opérations de logements en leur sein sont :

- la production d'une forme urbaine variée s'ajustant au contexte urbains ou naturel des différents secteurs, pouvant prendre les formes suivantes : bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un « mix » des trois,
- le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser a minima.

Ces secteurs sont représentés géographiquement dans la cartographie ci-après.

Cette servitude est annexée au règlement écrit.


P.L.U. D'ARES
Secteurs grévés par l'application d'une servitude mixité sociale
mai 2015
0
250
500
Metres
source : cadastre DGFIP 2015
Jean Marieu
GÉRARD GARBAYE
erea
Secteur grévé par l'application d'une servitude de mixité sociale
N

3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

3.1. Les superficies du zonage

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La valorisation et la protection des espaces *« protégés »* naturels (N+Nli)[41] s'inscrivent fortement dans le PLU : leur superficie (5 218 ha) représente au total la majorité (90 %) de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut d'une commune à caractère naturel et forestière, dont le tourisme devra rester compatible.

- Les zones urbanisées (habitat et spécialisées) couvrent 511 ha et représentent 9 % du territoire communal. Parmi, celles-ci :

  - les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 428 ha et représentent 7 % du territoire communal.

  - Les zones spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (70 ha) tandis que les espaces réservés aux équipements collectifs existants n'occupent que 13 ha.

- Les zones d'urbanisation future ont une superficie de 62 ha, soit une superficie de 1 % de la commune. Elles permettent une évolution de l'ordre de 10 % des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :

  - les zones à urbaniser à vocation d'habitat à court terme (1AU) ont une superficie de 30 ha, soit 0,5 % du territoire communal. Les zones d'urbanisation future d'urbanisation à long terme (2AU), réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, 1,13 ha au total (0,01 % de la surface cadastrée totale). Toutefois, il convient de préciser qu'au sein des zones 1AU, il y a une programmation d'ouverture progressive des secteurs 1AU1, 1AU2 puis 1AU3 qui représente plus de 24 ha.

  - les zones à urbaniser spécialisées ont une superficie de 31 ha, soit 0,5 % de la commune.

Le tableau récapitulatif ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU, par rapport à la superficie communale.

[41] À l'exception des secteurs Ne, Nh ,Nn, Nk et Nl qui recouvrent des ensembles déjà bâtis.

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones urbaines			
UA		**19,63**	0,3%
UB		82,95	1,4%
	li	5,96	0,1%
total UB		**88,91**	1,5%
UC		292,56	5,1%
	b	4,81	0,1%
total UC		**297,37**	5,1%
UD		12,64	0,2%
	a	6,38	0,1%
	b	3,17	0,1%
total UD		**22,19**	0,4%
UE		**12,94**	0,2%
UK		17,28	0,3%
	a	15,56	0,3%
total UK		**32,84**	0,6%
UY		14,58	0,3%
	c	19,00	0,3%
	d	4,39	0,1%
total UY		**37,97**	0,7%
Sous total		511,85	8,8%
Zone	**Secteur indice**	**Superficie (ha)**	**% de la superficie communale**
Zones d'urbanisation future			
1AU		6,02	0,1%
	1	8,50	0,1%
	2	8,07	0,1%
	3	7,85	0,1%
1AUY		30,82	0,5%
total 1AU		**61,27**	1,1%
2AU		**1,13**	0,0%
Sous total		62,41	1,1%
Zones naturelles			
N		4059,96	70,1%
	a	0,69	0,0%
	e	7,65	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		**4078,70**	70,4%
Nli		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,7	90,1%
TOTAL		**5793**	**100,0%**

3.2. Les évolutions par rapport au PLU approuvé en 2004

Le tableau ci-après fait apparaître le détail des évolutions entre le PLU de 2004 et sa révision en 2016. Les principaux enseignements sont les suivants :

- Les zones urbaines passent de 436 ha à 511 ha soit une augmentation de +17 %. L'enveloppe urbaine a progressée par l'intégration des zones « à urbaniser » du PLU de 2004 (aujourd'hui construites) en zones « urbanisées » au PLU de 2016 à vocation d'habitat et d'activités. Ces transferts se sont opérés au profit de la zone UC et de la zone UY. La zone UB est légèrement réduite par le transfert d'une partie du parc de l'ancienne gare au profit de la zone N. La zone NKa est réduite par le transfert du pôle de soins de Saint-Brice en zone UC qui lui est plus adapté.

- Les zones à urbaniser voient leur superficie réduite de près de 50 %, puisque plusieurs zones « AU » du PLU antérieur ont d'ores et déjà été consommées. Cette baisse s'explique par la mobilisation relativement importantes des gisements fonciers urbains (dent creuse et division parcellaire) dans le cadre de la production de logements. La principale réserve foncière établie dans le PLU de 2004, correspondant au site de Montagne (2AU), devient dans la révision du PLU 2016 une zone à urbaniser 1AU, dont l'ouverture sera réalisée en 3 étapes et démarrera à court terme.

- la part accordée aux espaces naturels reste majeure (90 %) et relativement stable. Ils comprennent une zone naturelle très restrictive Nli, destinée à protéger les milieux les plus sensibles et remarquables, notamment les sites Natura 2000. Elle couvre plus de 1 140 ha, soit près de 20 % du territoire communal. La zone N a diminué du fait de l'ouverture de nouvelle zones à urbaniser pris sur les espaces naturels et forestiers. La zone N connaît des mouvements internes avec la suppression du secteur dédié à l'accueil des gens du voyage et la création de 3 nouveaux secteurs Na, Npa et Nh et l'extension de la zone Nli aux lagunes et à la partie Nord du Cirès et de sa ripisylve avec quelques parcelles de pinèdes.

Finalement, l'évolution du PLU se traduit par un maintien de la protection des espaces naturels et agricoles, au détriment des espaces à urbaniser. Bien que le tissu urbain se détende, il s'agit néanmoins d'un resserrement de l'enveloppe constructible sous l'effet d'une prise en compte accrue des caractéristiques naturelles de la commune.

	PLU de 2016 (nouvelle révision)		PLU de 2004		
Type	Appellation zone/secteur	surface en ha	Appellation zone/secteur	surface en ha	Evolution
Urbaines	UA	19,6	UA	19,6	17%
	UB	82,9	UB	83,4	
	UBli	6,0	UBli	6,0	
	UC	293,1	UC	242,0	
	UCb	4,8			
	UD	12,6	UD	12,6	
	UDa	6,4	UD a	6,4	
	UDb	3,2	UD b	3,2	
	UE	12,9	UE	13,0	
	UK	16,8	UK	18,2	
	UKa	15,6	UKa	16,5	
	UY	14,6	UY	9,2	
	UYc	19,0	UY c	6,0	
	UYd	4,4			
A urbaniser	1AU	6,0	1 AU b	5,7	-50%
	1AU1	8,5	1 AU c	57,8	
	1AU2	8,1			
	1AU3	7,9	1 AU y	26,4	
	1AUy	30,8	1 AUyc	13,1	
	2AU	1,1	2 AU	21,9	
Naturelles	N	4060,7	N	4217,1	-0,2%
	Na	0,7	Ng	1,7	
	Ne	7,6			
	Nh	6,2			
	Np	1,6	Np	4,2	
	Npa	2,6			
	Nli	1140,0	Nli	1008,6	

3.3. Les capacités d'accueil du PLU

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

3.3.1. Calcul pour les zones urbaines

Dans le diagnostic a été dressé le potentiel d'espace foncier pouvant être mobilisé dans le tissu urbain à vocation d'habitat pour l'urbanisation. Il est repris et détaillé ici par zone urbaine du PLU. Des différences de capacité assez sensibles apparaissent selon la morphologie foncière et des règles édictées quant à l'implantation du bâti sur chaque zone :

- Pour **la zone UA**, qui est l'une des zones les plus denses, les capacités d'accueil résiduelles y sont extrêmement faibles.
- Pour **la zone UB,** qui accueille une large partie du tissu balnéaire, elle dispose de grandes parcelles qui offrent une capacité de densification par détachement parcellaire intéressante,
- **Pour la zone UC** qui correspond à la ville contemporaine est la zone offrant le plus d'opportunité foncières tant en dents creuse qu'en division parcellaire en raison de la taille de cette zone
- **Pour la zone UD,** la zone la moins dense qui regroupe les domaines clos l'organisation de ce tissu ne laisse subsister très peu de capacités foncières à mobiliser.

	Ressources foncières urbaines mobilisables		
zone	capacité de division parcellaire en ha	surface en dents creuses en ha	surface totale théorique brute en ha
UA	0,41	0,06	**0,47**
UB	6,56	2,27	**8,84**
UC	12,28	8,66	**20,93**
UD		0,41	**0,41**
total	19,25	11,40	**30,65**

Au niveau des modalités de calculs du potentiel, comme indiqué dans la partie précédente du diagnostic, il convient d'appliquer sur ce potentiel théorique un coefficient de rétention. En effet ce dernier doit tenir compte des réalités du marché immobilier local pour déterminer la capacité d'accueil potentiel véritablement constructible à partir de ce gisement foncier.

Pour des terrains non bâtis ou non et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché, ce phénomène a plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la *« spéculation »* financière (la terre est considérée comme un *« placement »* qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs). Ici, la dynamique de remplissage de "dent creuse" est lente.

Pour les parcelles déjà bâties et suffisamment grandes pour accueillir de nouvelles constructions par processus de détachement parcellaires, plusieurs motifs peuvent en limiter la pratique : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible restant, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage de l'espace libre comme de jardins et espace de détente, la faible demande pour ce type de bien particulier, la concurrence avec d'autres offres foncières plus facilement mobilisables, la problématique des servitudes privées... Ici, ce phénomène n'est pas encore identifié et visible sur la commune.

Les éléments de calculs qui sont appliqués:

- **Pour les dents creuses**, un coefficient de rétention foncière estimée à 30%, car comme évoqué ci-avant, il s'agit souvent de jardin d'agrément dont les propriétaires ne souhaitent pas forcément se séparer, privilégiant plutôt l'aspect végétalisé et arboré de leur ensemble foncier, notamment dans la zone UB

- **Pour les divisions parcellaires**, un coefficient de rétention estimée à 40%, car une large partie de ces parcelles se situe en zone UC au sein de copropriétés qui juridiquement empêchent ce processus et d'autre part il s'agit d'un processus encore très récent que les propriétaires ne connaissent pas forcément,

- **Pour le calcul du nombre de logements attendus par surface est appliquée une densité de construction** fixée pour toutes les zones à 25 logements/ha ici. Cette densité correspond à un terrain de moins de 400 m^2 en moyenne par logement. Cela correspond à la taille de terrain de certaines divisions observées récemment.

- **Prendre en compte l'utilisation des nouveaux logements en résidence permanente et résidence secondaire en raison de la vocation touristique de la commune** : il convient ici de fixer une répartition moyenne de 75 % pour de la résidence principale, car le marché de la résidence secondaire sur Arès reste attractif et que ces parcelles peuvent attractives, car proches des aménités et du littoral.

3.3.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Le calcul ici reprend la surface totale de chacune des zones 1AU et 2AU, à laquelle sont appliqués différents coefficients pour estimer le nombre de logements potentiels pouvant être construits :

- **Prise en compte de 100 % de la surface de la zone disponible** pour la construction, car ces espaces ne sont pas encore urbanisés.

- **Application d'un premier coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies nécessaires à l'installation des réseaux primaires, des espaces publics et espaces libres/verts**, estimé à partir des Orientations d'Aménagement, autour de 30 %. Ce taux relativement est justifié par le fait que certaines zones laissent une grande place aux aménagements paysagers, aux coupures vertes, aux cheminements doux et espaces collectifs, aux accès du SDIS notamment sur le site de Montagne. Il permet de défini la part du foncier réellement urbanisable.

- **Pour le calcul du nombre de logements attendus par surface est appliqué une densité de construction** de 20 logements/ha, soit un terrain de 500 m^2, ce qui traduit l'objectif de la commune pour l'ensemble des zones à urbaniser et correspond aux évolutions du marché local,

- **Prendre en compte l'utilisation des nouveaux logements en résidence permanente et résidence secondaire en raison de la vocation touristique de la commune** : il convient ici de fixer une répartition moyenne de 85 % pour de la résidence principale, car éloignés des aménités touristiques et qui visent à favoriser prioritairement la population permanente.

3.3.3. Évaluation de la capacité de production de logements neufs

Le tableau ci-après propose le résultat de ces calculs en terme de logements potentiellement constructibles.

Au total, le PLU offre une capacité globale estimée à près de 931 nouveaux logements, se partageant pour environ moitié dans la densification du tissu urbain existant et dans l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser :

- À partir des capacités résiduelles des zones urbaines, le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir peut être estimé à environ 492 nouveaux logements.

- Sur l'ensemble des zones à urbaniser (1AU+2AU), l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles se situe donc autour de 439 logements neufs.

Cette répartition montre qu'elle devrait théoriquement permettre à la commune de gérer l'accueil de population avec progressivité, car le phénomène de densification se produit à un rythme plus faible que celui engendré par des opérations d'ensemble.

Capacité d'accueil du projet en matière d'habitat				Total			Habitat permanent		Habitat secondaire	
				Nombre de logements attendus	Répartition	%	Répartition	Nombre de logements	Répartition	Nombre de logements
Densification tissu urbain existant *(dents creuses et divisions parcellaires)*	***Dents creuses***	Capacité potentielle totale du PLU	11,4 ha	**200**	**21%**	**53%**	90%	180	10%	20
		Taux réellement mobilisable	70%							
		Densité estimée	25 log/ha							
	Détachement parcellaire	Capacité potentielle totale du PLU à partir des surfaces libres	19,5 ha	**293**	**31%**		90%	263	10%	40
		Taux réellement mobilisable	60%							
		Densité estimée	25 log/ha							
Nouvelles zones à urbaniser	**site 1 - Perey Nord**	Superficie totale	1,1 ha	**16**	**2%**	**47%**	90%	14	10%	2
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 2 - Perey Sud	Superficie totale	0,6 ha	**8**	**1%**		90%	8	10%	1
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 3 - Avenue de Bordeaux	Superficie totale	4,2 ha	**59**	**6%**		90%	53	10%	6
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 4- La Montagne	Superficie totale	24,2 ha	**339**	**36%**		90%	305	10%	34
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 5- Rue du 14 juillet	Superficie totale	1,2 ha	**16**	**2%**		90%	15	10%	2
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
TOTAL				**931**				**838**		**104**

On soulignera qu'il s'agit, bien sûr, du chiffre résultant de l'exploitation de tout le potentiel constructible qui ne correspond pas nécessairement au choix de tous les opérateurs ni de celle de la demande foncière et immobilière pour les prochaines années.

À partir des objectifs fixés précédemment en matière d'affectation des logements neufs permanents/secondaires modulés selon la localisation des sites, la production se répartit comme suit :

- 838 logements produits pour de l'habitat permanent, soit 90% de l'offre globale,
- 104 logements produits pour de la résidence secondaire, soit 10% de l'offre globale.

3.3.4. Cohérence du projet global en matière d'accueil

Il s'agit ici de vérifier la cohérence entre les besoins déterminés par le choix d'une trajectoire démographique initialement et les capacités d'accueil globales définies par le projet de PLU dans son ensemble.

Il convient de rappeler quelques éléments de l'élaboration de la trajectoire communale choisie et de la définition de ses besoins :

- l'accueil de 1 450 nouveaux résidents,
- Un nombre de 2,2 personnes par foyer,
- Une construction neuve de logements qui se répartie à 70 % pour l'accueil de nouvelle population et 30% pour la population résidente (besoins du point mort), compte tenue de la hausse attendue de la taille des ménages

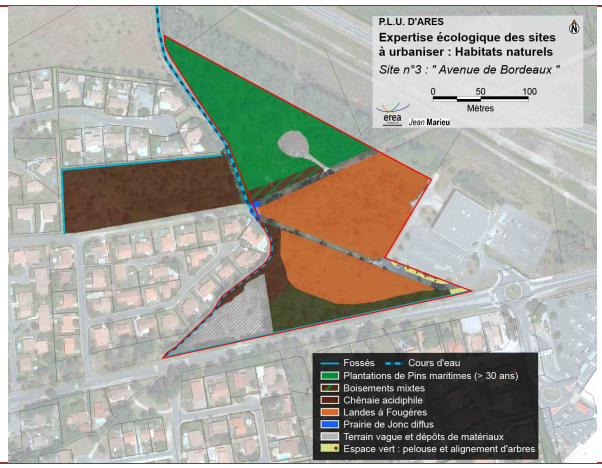
Pour l'accueil de 1450 personnes il a été évalué initialement un besoin en logement neuf estimé à près de 1 000 unités. Pour ce faire, il était prévu de mobiliser au minimum 50 ha de surface brute (hors phénomène de rétention) en s'appuyant sur une densité moyenne de 20 logements/ha.

Le projet global du PLU va permettre la réalisation de 931 nouveaux logements qui devraient mobiliser 42 ha de surface nette (tenant compte de la rétention). Cette production se répartie pour 650 logements à destination des nouveaux résidents et 280 pour satisfaire les besoins de la population résidente. Au total, le projet devrait permettre l'accueil d'environ 1430 nouveaux habitants.

Sur la base d'un horizon de 15 ans, le rythme de construction s'établie à 62 nouveaux logements par an.

Au vu des objectifs communaux définis précédemment, les capacités d'accueil du projet paraissent globalement cohérentes avec les orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment.

Partie 4
Evaluation environnementale du PLU



1. Evaluation environnementale 339
2. Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas 341
3. Evaluation des incidences du projet d'aménagement (PADD) sur l'environnement 367
4. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement 377
5. Effets cumulés et consommation d'espace 429
6. Incidences sur les sites Natura 2000, et mesures 430
7. Incidences sur la TVB, et mesures 440
8. Synthèse 441
9. Indicateurs de suivi 442
10. Analyse des méthodes 444

1. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement qu'est susceptible d'engendrer la mise en œuvre du document d'urbanisme.

1.1. Règlementation

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation, déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La réalisation d'une évaluation environnementale est codifiée par le Code de l'Urbanisme à l'article R.121-14. Et par le Code de l'environnement aux articles L.122-4 à L.122-12.

Les différents plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale sont présentés ci-après :

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durable ;
2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article.
6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
7° Les prescriptions particulières de massif ;
8° Les schémas d'aménagement ;
9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

Notons que les modifications, sous certaines conditions, de ces plans, schémas et programmes sont soumises également à évaluation environnementale. Celle-ci prend alors, soit la forme d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale déjà été réalisée.

1.2. Organisation

Le contenu de l'évaluation environnementale d'un PLU se compose de :

- Exposé du diagnostic et description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.
- Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution.
- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000.
- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
- Résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative avec la réalisation du PLU. Tout au long du processus, des **échanges constants** entre les différentes parties auront permis d'améliorer la prise en compte environnementale du plan.

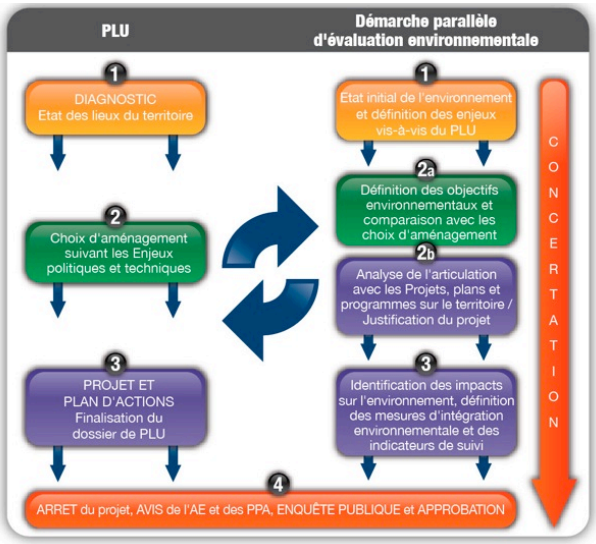


Schéma de présentation de la démarche d'évaluation environnementale – Crédits: Erea-Conseil

2. Articulation du PLU avec les Plans, Programmes et Schémas

2.1. SCOT du Bassin d'Arcachon

On rappelle ici que le Tribunal administratif de Bordeaux a annulé le SCOT le 18 juin 2015, estimant que ce dernier ne respectait pas suffisamment les impératifs légaux de protection de l'environnement et du littoral dans un « territoire d'exception ». Cependant, les grandes orientations du SCOT ont alimenté les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Arès. En l'état, la compatibilité du PLU avec le SCOT n'est pas examinée.

2.2. Loi Littoral

2.2.1. La loi littoral et ses principales dispositions

Rappelons que l'occupation et l'utilisation de l'espace sur les communes du littoral répondent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme, complétées par la loi littoral, publiée le 3 janvier 1986 et par les divers textes d'application qui ont suivi.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions des articles L121-1 à L121-30 du Code de l'Urbanisme issus de la loi littoral, qui s'appliquent à toute personne publique ou privée pour toutes les occupations et utilisations du sol.

Commune riveraine du littoral, Arès doit appliquer la loi Littoral et démontrer que son projet et compatibles avec ses dispositions.

2.2.2. La détermination des espaces remarquables

Les espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral sur Arès représentent des sites majeurs à l'échelle du bassin d'Arcachon. Ils sont présents depuis la limite avec Lège-Cap-Ferret jusqu'à Andernos sans discontinuité sur la façade littorale et au sein des coupures urbaines majeures entre les agglomérations.

Ils recouvrent ainsi l'espace maritime, les systèmes humides littoraux et rétro littoraux de prairies humides : les près salés, les réservoirs, les domaines endigués, la Conche de Saint-Brice, les bords du Cirès et ses boisements mixtes.

Ces espaces patrimoniaux largement identifiés sont constitués principalement par la réserve naturelle, les ZNIEFF et les 2 sites Natura 2000 qu'abrite la commune :

- Le Site d'Intérêt Communautaire FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret »,
- La Zone de Protection Spéciale FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin »,
- La Réserve Naturelle des prés salés (100 ha).

- La ZNIEFF de type 1 « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces »,
- La ZNIEFF de type 1 « Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès »,
- La ZNIEFF de type 2 « Bassin d'Arcachon »,
- La ZICO « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin ».

Ils sont intégralement protégés au sein de la zone Nli qui leur est réservée. Elle n'autorise que les aménagements légers. Cette zone couvre plus de 1 140 ha, soit 20 % du territoire.

Par ailleurs, afin d'assurer leur pérennité le PLU chercher à protéger les entités complémentaires qui participent à leur fonctionnement. Il s'agit des secteurs naturels en cours de réhabilitation au Sud-Est sur les bords du Cirès et de la conche de Saint-Brice. Ils sont constitués par les Espaces Naturels Sensibles et leur zone de préemption sur cette partie.

De même, les pratiques de loisirs liées à la découverte sont fortement encadrées afin de limiter les pressions causées par la fréquentation touristique sur ces espaces, notamment en période estivale.

Les aménagements à leurs abords et à l'intérieur de ces sites, notamment sur Saint-Brice sont conçus pour limiter la fréquentation du site, afin de ne pas atteindre la capacité maximale d'accueil de ces milieux naturels. C'est pour cela que le PLU dans son projet d'élaboration de maillage de cheminements doux n'en créé pas de supplémentaires pour desservir ou traverser ces espaces.

2.2.3. La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales forestières et maritimes

Le maintien de la dimension naturelle du territoire au travers de l'étendue des zones N et Nli, au sein de la zone naturelle, l'identification des zones répondant aux critères de l'article L121-23, a conditionné la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

Les espaces nécessaires aux activités sylvicoles dont la pérennité d'exploitation est certaine ont été pris en compte. Toutefois, il convient de préciser qu'il n'y a pas d'activités agricoles proprement dite du Arès, ni d'exploitation externe qui utiliserait de la surface agricole communale. Aussi, il n'y a pas de zone agricole ainsi définie.

Les espaces forestiers, classés principalement en zones N, occupent près de 75 % du territoire communal (4 200 ha). Ils font l'objet de mesures de protection, en dehors, bien entendu, des espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation. En outre, ils sont largement couverts par des espaces boisés classés.

Au niveau des activités maritimes, la commune accueille des activités ostréicoles sur 2 sites distincts qui sont donc à proximité immédiate du littoral : le port d'Arès et le site de l'ASCOA. Afin de pérenniser leur territoire d'expression la commune a défini pour chacun d'eux un secteur spécifique au sein de la zone naturelle N : le secteur Np pour le port et le secteur Npa pour le site de l'ASCOA. Seul le site de l'ASCOA offre encore quelques disponibilités foncières pour la construction de cabanes ostréicoles. Le site du port est quant à lui

pleinement occupé par des cabanes. Ces deux secteurs couvrent une superficie totale de 4,2 ha. Leur urbanisation et conditionnée au respect d'un plan-masse. Ces deux secteurs ne sont pas au contact de zones urbaines d'habitat ou d'activités. Seul le site de L'ASCOA jouxte un village vacance : le CCAS d'EDF classé en zone UKa. Il n'y a aucun projet urbain en contact direct ou indirect qui pourrait menacer l'activité maritime liée de ces deux sites.

2.2.4. Les coupures d'urbanisation

Dans le cadre de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation participent à fixer clairement les limites des pôles urbains et à marquer des ruptures. Pour la commune, il s'agit d'affirmer les coupures se situant de part et d'autre du périmètre constitué du centre-ville. Elles permettent d'établir un cloisonnement, voir un contingentement du front bâti qui définissent les limites maximales de son d'expansion. Au-delà de cette borne, commence une zone non bâtie qui a vocation à demeurer inconstructible.

Dans le PLU, la zone Nli qui constitue une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ainsi que les Espaces Boisés Classés par la conjugaison de leurs dispositions règlementaires strictes en matière d'aménagement définissent un espace "théoriquement" inconstructible.

Outre la définition du périmètre aggloméré strict dans sa délimitation des tissus bâtis, c'est en s'appuyant principalement sur la zone N et les EBC qu'ont été affirmés des espaces de discontinuité urbaine. Leur mise en œuvre s'est traduite par la création d'espaces tampons non constructibles autour du périmètre de la ville.

Néanmoins, tous les espaces servant de coupure d'urbanisation n'ont pas la même valeur paysagère et écologique, ni le même niveau de fonction.

La morphologie du périmètre aggloméré qui est relativement bien définie et très lisible sur Arès, permet d'identifier les coupures d'urbanisation. Il existe 2 catégories de coupures d'urbanisation sur la commune :

- 2 coupures majeures, car elles disposent d'une épaisseur conséquente. Elles offrent une fonction écologique liée à l'effet de massif en raison de leurs dimensions :
  - la coupure entre le Nord de la zone d'activités de la Grande Lande et la commune de Saint-Jean-d'Illac est supérieur 5 km. Il s'agit d'une coupure déconnectée du littoral. Elle recouvre une grande partie du massif forestier. A la zone naturelle qui la recouvre, se superpose un classement en EBC des boisements présents. La distance entre les deux villes et l'ensemble ces mesures prises définissent cette coupure comme un espace inconstructible.
  - La coupure entre le front Est d'Arès et la commune d'Andernos atteint une largeur de plus de 500 m. Il s'agit d'une coupure perpendiculaire au littorale. Elle s'appuie sur les zones humides littorales et rétro littoraux : les domaines endigués, la conche Saint-Brice, le Cires et ses boisements alluviaux. A cela s'ajoute le tissu de pinède part et d'autre de ce dernier dont l'épaisseur s'accentue au fur et à mesure de l'éloignement du littoral. Cet ensemble constitue un corridor écologique important qui relie les zones humides littorales et rétro littorales au plateau forestier. Sur ces espaces naturels humides d'une grande richesse s'applique la protection la plus forte avec la zone Nli. Sur la partie au-dessus du hameau de Paco, cette zone Nli se rétrécie à une bande d'une cinquantaine de mètres et au-delà laisse place à la zone N pour couvrir le

massif d'exploitation, C'est à cette endroit que la coupure est la plus large est dépasse 500 m d'épaisseur. Depuis la façade littorale jusqu'au site de Montagne, se superpose un classement en EBC des boisements présents qui complète le dispositif de protection. Avec ces mesures prises sur Arès, les tissus urbains des deux villes ne peuvent se rejoindre, et la coupure apparaît bien protégée et inconstructible.

- Une coupure sur la frange Ouest, entre Arès et Lège-Cap-Ferret qui s'apparente davantage à une coulée verte, parsemée de constructions plus ou moins isolées et que la RD 106 et la RD 3 coupent en 3 parties au-delà. Elle met en relation le bassin avec le massif forestier. Il s'agit d'une coupure littorale perpendiculaire qui se rétrécie jusqu'à son contact avec la RD 106. Elle s'appuie au Sud sur des espaces naturels d'une grande richesse (les domaines des réservoirs, de la réserve naturelle) puis en s'éloignant du littoral leur sensibilité se réduit (bocages et bois des Abberts, le ruisseau de Machinotte). Au fur et à mesure de son rapprochement de la RD 106 et de la RD3, elle est « mitée » par la présence d'un tissu bâti plus ou moins isolé qui se renforce jusqu'à son contact avec Lège. Ici, le traitement a consisté à proposer une protection graduelle s'adaptant à la sensibilité des milieux et à la prise en compte de la présence d'habitat. C'est pour cela que l'ensemble des sites majeurs au Sud est protégé par la zone Nli, et que les éléments d'intérêt secondaires sont intégrés à la zone N à laquelle est superposée la protection des boisements en EBC. Pour compléter ce dispositif et garder l'esprit d'une coulée verte perméable, mais devant rester non bâtie, l'ensemble du bâti dispersé est inscrit dans un secteur Nh dédié. Ce dernier n'offre aucune possibilité de réaliser de nouvelle construction d'habitation, à l'exception d'une annexe accolée à la construction principale ou d'une extension limitée en surface. Dès lors, l'ensemble de ces mesures concoure à réduire fortement les possibilités d'urbaniser cet espace.

2.2.5. Les Espaces boisés significatifs

- les boisements identifiés au titre de l'article L121-24. Ils confortent l'enveloppe des coupures d'urbanisation, dessinent la charpente écologique et paysagère de la commune et à protéger plus particulièrement :
  - les boisements mixtes et bocagers de la forêt des Abberts qui participent à renforcer la coupure d'urbanisation avec Lège-Cap-Ferret,
  - les boisements de la réserve naturelle des près salés qui participent au fonctionnement écologique des espaces rétro littoraux
  - les boisements mixtes de la Conches de Saint-Brice qui participent à la protection d'un corridor écologique se prolongeant du littoral jusqu'au Cirès,
  - les boisements rivulaires le long du Cires et du ruisseau de la Machinotte qui étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de leurs berges,
  - les boisements mixtes du parc de l'Aérium qui participent à la qualité paysagère du site en tant qu'espace arboré
  - les boisements de chênes du parc du château d'Arès

- les boisements de pins du front de mer qui assurent la qualité paysagère du front littoral,
- les boisements entre Andernos et la nouvelle façade Est de la commune d'Arès qui conforte la coupure d'urbanisation,
- les boisements mixtes de la forêt entre Arès et Lège Cap-Ferret qui conforte la coupure entre le deux communes.

2.2.6. Le principe de continuité ou de hameau nouveau intégré à l'environnement

Le centre ville d'Arès constitue une agglomération d'un seul tenant et continue s'étendant à l'Ouest depuis les bois des Abberts jusqu'à l'Est au niveau du pôle commercial du Leclerc sur 2,5 km. Il s'étend également sans discontinuités depuis la façade littorale jusqu'à la RD 106 et la zone d'activité de la Grande Lande, atteignant ainsi 3 km dans la plus grande distance. Le périmètre aggloméré offre une densité bâtie variant de 40 logements/ha dans le cœur de ville à une vingtaine sur les zones de développement périphérique, plus récentes. Une partie des aménagements paysagers et des boisements visant à limiter les co visibilités de part et d'autre de la RD 106 sont inclus dans ce périmètre. L'ensemble de ce tissu est traité en zones urbaines, à vocation résidentielles, mixte ou spécialisées sur des équipements collectifs ou pour recevoir des activités économiques.

Ainsi, 4 des 6 zones à urbaniser définies dans le projet sont incluses dans le périmètre aggloméré de la ville. Elles peuvent être assimilées pour certaines à des « dents creuses », et d'autres à des enclaves urbaines. Seules deux zones à urbanisées correspondent à des extensions du centre ville. La première, a pour objet de fixer le front Est de la ville à partir du site de Montagne. En continuité de l'ensemble pavillonnaire attenant à l'Ouest, il s'inscrit dans le prolongement de la façade de la zone commerciale du Leclerc jusqu'à proximité de la piste cyclable. Il participe ainsi à finaliser ainsi la limite Est depuis la RD 106 à la RD 3, qui est délimitée par l'épaississement des EBC sur sa frange Est. La seconde extension vise la zone d'activités de la Grande Lande qui arrive à saturation et manque de foncier. Elle se greffe sur sa façade Nord et Est. Le périmètre de la zone initiale comprend dans son aménagement urbain les bandes de protection paysagères boisées qui occupe l'espace de recul obligatoire entre les constructions et la RD 106. Ces bandes tampon plantées servent à favoriser l'intégration des bâtis à vocation économique et à les rendre plus discret depuis la RD 106. Le dimensionnement de cette extension est lié d'une part à l'objectif de maintenir un certain niveau le ratio entre emploi/ actif résident sur la commune et d'autre part d'en faire un pôle structurant de l'emploi sur le Nord Bassin. D'autre part, en s'étendant de sa façade Est vers le Sud, il répond à un souci de créer un deuxième accès en se branchant directement au rond-point Nord de la RD 106 et desservir plus en profondeur la zone. Ceci permet de créer une boucle de voirie structurante qui améliore l'accessibilité et la sécurité des flux. Cette extension n'entame pas la coupure Nord entre Arès et Saint-Jean-d'Illac qui est marquée au-dessus de cette zone par l'épaisseur des EBC qui recouvrent une large part de ce plateau forestier.

Au niveau des autres espaces comportant du bâti, il se compose d'un bâti historiquement plus diffus et isolé dans le massif forestier. Il comporte quelques développements lâches dans la continuité Nord de la RD 3 vers Lège-Cap-Ferret. Ces constructions se composent majoritairement d'habitat dispersé. Afin de pouvoir encadrer l'évolution de ce tissu bâti, il a été classé en zone naturelle au sein de STECAL, détouré au plus juste des constructions existantes, respectant les vocations spécifiques : habitat, hébergements touristiques, équipements collectifs. Si celui-permet de faire vivre l'habitat déjà présent (extension et

annexe limitée), il en interdit toute nouvelle construction. Il faut noter également au sein de la zone naturelle une activité équine (Na) au Nord-Ouest près des Abberts et la création du site (Ne) dédié au stockage des boues et sédiments des ports. Cet équipement est positionné au Nord-Est de façon excentrée pour être éloigné de l'urbanisation sur un terrain communal en raison des possibles nuisances générées (olfactives et sonores).

2.2.7. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

2.2.7.1. La délimitation des espaces proches du rivage

Arès est une commune avec une faible altimétrie et sans aucun relief. De plus, sur sa partie agglomérée, le front bâti sur le littoral demeure particulièrement discret en raison de son accompagnement végétal. Aussi, le front de mer offre une co visibilité théorique quasiment sans limite sur la partie rétro littorale de la ville. Du littoral à la RD 106, le centre ville offre une continuité urbaine sans rupture à l'exception du tracé de la RD 3 et de la piste cyclable qui travers de part en part ce et sans point de vue dominant. Toutefois, il importe de fixer une limite maximale à la distance d'application des espaces proches du rivage sur la profondeur du tissu urbain afin de ne pas pénaliser la centralité historique. La RD 3 permet de marquer cette frontière qui partage en deux le pôle de vie centrale autour de cet axe.

Afin de renforcer le rôle des coupures d'urbanisation à l'extérieur du périmètre aggloméré et de ses extensions, les espaces proches du rivage peuvent s'élargir sur les coupures d'urbanisation définies à l'Est entre Arès et Andernos ainsi qu'à l'Ouest entre Arès et Lège-Cap-Ferret.

Il convient de noter que les sites dédiés à l'ostréiculture de l'ASCOA et du port d'Arès sont inclus dans ce périmètre.

2.2.7.2. Les extensions définies dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Il n'est pas prévu sur les espaces concernés dans le centre ville par cette délimitation d'y accroître la densité. Néanmoins, il est laissé la possibilité d'utiliser des dents creuses et d'engager des divisions parcellaires. Les opérations de construction à l'intérieur du tissu urbain existant dans la mesure s'effectueront dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux ; à savoir, le rythme des pleins et des vides, la volumétrie générale et la typologie du contexte environnant.

Il existe une zone à urbaniser définie au sein des espaces proches du rivage dans le centre ville rue du 14 juillet. Il s'agit d'une parcelle urbaine encore non bâtie ou « dents creuse » d'un peu plus d'un hectare, dont le projet d'aménagement vise à implanter u logement en reproduisant le contexte urbain environnant. Ainsi, il est fixé une densité de 20 logement/ha qui est parfaitement compatible avec le caractère urbain de ce secteur qui jouxte la RD 3. Cette opération de construction à l'intérieur du tissu urbain existant s'effectue dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux tant sur le plan de la volumétrie générale que de la typologie des projets à y accueillir.

2.2.8. La règle d'inconstructibilité dans la bande littorale des cent mètres

Concernant la **matérialisation de cette bande littorale** sur les pièces graphiques du Plan de Zonage, le PLU a adopté des solutions adaptées à la sensibilité du contexte, sachant que le code de l'urbanisme n'impose pas l'obligation de reporter celle-ci sur le plan de zonage si la nécessité ne s'en fait pas sentir.

Ici le front de mer d'Arès est constitué d'un tissu résidentiel continu d'un seul tenant et relativement dense bien que végétalisé et arboré. Il s'exprime depuis les rives du Cirès jusqu'au village vacance du CCAS d'EDF. Il est l'unique pôle d'hébergements touristiques au contact du littoral. Aussi sur ce segment, le front bâti du littoral jouxte la bande littorale qui s'exprime principalement au droit des limites parcellaire depuis les perrets, lorsqu'ils existent, jusqu'aux limites des plus hautes eaux des plages. L'urbanisation du centre ville d'Arès contient une partie des zones à urbaniser qui se situent au plus proche à plus de 500 m du rivage. Il convient de noter qu'une partie des boisements du front de mer qui font la qualité paysagère se situent dans cette bande.

Au nord de cette limite urbaine, seuls les sites ostréicoles du Port et de l'ASCOA qui ouvrent des droit à construire sont inscrits dans cette bande littorale de 100 m. Le site du port est implanté sur le domaine public maritime et le site de l'ASCOA est implanté au droit de celui-ci. Leur présence est parfaitement compatible avec la définition de cette bande puisque leur activité exige la proximité immédiate du littoral : ils s'agit d'exploitations ostréicoles. Ces activités gèrent leurs équipements, constructions et activités dans des secteurs dédiés définis en zone naturelle (Np et Npa).

Le site ostréicole du port d'Arès ne permet plus de construire de nouvelles cabanes ostréicoles car l'ensemble foncier dédié à l'implantation prévues pour des cabanes ostréicole est occupé. Toutefois, pour soutenir la filière et le développement des activités connexes (dégustation, visites des parcs…), il importe de pouvoir permettre des extensions très limitées aux bâtiment déjà existants. Pour que celles-ci soient limitées en surfaces et encadrées d'un point de vue d'insertion paysagère et architecturale, il est proposé de recourir à un plan-masse et à un plan de composition des façades. Ces pièces fixent dés lors un cadre de construction et d'évolution normalisé stricte pour ce bâti. Ces dispositions étaient déjà utilisées dans le document d'urbanisme antérieur au PLU de 2004.

Le site l'ASCOA qui est à vocation exclusivement ostréicoles aussi n'a pas reçues toutes les constructions qui étaient prévues initialement dans le plan d'aménagement prévu à cet effet. Les constructions présentes ne constituent pas un tissu urbain à proprement parlé, mais un regroupement d'ateliers et de locaux professionnels. A l'image du port d'Arès, il importe que nouveaux exploitants puissent s'installer sur ce site pour développer leurs activités en y implantant de nouvelles cabanes ostréicoles dans des conditions d'aménagement prédéfinies. Ici, aussi, il est nécessaire d'y encadrer les futures constructions par l'application d'un plan-masse et d'un plan de composition des façades.

De plus, à partir de cette section Nord jusqu'à la limite avec Lège-Cap-Ferret, la zone Nli qui recouvre le bassin d'Arcachon avec son règlement extrêmement restrictif, déborde sur les rives bien au-delà des 100 mètres de la bande littorale intègre la réserve naturelle et couvre largement la zone des réservoirs. De même sur la partie Sud, où la bande des 100 s'applique à partir de la conche de Saint-Brice jusqu'à la limite avec Andernos, la zone Nli se superpose. Elle offre une protection encore plus étendue puisqu'elle s'applique jusqu'au contact avec le tissu urbain depuis les domaines endigués de Certes, au Cirès et au-delà de la RD 3. Aucune zone constructible, qu'elle soit naturelle ou urbaine, n'y est incluse.

Le PLU ne prévoit aucune possibilité de construction ou d'aménagement dans la bande de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

2.2.9. L'aménagement et l'ouverture des terrains de campings

Arès possède 7 campings qui sont soit enserrés dans son périmètre aggloméré, soit à sa périphérie immédiate.

Les 6 campings encore en activité ont fait l'objet d'un zonage spécifique UK, car il a été considéré qu'il s'agit de campings urbains. Un secteur UKa a été créé pour identifier plus particulièrement les villages vacances.

Le projet de PLU n'envisage aucun développement de ces campings, aucune augmentation de leur capacité d'accueil, ni aucun durcissement de leurs aménagements.

2.2.10. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune

Les boisements identifiés au titre de l'article L121-24 visent à confortent l'enveloppe des coupures d'urbanisation, dessiner et protéger la charpente écologique et paysagère de la commune.

En application de cet article, un travail d'identification des espaces boisés de la commune méritant cette protection a conduit à protéger plus de 3 463 ha, soit près de 60 % du territoire. Ils sont en progression de +4 % par rapport à ceux inscrits dans le PLU précédant (3 329 ha).

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère,** principal critère au regard de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme;
- La prise en compte des **sensibilités écologiques**.

La protection des espaces boisés les plus significatifs sur la commune a conduit à protéger plus particulièrement au titre des EBC :

- les boisements mixtes et bocagers de la forêt des Abberts qui participent à renforcer la coupure d'urbanisation avec Lège-Cap-Ferret,
- les boisements de la réserve naturelle des près salés qui participent au fonctionnement écologique des espaces rétro littoraux
- les boisements mixtes de la Conches de Saint-Brice qui participent à la protection d'un corridor écologique se prolongeant du littoral jusqu'au Cirès,
- les boisements rivulaires le long du Cires et du ruisseau de la Machinotte qui étendent l'intérêt écologique de cette trame bleue au-delà de leurs berges,
- les boisements mixtes du parc de l'Aérium qui participent à la qualité paysagère du site en tant qu'espace arboré
- les boisements de chênes du parc du château d'Arès

- les boisements de pins du front de mer qui assurent la qualité paysagère du front littoral,
- les boisements entre Andernos et la nouvelle façade Est de la commune d'Arès qui conforte la coupure d'urbanisation,
- les boisements mixtes de la forêt entre Arès et Lège Cap-Ferret qui conforte la coupure entre le deux communes.

Il existe d'autres EBC, mais qui ne relèvent pas de l'application de l'article L121-24 (voir partie III sur les prescriptions et les EBC).

2.2.11. La détermination des capacités d'accueil

Une fois que les espaces remarquables, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces boisés significatifs ont été déterminées préalablement, ils laissent par défaut ce qui est urbain et ce qui peut être considérée comme urbanisable.

Il s'agit ici d'arriver à estimer la capacité d'accueil globale et spatiale de la commune à partir d'un choix de développement qui ne remette pas en cause la vocation non bâtie de ces espaces.

L'évaluation des capacités d'accueil du projet du PLU repose sur la contribution de l'espace urbain et des extensions. Pour accueillir 1 450 nouveaux résidents supplémentaires la commune a déterminé qu'il serait nécessaire de mobiliser une cinquantaine d'hectares pour produire un peu moins de 1 000 logements. Ces derniers devant satisfaire l'accueil de nouvelles populations et le besoin en logement de la population permanente (point-mort). La prise en compte des capacités et contraintes spatiales ont abouti à mobiliser la moitié de la surface en extensions d'urbanisation et l'une autre moitié repose sur le recours aux disponibilités foncières déjà présentes dans le tissu urbain. A cela s'ajoute l'extension de la zone d'activités de la Grande Lande d'une trentaine d'hectares.

En termes d'emplois, il s'agira d'accueillir 500 emplois supplémentaires à partir de l'extension de la zone de la Grande Lande. Une large partie devrait bénéficier aux actifs de la commune, car le principe est de maintenir un ratio emploi/actif résident.

Arès est une commune touristique, elle possède également une capacité d'accueil liée aux hébergements marchands et non marchands qui s'élève à 7 200 lits. L'offre marchande constitue 50% de cette capacité qui repose à 70 % sur les campings. L'offre non marchande est constituée par le parc de résidences secondaires. La capacité d'accueil actuelle en matière d'hébergements touristiques s'élève donc à environ 7 200 personnes.

Arès a une population permanente qui s'élève en 2011 à 5 271 habitants.

En pleine saison touristique, à terme la fréquentation de la commune pourrait atteindre son maximum en conjuguant la capacité des hébergements à l'offre de logements, soit près de 14 000 personnes en 2030.

2.2.12. Les projets d'infrastructure et d'aménagement routier

La commune n'a aucun projet de création de voiries dans les espaces bordant le littoral.

2.2.13. En conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arès respecte les principes énoncés par la loi littoral, que ce soit, plus particulièrement, au niveau de la protection des espaces naturels les plus remarquables qu'en termes d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

2.3. Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon

Le Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), document de planification, est introduit par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Complété par la loi Littoral, le SMVM détermine la vocation générale des différentes zones et les principes de compatibilité applicables aux usages maritimes.

En définissant les conditions de la compatibilité des usages entre la terre et la mer, les SMVM visent une cohérence du projet au sein d'une unité géographique pertinente.

Le SMVM du Bassin d'Arcachon a été élaboré sous la responsabilité de l'État et approuvé en août 2004. Son périmètre correspond au territoire terrestre et maritime des communes d'Andernos-les-Bains, Arcachon, Arès, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Le Teich et La Teste-de-Buch.

Le SMVM s'appuie sur les principes suivants :

- Une **gestion économe de l'espace** : l'urbanisation nouvelle est réalisée en priorité autour des pôles existants.
- Une **urbanisation en profondeur** : les extensions urbaines seront cantonnées à plus de deux kilomètres du littoral. Cependant, il est admis que certains secteurs proches du littoral pourront accueillir une urbanisation limitée qui devra s'adapter à la configuration des lieux.
- Le **maintien des coupures d'urbanisation** : afin d'éviter une urbanisation continue des espaces proches du littoral et d'assumer une répartition spatiale équilibrée entre zones urbaines et naturelles.

Le PLU d'Arès répond à ces objectifs de la même manière qu'il répond à ceux dictés par la loi Littoral (cf. paragraphe ci-avant).

Protection du milieu marin et de l'environnement
Le SMVM s'attache dans un premier temps à l'évolution morphologique et hydraulique du Bassin et des côtes océanes, notamment en ce qui concerne l'érosion marine. Ce risque doit être pris en compte dans la gestion de l'urbanisme, notamment sur les communes de Lège-Cap-Ferret et La Teste-de-Buch. Des actions de préservation du cordon dunaire, de protection, d'entretien des ouvrages, et de réensablement doivent également être mises en œuvre.
Compatibilité : Commune d'Arès non concernée.
Par ailleurs, l'accès du public aux espaces sensibles doit être limité afin d'éviter la sur-fréquentation. Le SMVM établit la liste des espaces les plus remarquables à protéger de manière prioritaire et devant faire l'objet de prescriptions d'urbanisme telles que la possibilité d'y réaliser des aménagements légers uniquement. Enfin, il recommande que les grands domaines endigués du delta de l'Eyre continuent de faire l'objet d'acquisitions par les collectivités et que les prés salés du Sud Bassin soient mis en valeur.
Compatibilité : Sur les espaces sensibles, il importe de maîtriser la fréquentation du public, notamment des flux touristiques qui peuvent être nombreux en saison estivale. En effet, une fréquentation non maîtrisée des sites peut induire des dégradations des espaces et un dérangement plus ou moins permanent de la faune. Pour ce faire, la commune envisage de **maîtriser les implantations de projets**

touristiques à **leurs abords**, de **limiter les nouveaux aménagements d'infrastructures les parcourant** qui pourraient accroître le passage du public en leur sein, et de **contrôler les pratiques qui peuvent participer également à leur détérioration**.

Enfin, la préservation de la qualité des eaux reste un point prioritaire du SMVM. Ainsi, il préconise la poursuite de l'amélioration du réseau des eaux usées et une meilleure maîtrise des eaux pluviales (collecte et traitement). La pollution des eaux doit également être contrôlée au niveau des apports par les principaux cours d'eau qui se déversent dans le Bassin ou par une meilleure gestion de l'activité nautique (eaux usées, peintures anti-salissures). De même, la question du traitement des produits de dragage des ports doit être abordée. Enfin, le SMVM recommande pour toute création ou extension de port le respect d'une « charte de qualité des ports ».

Compatibilité :

Arès souhaite **agir sur la qualité de la ressource en eau en luttant contre toutes les formes de pollutions potentielles**. Cela passe par le contrôle des activités génératrices de flux polluants, mais surtout par l'amélioration de la **gestion des eaux pluviales**. C'est pour cela que la commune impose une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle dans les zones urbaines et à urbaniser, en imposant le maintien d'une surface laissé libre de toute construction.

Par ailleurs, la commune identifie une **aire de gestion des sédiments non dangereux de dragage sur le site « Grande Lande »**, en dehors des espaces protégés.

Pêches et cultures marines

Le SMVM vise tout d'abord le renforcement du port de pêche d'Arcachon, atout pour l'activité de pêche océane du secteur, dans le but d'augmenter ses apports.

A l'intérieur du Bassin il est important de maintenir la ressource halieutique en tenant compte des écosystèmes productifs (nurseries de poissons, récifs de certains coquillages en régression), ou en restaurant l'activité piscicole (réservoirs, lacs de tonnes).

Compatibilité :

Arès affirme le **périmètre intangible de sa vocation ostréicole** aux deux sites sur lesquels elles reposent : le **port ostréicole** et le **site des claires**, appelé également site de l'ASCOA. Ces espaces dédiés doivent servir uniquement au maintien et au développement de l'activité ostréicole.

Concernant la conchyliculture, le SMVM met l'accent sur le besoin d'espace marin et d'installations portuaires et terrestres adaptées. Ces dernières sont relatives aux villages ostréicoles de Lège-Cap-Ferret et aux ports ostréicoles du Sud Bassin qu'il convient de développer ou de restaurer. La redynamisation des activités doit se baser sur la sauvegarde du patrimoine architectural et portuaire.

Compatibilité :

Pour les activités sylvicoles et ostréicoles, le principe retenu par la Commune est de **pérenniser leur espace de production** et de **favoriser le développement des exploitations** là où elles sont compatibles avec la sensibilité de l'environnement naturel.

Plaisance et loisirs liés à la mer

Le SMVM intègre le développement futur des loisirs et du tourisme lié à la mer à travers une première orientation liée à la diversification des loisirs maritimes et littoraux. Sur le bassin intérieur, celle-ci consiste avant tout en la promotion de la plaisance légère avec la création de structures d'accompagnement, la nécessité d'un encadrement strict des activités type véhicules nautiques à moteurs, ou encore la limitation de l'activité des grands navires.

Par ailleurs, le développement du tourisme nature pour les activités « terrestres » est à privilégier (parcs, forêts, pistes cyclables, sentiers de randonnée...).

Compatibilité :

La commune souhaite valoriser les composantes patrimoniales qu'il s'agisse du bâti traditionnel, la forêt ou les sites naturels remarquables, à condition qu'ils soient compatibles avec une certaine fréquentation. Le principe sera de **proposer la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur le réseau de cheminements doux existant**.

La pratique de la plaisance ne pourra se développer que si des aménagements d'accueil portuaires sont réalisés, surtout si l'on prend en compte la suppression des corps-morts illégaux. Ces aménagements pourront prendre la forme de « ports à sec » accompagnés du développement de cales de mise à l'eau et de sites de stationnement. Chaque équipement portuaire doit notamment respecter la « charte de qualité des ports », favoriser les activités type location ou école de voile, s'accompagner d'une réduction du nombre de mouillages ou encore respecter une bonne intégration paysagère et urbanistique.
Compatibilité : Le SCoT (annulé en juin 2015) tenait compte de ces orientations en proposant la création de ports à sec sur des sites adaptés. Ceux-là devront être étudiés dans le cadre des PLU des communes de Lège-Cap-Ferret (Claouey), la Teste-de-Buch (Lapin blanc), Arcachon (port) ou encore de Gujan-Mestras (hors port de Larros). La commune d'Arès n'était pas concernée.

2.4. Gestion de la ressource en eau

On se reportera au chapitre « Documents de planification et de gestion de l'eau » de la partie « Etat initial de l'environnement ».

Axe 1 : Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
SDAGE Adour-Garonne : Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs Mieux connaître pour mieux gérer **SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés :** Amélioration des connaissances des cours d'eau naturels **SAGE des Lacs Médocains :** Améliorer la connaissance et le fonctionnement des hydrosystèmes (nappes, lacs et bassins versants, canaux)
Compatibilité : Le PLU s'inscrit volontairement dans une démarche au service d'une gestion cohérente des problématiques urbaines et environnementales. De cette manière, le projet répond à l'objectif du SDAGE concernant l'optimisation des moyens et des acteurs sur la question de la gestion de l'environnement et donc de l'eau.

Axe 2 : Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques et assurer une bonne qualité des eaux
SDAGE Adour-Garonne : Agir sur les rejets issus de l'assainissement collectif ainsi que ceux de l'habitat et des activités dispersées Réduire les pollutions diffuses Réduire l'impact des activités sur la morphologie et la dynamique naturelle des milieux **SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés :** Maîtriser les transferts et les flux polluants dans le Bassin d'Arcachon > utilisation raisonnée des produits phytosanitaires (particuliers, collectivités, agriculteurs...) Gérer les eaux pluviales en amont des projets d'aménagement en fonction des spécificités des milieux Meilleure gestion des rejets d'eaux usées

SAGE des Lacs Médocains :

Réduire les apports en fertilisants (azote et phosphore) et en produits phytosanitaires par les agriculteurs, collectivités ou particuliers

Maîtriser les eaux de ruissellement vecteurs de polluants

SAGE Nappes souterraines de Gironde :

Étendre une gestion raisonnée des usages des sols

Compatibilité :

Le PLU contribue à maîtriser les pollutions induites par les systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs. En effet, il prévoit une organisation cohérente entre le développement urbain et le renforcement/amélioration des dispositifs d'assainissement, en tenant compte de la sensibilité des milieux récepteurs et de la capacité d'accueil des nouvelles populations. Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.

Le PLU traite également la question de la gestion des eaux pluviales et fixe une série de prescriptions visant à une gestion intégrée des eaux pluviales (mise en place de prétraitements, limitation de l'imperméabilisation des sols, reconquête des réseaux de fossés). Ces mesures, conformément au SDAGE, permettent non seulement de répondre à la question des pollutions, mais également aux enjeux liés au risque d'inondation, à l'abaissement du niveau des nappes ou encore aux fonctions épuratrices du sol.

Par ailleurs, afin de lutter contre la pollution des eaux du Bassin, une meilleure gestion des sédiments et vases portuaires est prévue sur le territoire communal : le PLU a définit le site « Grande Lande » comme aire de stockage des sables et sédiments.

Axe 3 : Gérer durablement les eaux souterraines

SDAGE Adour-Garonne :

Gérer durablement les eaux souterraines

SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés :

Économiser l'eau et gérer les eaux pluviales

Optimiser la gestion de la nappe Plio-Quaternaire

SAGE Nappes souterraines de Gironde :

Gérer de manière équilibrée la ressource : économiser l'eau et maîtriser les consommations

Mieux gérer les ouvrages (puits et forages)

Compatibilité :

Sur la question des eaux souterraines, le PLU préconise une économie et une utilisation rationnelle de la ressource en eau,, afin de préserver les ressources profondes utilisées pour l'eau potable. Par ailleurs, le PLU tient compte des capacités actuelles et futures en matière d'eau potable et de la protection des périmètres de protection de captages. Il préconise en outre une réutilisation des eaux de pluie pour certains usages.

Axe 4 : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

SDAGE Adour-Garonne :

Gérer et entretenir les cours d'eau

Préserver, restaurer et gérer les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux*

Préserver, restaurer la continuité écologique

SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés

Protéger les zones vertes définies dans le SDAGE de 1996[42]

Assurer une gestion piscicole et la restauration des populations de poissons migrateurs

Définir des principes de gestion du transport du sable (mise en place de dessableurs...)

SAGE des Lacs médocains :

Préserver les zones humides pour leur rôle épurateur naturel

Restaurer et entretenir les crastes, canaux et ripisylves

Mettre en place un dessableur sur le canal de Lège

Restaurer et préserver la faune piscicole : franchissabilité et libre circulation des espèces (notamment l'anguille)

Compatibilité :

L'enjeu majeur que représente la trame bleue sur le territoire communal constitue un point essentiel des orientations d'aménagement. Il s'agit de préserver, valoriser et restaurer cette trame abritant des continuités écologiques aquatiques indispensables au bon fonctionnement des milieux naturels et à la préservation d'espèces remarquables ou menacées.

De plus, le SCoT a défini des « espaces naturels remarquables du littoral » et/ou « espaces naturels majeurs ». Ces zones naturelles sont protégées au travers du PLU d'Arès (inconstructibilité ou constructibilité sous conditions).

Le ruisseau Le Cirès, de type « zones humides », est entouré d'une « zones tampon » de 50 m d'épaisseur sur l'intégralité de son tracé sur le territoire communal, ainsi que ses zones humides. Il bénéficie d'un classement en zone Nli, la plus restrictive à l'urbanisation.

Axe 5 : Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques

SDAGE Adour-Garonne :

Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs

Une qualité des eaux de baignade en eau douce et littorale conforme. Une eau de qualité suffisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme

SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés :

Améliorer la qualité des eaux superficielles en prévision du développement des activités et de l'urbanisation

SAGE des Lacs médocains :

Préserver voire améliorer la qualité de l'eau (dont eaux de baignades)

Compatibilité :

D'une manière générale, l'ensemble des orientations définies dans le but de valorisation et de préservation de la trame bleue concourent au maintien / à la restauration d'une bonne qualité des milieux aquatiques.

Par ailleurs, les activités ostréicoles et les plages de baignades nécessitent des eaux de qualité. Pour préserver cette ressource, Arès souhaite agir sur la qualité de la ressource en eau en luttant contre toutes les formes de pollutions potentielles.

[42] Le SDAGE 2010-2015 ne fait plus mention de « zones vertes » mais de « milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux » dont font partie : les cours d'eau à enjeu pour les poissons migrateurs amphihalins, les cours d'eau ou tronçons en très bon état écologique et/ou jouant le rôle de réservoirs biologiques, les zones humides et les habitats abritant des espèces remarquables menacées.

Axe 6 : Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
SDAGE Adour-Garonne : Rétablir durablement les équilibres en période d'étiage Faire partager la politique de prévention des inondations pour réduire durablement la vulnérabilité **SAGE de l'Eyre, cours d'eaux côtiers et milieux associés :** Assurer une gestion hydraulique satisfaisante pour les milieux et les usages **SAGE des Lacs médocains :** Meilleure gestion des ouvrages hydrauliques
Compatibilité : La prise en compte du changement climatique impose une gestion des gaz à effet de serre pour les limiter et contenir leurs incidences à moyen et long terme. L'urbanisation, par ses choix de développement et les modalités de construction de l'habitat peut être un contributeur important notamment de carbone par sa consommation d'énergies fossiles (chauffage, déplacements...). C'est dans cette perspective que la commune s'est inscrite. Elle a souhaité favoriser d'une part un modèle urbain limitant les déplacements en la recentrant sur son centre-ville, mais surtout de favoriser l'usage des énergies renouvelables dans un cadre domestique. Le principe est de favoriser les constructions et les modes de constructions économes en matière énergétique en rendant compatibles les dispositions règlementaires avec ces dernières. Par ailleurs, l'idée est de faciliter aussi pour toutes les constructions, neuves et anciennes, l'implantation d'équipements ou installations individuelles de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur...), notamment en assurant leur intégration au cadre urbain et naturel de la commune. À cette fin, des préconisations d'installations ont été réalisées dans un « Cahier d'orientations et de recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères » annexé au dossier de PLU.

Axe 7 : Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire
SDAGE Adour-Garonne : Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des milieux littoraux cohérente avec les conclusions du grenelle de la mer
Compatibilité : L'eau prend une importance particulière dans la valorisation du territoire, tant sur le plan du cadre de vie que sur celui de la préservation des espaces naturels. Au niveau du cadre de vie, la commune souhaite valoriser la qualité de l'urbanisation qui sera développée dans les futures opérations d'ensemble. Elle cherche à améliorer la qualité des interfaces avec les autres espaces contigus et à garantir le bien-être des futurs résidents. Il s'agit ici d'avoir au sein des futurs quartiers des aménagements qui participent à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, proposent des espaces verts végétalisés suffisants, gèrent les eaux pluviales, et organisent une certaine perméabilité avec le maintien de trames végétales boisées servant de corridors écologiques. Plus globalement, la gestion économe de l'espace qui passe par la réduction de l'étalement urbain dans le PLU, contribue à limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux aquatiques (artificialisation des sols...).

2.2. Schéma Régional Climat Air Energie d'Aquitaine

La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, crée, dans son article 68, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Ces documents à vocation stratégique, définissent des orientations en matière de :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Maîtrise de la demande énergétique.
- Développement des filières d'énergies renouvelables.
- Lutte contre la pollution atmosphérique.
- Qualité de l'air.
- Adaptation aux effets des changements climatiques.

Conformément au décret 2011-678 du 16 juin 2011, des zones sensibles à la qualité de l'air devront être définies, afin d'établir des orientations renforcées pour la qualité de l'air. Le SRCAE en Aquitaine a été lancé pendant l'été 2011, suite aux travaux préparatoires de 5 groupes de travaux thématiques. Ce schéma est le fruit d'une élaboration collective entre les différents acteurs. En effet, la formulation des orientations et des objectifs a été élaborée à partir de contributions d'ateliers thématiques et d'un atelier citoyen.

Le SRCAE se substitue au Plan Régional de Qualité de l'Air (PRQA).

Le SRCAE Aquitaine a été approuvé le 15 Novembre 2012.

Les objectifs fixés par le scénario de référence du SRCAE d'Aquitaine sont les suivants :

- Une réduction de 28,5 % des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008.
- Une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4 % de la consommation énergétique finale en 2020.
- Une réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990.
- Une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le document d'orientations du schéma présente **32 orientations** Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :

- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », « Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux ».
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Les orientations répondent à 5 objectifs et sont présentés ci-après :

Objectif A : sensibilisation et dissémination d'une culture énergie climat pour une prise de conscience généralisée des enjeux
BATIMENT : Promouvoir les bonnes pratiques individuelles à l'échelle du bâtiment (comptage individuel dans le collectif, domotique, qualité de l'air)
INDUSTRIE : Développer la sensibilisation, l'information et la formation auprès des acteurs industriels sur les enjeux « Qualité de l'Air, énergie et climat »
AGRICULTURE ET FORET : Sensibiliser, former, diffuser les bonnes pratiques agricoles permettant de limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, de polluants atmosphériques et de s'adapter au changement climatique Sensibiliser les acteurs aux approches biomasse / énergie / climat pour anticiper le changement climatique et favoriser les énergies renouvelables
TRANSPORT : Développer et diffuser la connaissance sur les Déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports
ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine. Déterminer des bouquets énergétiques par territoire
ADAPTATION : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080)
Compatibilité : Le PLU prévoit de répondre aux enjeux climatiques de demain, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement : **soutien aux énergies renouvelables** et **constructions économes en énergie** (normes HQE, éco-construction, toiture végétalisée, isolation externe, puits canadien, mur végétal, brise soleil…) permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes et nouvelles.

Objectif B : approfondissement des connaissances des acteurs du territoire, préalable à une définition adaptée des actions
BATIMENT : Renforcer et développer l'offre d'information indépendante, de conseils et d'accompagnement reconnu par la MO publique sur les problématiques énergie (audit préalable aux travaux, choix énergétiques, etc.) et Qualité de l'air
INDUSTRIE : Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'écologie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)
AGRICULTURE ET FORET : Valoriser l'agronomie et faire évoluer les pratiques culturales vers davantage d'efficacité en terme d'énergie, d'émissions, tout en intégrant l'enjeu de l'adaptation au changement climatique
TRANSPORT : Développer et diffuser la connaissance sur les déplacements de voyageurs et le transport de marchandises, leurs impacts air énergie climat et les outils à disposition auprès des élus, des usagers et des acteurs du secteur des transports
ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer la connaissance territoriale et sectorielle des gisements, des potentiels et les analyses d'impacts de production des énergies renouvelables en Aquitaine. Déterminer des bouquets énergétiques par territoire
ADAPTATION : Développer et diffuser la connaissance des vulnérabilités par thématique, par territoire et à différentes échelles temporelles (2020-2050-2080)

Compatibilité : Le PADD garantit la **pérennité de l'activité sylvicole** et **préserve les ensembles boisés** qui constituent un élément structurant et de respiration du tissu urbain par leur classement en Espace Boisé Classé.

Objectif C : construction d'un cadre de gouvernance préalable à une démarche partagée et partenariale
BATIMENT : Structurer et appuyer la coordination des acteurs bâtiment / énergie à l'échelle de l'Aquitaine : formation (professionnels et maîtres d'ouvrage), communication d'expériences, adéquation des aides aux objectifs
INDUSTRIE : Promouvoir la coopération entre acteurs sur les principes liés à l'écologie industrielle (implantation, process, transport, approvisionnement, bâtiment)
AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix Assurer une gouvernance régionale visant à encadrer le développement des projets Bois Energie et évaluer l'impact de l'installation des unités en prenant en compte les éventuels effets pervers liés aux possibles conflits d'usage
TRANSPORT : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région
ENERGIE ET RÉSEAUX : Renforcer le cadre organisationnel, règlementaire d'appui à destination des porteurs de projet (collectivités, producteurs), structurer les filières, pérenniser les emplois locaux et préserver les paysages
ADAPTATION : Mettre en place un dispositif de gouvernance territorial régional de type COS SRCAE incluant la question de l'adaptation au changement climatique dans ses dimensions scientifiques, techniques et sociales
Le territoire n'est à priori pas concerné par cette problématique.

Objectif D : développement d'outils financiers et juridiques pour réussir le changement d'échelle
BATIMENT : Définir et appuyer les initiatives en matière d'ingénierie financière et contractuelle (notamment en matière de précarité énergétique et de grandes copropriétés)
INDUSTRIE : Accompagner les entreprises par la diffusion d'outils techniques et financiers (dont partenariats, appels à projets, etc.)
AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix
TRANSPORT : Assurer une cohérence sur les problématiques air énergies climat entre les acteurs et les politiques de l'urbanisme et des transports (de voyageurs et de marchandises) en gérant l'attractivité de la région
ENERGIE ET RÉSEAUX : Développer les leviers économiques, financiers et fonciers pour permettre le financement des projets EnR et communiquer autour de ceux-ci
ADAPTATION : Connaître les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés
Le territoire n'est à priori pas concerné par cette problématique.

Objectif E : déploiement des actions généralisées air énergie climat sur le territoire aquitain
BATIMENT : Définition et reconnaissance de critères partagés sur les bonnes pratiques ENR/QA : éco conditionnalité dans les marchés publics, bioclimatisme et écomatériaux dans la construction, règlementation thermique et urbanisme, etc.
INDUSTRIE : Renforcer les pratiques d'éco-management : gestion énergétique, éco-conception, éco-innovation, calcul en coût global, achats responsables, etc.
AGRICULTURE ET FORET : Organiser territorialement les filières agricoles et les rendre moins fragiles aux fluctuations des prix Optimiser les exploitations agricoles sur le volet énergétique et la qualité de l'air Développer la récolte et l'utilisation de la biomasse pour l'énergie dans le respect des filières existantes
TRANSPORT : Rééquilibrer les usages de la route au profit des modes sobres et propres et renforcer les alternatives tout en réduisant les besoins de déplacements Optimiser aux différentes échelles (longues distances, courtes distances, centre ville) le transport de marchandises, développer les alternatives à la route (autoroute de la mer, fer, transport fluvial) et réduire à la source les besoins
ENERGIE ET RÉSEAUX : Soutenir l'innovation technologique autour des énergies renouvelables, cibler les travaux sur le gisement disponible en forêts. Développer la production d'énergie renouvelable en privilégiant sa localisation près des centres de consommations
ADAPTATION : Connaître les vulnérabilités régionales et développer des stratégies d'adaptation dans les politiques locales et leurs documents associés
Compatibilité : Le PLU prévoit de répondre aux enjeux climatiques de demain, en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement : **soutien aux énergies renouvelables** et **constructions économes en énergie** (normes HQE, éco-construction, toiture végétalisée, isolation externe, puits canadien, mur végétal, brise soleil…) permettant d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes et nouvelles. Par ailleurs, il garantit la **pérennité de l'activité sylvicole** et **préserve les ensembles boisés** qui constituent une ressource « matière » et « biomasse » favorables à l'économie locale, ainsi qu'un élément structurant et de respiration du tissu urbain par leur classement en Espace Boisé Classé. Par ailleurs, en termes de déplacements, le PLU mise également sur l'élaboration d'un **maillage de circulations douces**, avec notamment le développement d'un réseau de cheminements continus piéton et cyclable. Il prend en compte le **projet de TCSP** reliant Lège à Biganos **et le projet de voie de contournement Est du Bassin d'Arcachon**.

2.3. Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine

La loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement a défini l'obligation pour l'Etat et les Régions d'identifier leur Trame Verte et Bleue régionale dans le cadre d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

L'objectif du SRCE est, sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors identifiées dans un atlas cartographique à l'échelle 1/100 000ème) de définir les **enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques régionales** et de déterminer un **plan d'actions** stratégique pour y répondre.

La DREAL et la Région Aquitaine ont donc lancé conjointement la démarche d'élaboration du SRCE aquitain au début de l'année 2012. Après une phase importante de concertation, le projet a été **arrêté en avril 2014 par le Préfet de Région et le Président du Conseil régional**.

Sur la base du diagnostic régional et de l'identification des composantes de la TVB, **2 orientations transversales** et **10 enjeux** (transversaux ou territorialisés) ont été identifiés :

- Les orientations transversales concernent les domaines de la connaissance et de la sensibilisation/communication :

Orientations transversales

- une **amélioration des connaissances** pour identifier les continuités écologiques et leur diffusion aux acteurs du territoire

- la **sensibilisation** et la **formation** des acteurs du territoire

- 5 enjeux sont transversaux, c'est-à-dire communs à l'ensemble de la région, et sont liés soit à des menaces identifiées, soit à des milieux d'intérêt particulier à préserver, voire à restaurer :

Enjeux transversaux

- une **urbanisation** croissante et une artificialisation des sols à limiter

- un réseau d'**infrastructures** dense et fragmentant à maîtriser

- des **zones humides** et des **continuités latérales** des cours d'eau à préserver

- les continuités longitudinales des cours d'eau à préserver/restaurer

- un **maillage de milieux ouverts** nécessaire au fonctionnement des espèces et à leur déplacement, à maintenir

- Enfin, 5 enjeux sont territorialisés et correspondent à des problématiques particulières à une ou deux grandes régions naturelles. Ils viennent en complément des orientations et enjeux transversaux mentionnés ci-avant :

Enjeux territorialisés par grande région naturelle

- le particularisme du **Massif des Landes de Gascogne**, mosaïque de milieux favorables au déplacement des espèces

- l'arc forestier du **Périgord**, un territoire diversifié et riche

- un **littoral** encore préservé mais très fragile

- un **espace montagnard**, riche et spécifique, à préserver

- un maillage de milieux naturels diffus et de faible superficie au sein des grandes régions naturelles à dominante agricole du **nord de la Garonne et de l'Adour**

Le **plan d'actions stratégique** du SRCE est la réponse apportée par le Schéma aux enjeux de préservation et de remise en état des continuités écologiques identifiées dans le diagnostic du territoire régional. Il est composé de **53 actions dont 16 sont territorialisées** : **la moitié de ces actions (25) est considérée comme prioritaires et fait l'objet d'une fiche**. De manière synthétique, ces actions prioritaires concernent :

- Pour les orientations transversales :
  - L'amélioration des connaissances et de leur diffusion aux partenaires concernés.
  - La réalisation et la diffusion d'une couche d'occupation du sol à une échelle plus fine que le 1/100 000ème.
  - Des actions de formation et de sensibilisation s'appuyant autant que possible sur des dispositifs existants.

- Pour les enjeux transversaux :
  - Une assistance méthodologique aux porteurs de SCOT et PLU intercommunaux pour la prise en compte du SRCE et des continuités écologiques.
  - Un soutien à des actions opérationnelles de préservation ou remise en état des continuités écologiques à une échelle territoriale pertinente.
  - Une amélioration de la perméabilité des infrastructures de gestion existantes, à l'occasion de travaux de rénovation ou de gestion.
  - Une meilleure prise en compte des zones humides et continuités latérales dans les documents d'urbanisme.
  - Un encouragement des activités agricoles compatibles avec le maintien de la biodiversité sur ou à proximité des zones humides et milieux aquatiques.
  - Un accompagnement des propriétaires et gestionnaires d'ouvrage dans l'évaluation et la remise en bon état des continuités écologiques des cours d'eau classés de liste 2.
  - Une valorisation des modes de gestion permettant le maintien, des prairies et un appui à leur implantation par une démarche contractuelle.

- Pour les enjeux territoriaux :
  - La préservation des continuités écologiques spécifiques ou d'importance particulière dans la grande région naturelle (maintien de la mosaïque de milieux naturels, limitation de la fragmentation…).

Le territoire communal d'Arès est plus spécifiquement concerné par les actions suivantes :

Enjeu : urbanisation et artificialisation des sols
OBJECTIF 3.4 : Préserver les continuités écologiques en milieu urbain et périurbain → Vulgariser et mobiliser les outils et zonages existants pour préserver et gérer les espaces naturels et agricoles urbains et périurbains
Enjeu : zones humides et continuités latérales des cours d'eau
OBJECTIF 5.1 : Préserver les zones humides et les continuités latérales des cours d'eau → Favoriser la prise en compte des zones humides et des continuités latérales dans les documents d'urbanisme en s'appuyant sur les outils de protection et de connaissance → Développer, le long des cours d'eau y compris sur les secteurs urbains, les bandes végétalisées par plantation d'essences locales présentant un intérêt pour la biodiversité ou par régénération naturelle
Enjeu : continuités longitudinales des cours d'eau
OBJECTIF 6.1 : Assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques → Améliorer et préserver la qualité de l'eau des cours d'eau
Enjeu : massif des Landes de Gascogne
OBJECTIF 8.1 : Préserver le réservoir de biodiversité « Conifères et milieux associés » du Massif des Landes de Gascogne → Maintenir le caractère peu fragmenté du massif (et éviter sa fragmentation par le mitage, les grandes infrastructures linéaires...) → Préserver la biodiversité du massif forestier en luttant contre les risques d'incendie
OBJECTIF 8.2 : Préserver et remettre en état les continuités écologiques des milieux ouverts, humides et feuillus → Favoriser le maintien des landes, des milieux humides et des forêts galeries au sein du massif des Landes de Gascogne
Enjeu : littoral
OBJECTIF 11.1 : Préserver la continuité Nord/Sud du massif dunaire et les falaises du littoral basque → Accompagner l'application de la loi Littoral et la bonne prise en compte des enjeux de continuités écologiques dans les documents d'urbanisme → Mobiliser les outils et démarches existantes pour préserver le caractère unique de cette continuité

Compatibilité :

Le PLU répond aux objectifs cités ci-avant dans la mesure où :

- **Il classe en zone naturelle protégée les territoires constituant la trame verte et bleue** : l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur (les milieux humides majeurs (le Bassin d'Arcachon, le ruisseau du Cirès et sa forêt galerie, les près salés), les entités complémentaires qui participent à leur fonctionnement (les structures bocagères et semi-bocagère des Abberts, la zone forestière mixte de Pigeon Bertrand, le ruisseau de la Machinotte, les lagunes, les crastes et les ripisylves identifiables de la pinède), les secteurs naturels en cours de reconstitution aux abords de la réserve naturelle et du Cires qui en renforcent la protection.
- En conformité avec la loi Littoral, **il conforte le rôle des coupures d'urbanisation** de la pinède s'étendant de part et d'autre du Cirès à l'Est, ainsi qu'entre les Prés salés et les bois des Abberts à l'Ouest par le renforcement d'un front boisé.
- **Il intègre les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « incendie de forêt »** et favorise la **plantation d'essences diversifiées adaptées au feu** ainsi qu'à la protection sanitaire de la forêt.
- **Il préserve la qualité des eaux conchylicoles, de baignade et du réseau hydrologique** en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers (noues, parcs paysagers, bassins de rétention d'infiltration…), en imposant le maintien de 30 % d'espace libre de toute construction au sein de chaque parcelle urbanisable ou opération d'aménagement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

2.4. Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon

Créé par la loi du 14 avril 2006 (article 334 du code de l'environnement), le parc naturel marin est un outil offrant des perspectives nouvelles en matière de gestion des espaces maritimes. Il s'agit d'une **aire marine protégée**.

Il existe aujourd'hui 7 parcs naturels marins approuvés en France :

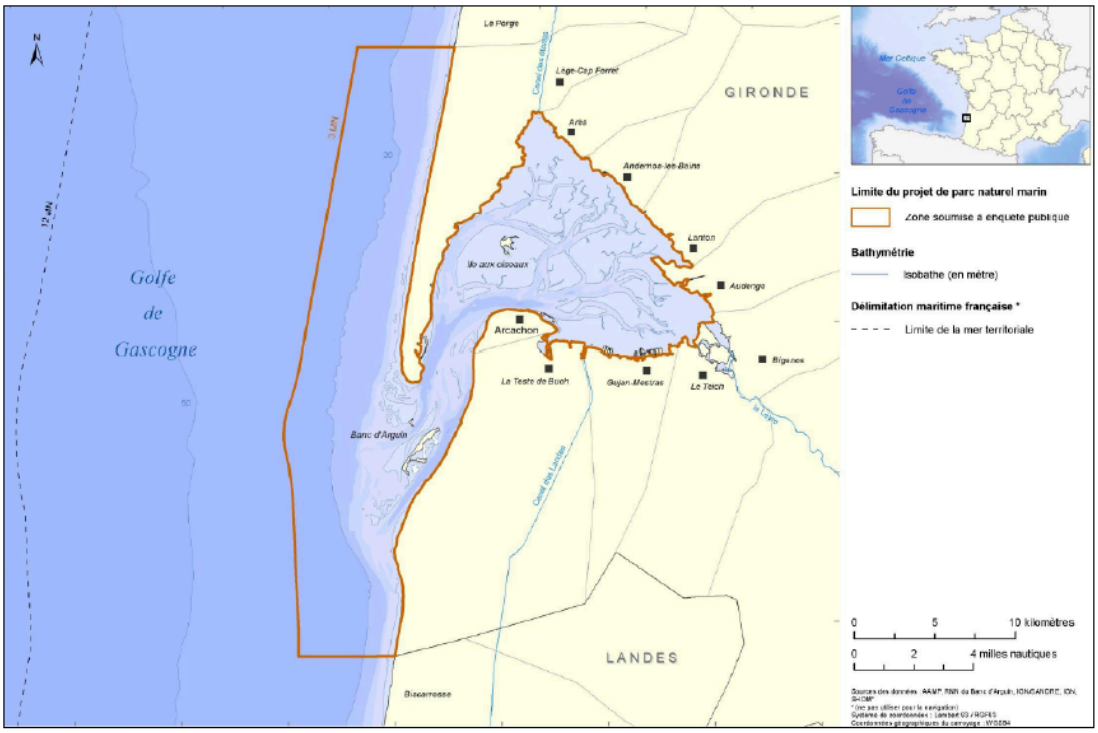
- **Celui du Bassin d'Arcachon et son ouvert (174 km^2), créé par décret le 5 juin 2014.**
- Celui d'Iroise (3 500 km^2) au large du Finistère.
- Celui de Mayotte (près de 70 000 km^2).
- Celui du golfe du Lion (environ 4 000 km^2) au large du département des Pyrénées-Orientales et de l'Aude.
- Celui des Glorieuses contigu à celui de Mayotte (43 000 km^2).
- Celui des Estuaires picards et de la mer d'Opale (2 300 km^2).
- Celui de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis (6 500 km^2).

Un autre parc est à l'étude : Golfe normand – breton.

Depuis février 2010, une mission de l'Agence des aires marines protégées, basée à Arcachon, a conduit l'étude pour la création d'un parc naturel marin sur le Bassin d'Arcachon et son ouvert, sous l'autorité du préfet maritime de l'Atlantique et du préfet d'Aquitaine, préfet de la Gironde.

En effet, unique sur les côtes françaises, le Bassin d'Arcachon est l'une des lagunes à marée d'Europe, bassins peu profonds, creusés de chenaux canalisant les apports d'eau douce en provenance de la terre, et les apports d'eau marine en provenance du large. Ces milieux très productifs, riches d'une biodiversité spécifique, disparaissent du fait des aménagements humains et de leur exploitation intensive.

La localisation du Bassin, à mi-chemin entre le Nord de l'Europe occidentale et l'Afrique, fait de ses habitats productifs une halte privilégiée pour les oiseaux migrateurs, ainsi qu'une zone de frayère et de nourricerie pour les poissons et les invertébrés marins (seiches…).
Plus vaste site marin abrité entre l'estuaire de la Gironde et Hendaye, territoire très attractif avec ses paysages singuliers, le Bassin d'Arcachon accueille une population croissante. Ces dernières années, les usages récréatifs s'y sont fortement intensifiés, notamment en haute saison.
La valeur de ses écosystèmes, les pressions auxquelles ils sont soumis et le confinement du site font du « Bassin d'Arcachon et de son ouvert » le siège de forts enjeux environnementaux.



Périmètre du projet de PNM du « Bassin d'Arcachon et son ouvert »

Le PNM sur le Bassin d'Arcachon et son ouvert couvre 420 km^2 d'espace marin et concerne 127 km de côtes.

Les orientations proposées reflètent la volonté partagée par les acteurs de forger un véritable outil de gestion pérenne dans le respect de l'identité maritime locale :

- Préserver et restaurer la biodiversité lagunaire et l'attractivité du Bassin et de son ouvert pour les oiseaux.
- Garantir le bon fonctionnement écologique des milieux, notamment des marais maritimes, par une exigence accrue pour la qualité des eaux et une gestion cohérente des richesses naturelles et des usages.

- Contribuer à la mise en valeur des patrimoines naturels, culturels et paysagers marins, afin de conserver au territoire son identité maritime et la faire prendre en compte dans les projets de développement.
- Promouvoir et accompagner les filières professionnelles de la pêche et de la conchyliculture, pour préserver les emplois et valoriser les savoir-faire, dans une démarche respectueuse des équilibres naturels.
- Promouvoir des pratiques respectueuses du milieu marin dans les activités nautiques, par l'adaptation des comportements et des aménagements, et l'innovation technologique.
- Améliorer la connaissance de la dynamique du Bassin et de son lien avec l'océan, notamment les transports hydro-sédimentaires et les échanges entre les écosystèmes.
- Responsabiliser l'ensemble de la population en les sensibilisant aux impacts des usages sur les équilibres naturels marins du Bassin et aux bénéfices qui résultent de ces équilibres pour leur qualité de vie.

Compatibilité :

Le PLU répond aux orientations citées ci-avant dans la mesure où :

- **Il classe en zone naturelle protégée** l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur les milieux humides majeurs tels que : le Bassin d'Arcachon et les près salés.
- **Il préserve la qualité des eaux conchylicoles, de baignade et du réseau hydrologique** en adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser, en s'appuyant notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers (noues, parcs paysagers, bassins de rétention d'infiltration…), en imposant le maintien de 30 % d'espace libre de toute construction au sein de chaque parcelle urbanisable ou opération d'aménagement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- **Il garantit la pérennité de l'activité ostréicole :** soutien à la pérennité de l'activité ostréicole par l'affirmation d'un périmètre intangible et de dispositions règlementaires adaptées au maintien et au développement des exploitations sur les sites dédiés, encadrement du développement d'activités connexes et/ou complémentaires à l'ostréiculture, ainsi que la transformation de bâtiments à d'autres vocations que cette dernière, notamment sur le site de l'ASCOA, promotion d'une architecture des bâtiments ostréicoles conciliant exigences de mises aux normes et qualités environnementales des installations, notamment sur le secteur des claires.

3. Evaluation des incidences du projet d'aménagement (PADD) sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Arès s'organise autour de **quatre thèmes fédérateurs, dans le respect des orientations du SCOT du Bassin d'Arcachon** :

1 – La protection et valorisation du territoire communal.

2 – La politique urbaine.

3 – La mobilité et les infrastructures.

4 – Le développement économique.

Au sein de ces 4 grands thèmes, à l'issu de la définition des enjeux, plusieurs orientations et moyens de mises en œuvre sont détaillés.

3.1. Protection et valorisation du territoire communal

3.1.1. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles

Le PADD vise le classement en zone naturelle protégée les territoires constituant la trame verte et bleue communale, et en définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur. Le rôle que jouent les coupures d'urbanisation que constitue la pinède s'étendant de part et d'autre du Cirès à l'Est, ainsi qu'entre les prés salés et les bois des Abberts à l'Ouest, sera conforté par le renforcement d'un front boisé.

Une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement est adoptée par l'intégration des dispositions règlementaires des Plans de Prévention des Risques Naturels « submersion marine » et « incendie de forêt », ainsi que par la plantation d'essences diversifiées adaptées au feu et à la protection sanitaire de la forêt. De plus, les nouvelles constructions localisées dans les secteurs à aléa fort seront interdites, alors que les possibilités d'évolution du bâti existant seront strictement encadrées.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Milieu naturel Milieu aquatique Risques naturels Paysage	Protection de la trame verte et bleue par le zonage règlementaire. Préservation et renforcement des coupures d'urbanisation. Meilleure prise en compte des risques naturels dans l'aménagement communal.

3.1.2. Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal

L'ambition du projet communal est d'engager un programme de renouvellement du front boisé du littoral, notamment sur la pinède de l'Aérium et de la Conche de Saint-Brice dont une partie des boisements est touchée par la maladie et le vieillissement. Il s'agira de limiter les modifications esthétiques de ces sites durant cette transition paysagère, par le séquençage des abattages avec la plantation d'essences diversifiées adaptées.

Le projet envisage également de protéger et renforcer la trame végétale urbaine, dont les entités constituent la charpente du tissu bâti, en complétant l'inventaire déjà réalisé pour sauvegarder le patrimoine végétal et en complétant, par de nouvelles plantations, les alignements discontinus le long des voies structurantes et en anticipant le renouvellement du couvert forestier urbain.

Le PADD vise aussi à identifier et préserver le patrimoine bâti : caractère architectural du bâti traditionnel et de la ville balnéaire, principaux monuments, sites et curiosités non protégés qui constituent les repères historiques de l'identité communale.

De plus, il s'agit d'entretenir les perspectives visuelles des paysages de la façade littorale, mais aussi sa reconstitution et l'ouverture de percées visuelles sur le front de mer.

Enfin, l'appropriation par le public des sites identitaires sera visée, avec la création de parcours de découvertes, basés sur un maillage de cheminements doux, accompagnés d'une signalétique adaptée.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Milieu naturel Paysage Patrimoine	Meilleure protection d'éléments naturels (front boisé du littoral, EBC, etc.) Renforcement de la trame végétale urbaine Préservation du patrimoine bâti Préservation voire développement des cônes de vue Amélioration de l'accessibilité des sites et éléments du patrimoine par appropriation par le public

3.1.3. Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces

Le PADD souhaite la pérennisation de l'activité sylvicole, en intégrant l'ensemble du massif forestier de production au Nord et à l'Est de la commune en zone naturelle.

Le classement en Espace Boisé Classé des ensembles boisés significatifs du territoire permettra la préservation de ces éléments structurants. La protection de la trame végétale présente dans le tissu urbain participe à la préservation des paysages urbains et au maintien d'espaces de respiration.

Le PADD envisage la création d'espaces de transition, intégrés aux futurs espaces urbanisés par la reconversion d'îlots de boisements et la reconstitution de lisières aux essences locales favorables à la lutte contre les incendies de forêt.

La préservation de la qualité des eaux conchylicoles, de baignade et du réseau hydrologique est visée par le respect des prescriptions du SDAGE et des SAGE, par l'adoption d'une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser (comme le préconise le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales). Il s'agit de s'appuyer notamment sur des dispositifs et aménagements paysagers (noues, parcs paysagers, bassins de rétention ou d'infiltration…). Cela passe également par le maintien de 30 % d'espace libre de toute construction au sein de chaque parcelle urbanisable ou opération d'aménagement, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Milieu naturel Biodiversité Risques naturels Eau Paysage	Meilleure protection d'éléments naturels (front boisé du littoral, EBC, etc.) Augmentation des espaces naturels de transition Amélioration de la prise en compte du risque incendie Amélioration de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines Préservation de la biodiversité aquatique Meilleure prise en compte de l'intégration paysagère des aménagements

3.1.4. Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement

Le soutien aux énergies renouvelables par l'adoption de dispositions règlementaires encadrant l'aménagement et l'installation de matériels de production et/ou d'utilisation de ces énergies, ainsi que les constructions économes en énergies, participent à répondre aux enjeux climatiques de demain. La création d'espaces de transition, et différents aménagements paysagers au sein des futures opérations, participent également à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Energie Gaz à effet de serre Enjeux climatiques	Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique communale Réduction des consommations énergétiques dans l'habitat et les constructions Combattre les îlots de chaleur urbain

3.2. Un développement urbain diversifié et maîtrisé

3.2.1. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

Le PADD a pour objectif l'encadrement de la demande croissante en matière résidentielle, ainsi que le développement raisonné du territoire en cohérence avec la capacité des équipements et services collectifs communaux, ainsi qu'avec ceux de la COBAN.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Consommation d'espace	Limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain

3.2.2. Contenir la ville dans son enveloppe en la diversifiant

Cet objectif passe par l'incitation prioritaire à l'urbanisation du centre-ville, le développement de nouvelles zones de développement dans le périmètre aggloméré de la ville et la fixation de sa limite Est avec une extension maîtrisée sur cette frange, le respect d'un seuil de densité minimal de 20 logements à l'hectare, dans les nouvelles zones à urbaniser.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Consommation d'espace	Limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain

3.2.3. Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

La diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatif, social, accession...) permet de s'adapter aux évolutions sociales (jeunes actifs, personnes âgées…).
La rénovation du patrimoine bâti ancien sera encouragée et encadrée avec des dispositions règlementaires spécifiques et la constitution d'un cahier de recommandations propres au bâti ancien, et notamment balnéaire.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Patrimoine Cadre de vie	Rénovation du patrimoine bâti ancien Mixité urbaine

3.2.4. Promouvoir des opérations urbaines s'intégrant à l'environnement proche

Des zones de transition seront constituées, une trame verte interne et des espaces de vie collectifs extérieurs seront créés, afin de renforcer la qualité des contacts entre les zones à urbaniser et l'environnement proche ou naturel.
Un maillage de liaisons fonctionnelles et ludiques adaptées organisera les nouveaux quartiers d'habitat en connexion avec les pôles de vie et les autres quartiers attenants.

L'application des principes du développement durable à l'organisation urbaine se traduit par la mise en œuvre des techniques et équipements utilisant les énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie des constructions, ainsi que par l'économie d'espace, du fait d'une organisation diversifiée des constructions.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Milieu naturel Cadre de vie Energie Qualité de l'air Climat Consommation d'espace	Renforcement des zones de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels Renforcement de la trame verte urbaine Amélioration du cadre de vie Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique communale Réduction des consommations énergétiques dans l'habitat et les constructions Limitation de la consommation d'espace

3.2.5. Engager la recomposition du pôle santé et valorisation du site de l'Aérium

Le PADD envisage l'extension du centre médico-chirurgical d'Arès afin de conforter son activité en accueillant de nouveaux services hospitaliers, ainsi que l'engagement d'une réflexion sur les possibilités de reconversion et de réhabilitation du site de l'Aérium dans différents domaines : médical, social et culturel (s'inscrivant en complémentarité du projet d'extension du centre médico-chirurgical voisin).

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Cadre de vie	Amélioration des services rendus à la population

3.2.6. Assurer la qualité des espaces publics

Le PADD souhaite la poursuite de la dynamique d'embellissement des espaces publics, notamment par : le réaménagement de la place de l'Eglise et de ses abords, celui du stationnement en front de mer, et enfin l'aménagement des espaces d'attente et de rencontre au niveau des écoles ainsi que du gymnase.

Par ailleurs, l'atmosphère « naturelle et tranquille » de certains secteurs (aire de stationnement des étangs de Saint-Brice, abords de l'Aérium, ruelles de la ville balnéaire) sera préservée en limitant les interventions.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Paysage Patrimoine Cadre de vie Bruit	Amélioration de la qualité paysagère et urbaine de la commune Amélioration du cadre de vie Réduction des nuisances sonores

3.3. Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures

3.3.1. Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe

Le principe est d'amélioration la gestion des flux de circulation actuels et d'anticiper les besoins de mobilité futurs. L'objectif est de maintenir l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers. Pour cela il s'agit de limiter la multiplication d'accès directs individuels, d'améliorer la mobilité interne avec la création de nouvelles voies pour connecter les nouveaux quartiers. Cela passe également par un calibrage des gabarits de voirie aux trafics à supporter et aux objectifs de densités de bâti les bordant. Enfin, il est nécessaire d'engager une réflexion sur les conditions de circulation et de stationnement dans le centre ville qui est concerné par une certaine congestion en période estivale.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Sécurité Cadre de vie	Amélioration de la sécurité routière Meilleur partage de l'espace

3.3.2. Poursuivre les aménagements paysagers et la requalification des axes traversant le bourg

Le PADD souhaite marquer l'entrée dans la ville, par la RD 3, depuis Lège Cap Ferret en réaménageant cet axe. Il en est de même pour l'Avenue de Bordeaux, dans sa section du centre-ville notamment.

Le PADD insiste sur la végétalisation des espaces publics (écrans végétalisés, plantations d'arbres en alignement, banquettes végétalisées, …).

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Cadre de vie Paysage Biodiversité	Amélioration du cadre de vie par une meilleure architecture et un soin particulier apporté aux espaces publics Création de « zones » favorables au développement de la biodiversité

3.3.3. Élaborer un maillage de circulations douces

Cet objectif vise à développer un véritable réseau de cheminements continus piétons et cyclables. Il s'appuie sur :

- la desserte des principaux équipements et sites d'intérêt touristique,
- la desserte des principaux quartiers,
- des jonctions vers la piste cyclable départementale,
- la mise en partage de l'Avenue de la Plage pour accéder à pied et à vélo au front de mer, depuis le centre ville.

Ce réseau sera complété par un jalonnement des cheminements doux et des principaux points d'intérêt touristique, patrimoniaux et de loisirs.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Cadre de vie Paysage Patrimoine Qualité de l'air Climat Bruit	Développement de la pratique des modes « actifs » permettant de réduire l'utilisation de la voiture sur la commune et d'améliorer la perception du patrimoine et des paysages Réduction des polluants atmosphériques et gaz à effet de serre par la réduction de l'usage de la voiture individuelle Amélioration du cadre de vie

3.4. Conforter le dynamisme économique

3.4.1. Renforcer les centralités économiques

Dans le but de favoriser l'émergence d'un site d'économie productive d'importance communautaire, le PADD prévoit de conforter le développement de la zone de la Grande Lande sur 30 ha et de redéfinir une stratégie d'accueil, orientée sur les activités industrielles.

Il fait de la zone commerciale autour du centre commercial Leclerc l'un des principaux pôles de l'armature commerciale du Nord Bassin et du Bassin d'Arcachon, en affirmant sa vocation à recevoir des équipements dédiés à l'alimentaire et à l'équipement de la personne.

Enfin, il s'agit de conforter l'économie urbaine en renforçant les centralités commerciales sur le centre ville, le long de la RD 3 et de l'Avenue de Bordeaux, mais aussi en améliorant l'accès aux commerces et services par la sécurisation des parcours piétons et l'optimisation du stationnement automobile, notamment sur la place de l'église.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Qualité de l'air Climat	Amélioration de l'accès aux commerces par les piétons et les cyclistes, favorisant ainsi le développement de ces modes actifs de déplacements

3.4.2. Améliorer l'intégration des espaces économiques

La gestion des contacts entre les zones d'activités et les autres contigües, à vocation d'habitat ou de protection d'espaces naturels, par l'application de normes paysagères et architecturales ainsi que par le respect de distance de recul des constructions, participe à l'atteinte de cet objectif.

Il en est de même pour la réduction de l'impact visuel des sites d'activités économiques, qui passe par la règlementation de l'affichage publicitaire et les espaces de stockage visibles depuis le domaine public, ainsi que par la densification des bandes tampon boisées.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Cadre de vie Paysage Biodiversité	Intégration paysagère des aménagements et constructions Réduction des vues et (co)visibilités Densification des bandes boisées

3.4.3. Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil

L'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergement sera encadrée, afin qu'elle demeure compatible avec leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain.

La relation entre le front de mer et le centre ville sera renforcée par un projet d'aménagement qualitatif, favorable au développement de la vie commerçante, le long de l'Avenue de la Plage.

Les composantes patrimoniales de la ville balnéaire, du centre ancien et des sites naturels remarquables seront valorisées par la création d'itinéraires de découvertes thématiques, s'appuyant sur un réseau de cheminements doux.

Le front de mer et la place Weiss seront réaménagés pour en faire un véritable pôle d'accueil touristique.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Patrimoine Paysage Milieu naturel Cadre de vie	Aménagements paysagers Valorisation et remise en état du patrimoine bâti communal et amélioration de l'accessibilité aux sites naturels

3.4.4. Pérenniser l'activité ostréicole

Le PADD vise à soutenir la pérennité de l'activité ostréicole par l'affirmation d'un périmètre intangible et de dispositions règlementaires adaptées au maintien et au développement des exploitations sur les sites dédiés.

Le projet communal a pour ambition d'encadrer strictement le développement d'activités connexes et/ou complémentaires à l'ostréiculture, ainsi que la transformation de bâtiments à d'autres vocation que cette dernière, notamment sur le site de l'ASCOA.

Il promeut également une architecture des bâtiments ostréicoles conciliant exigences de mises aux normes et qualités paysagères et environnementale des installations, notamment sur le secteur des Claires.

Thématiques impactées	Incidences sur l'environnement
Energie Milieu naturel Patrimoine Paysage	Confirmation de la vocation ostréicole du territoire communal Valorisation du patrimoine des « cabanes » ostréicoles

3.5. Synthèse des incidences du PADD

	4 THEMES du PADD			
	Protection et valorisation du territoire communal	**Développement urbain diversifié et maîtrisé**	**Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures**	**Conforter le dynamisme économique**
Biodiversité et milieu naturel	●	●	●	●
Ressources et gestion	●	●	●	●
Risques majeurs	●	○	○	○
Pollutions Nuisances	●	●	○	
Patrimoine Paysage	●	●	●	●

● *Incidences positives*

● *Incidences nécessitant une mesure*

○ *Sans incidence*

4. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les répercussions des choix du PLU sur l'environnement communal, et en particulier sur les sites 2 Natura 2000 présents sur la commune : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » et FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

4.1. Evolution du zonage

La mise en œuvre du projet conduit à des évolutions sur l'utilisation et l'occupation des sols par rapport au PLU de 2004 :

- **Les zones urbaines passent de 436 ha à 512 ha soit une augmentation de 17 %**. L'enveloppe urbaine a progressée par l'intégration des zones « à urbaniser » du PLU de 2004 (aujourd'hui construites) en zones « urbanisées » au PLU de 2016.
- **Les zones à urbaniser voient leur superficie réduite de près de 50 %,** puisque plusieurs zones « AU » du PLU antérieur ont d'ores et déjà été consommées et grâce à la mobilisation des gisements foncier urbains.
- **la part accordée aux espaces naturels reste majeure (90 %)** et stable. Ils comprennent une zone naturelle très restrictive Nli, destinée à protéger les milieux les plus sensibles, notamment les sites Natura 2000 et le Cirès. Elle couvre plus de 1 140 ha, soit environ 20% du territoire communal.

L'évolution du zonage se traduit par un maintien de la protection des espaces naturels, par un renforcement des zones de sensibilité majeure. Il y a une diminution de l'enveloppe constructible sous l'effet d'une prise en compte accrue des composantes naturelles de la commune et de la mobilisation des capacités résiduelles du tissu urbain.
composantes naturelles de la commune.

Evolution des surfaces inscrites aux PLU d'Arès 2004 et 2016

Zones	PLU de 2016 (nouvelle révision) en ha	PLU 2004 en ha	Evolution
U	512	436	**17%**
AU	62	125	**-50%**
N	5219	5232	**-0,2%**
Total	**5793**	**5793**	

4.2. Evolution des zones naturelles

Sur le territoire communal, ce sont plus de 5 218 ha qui sont classés en zones naturelles (tous indices confondus), représentant ainsi **une superficie de plus de 90 %**.

Zones naturelles			
N		4059,96	70,1%
	a	0,69	0,0%
	e	7,65	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		**4078,70**	70,4%
Nli		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,7	90,1%

Na : site dédié exclusivement aux activités équestres ou équines
Ne : site dédié au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon
Nh : habitat dispersé
Np : secteur du port ostréicole d'Arès
Npa : site de l'ASCOA
Nli : zone naturelle protégée du littoral et des milieux naturels de grande valeur

4.3. Evolution de la protection des boisements sur la commune

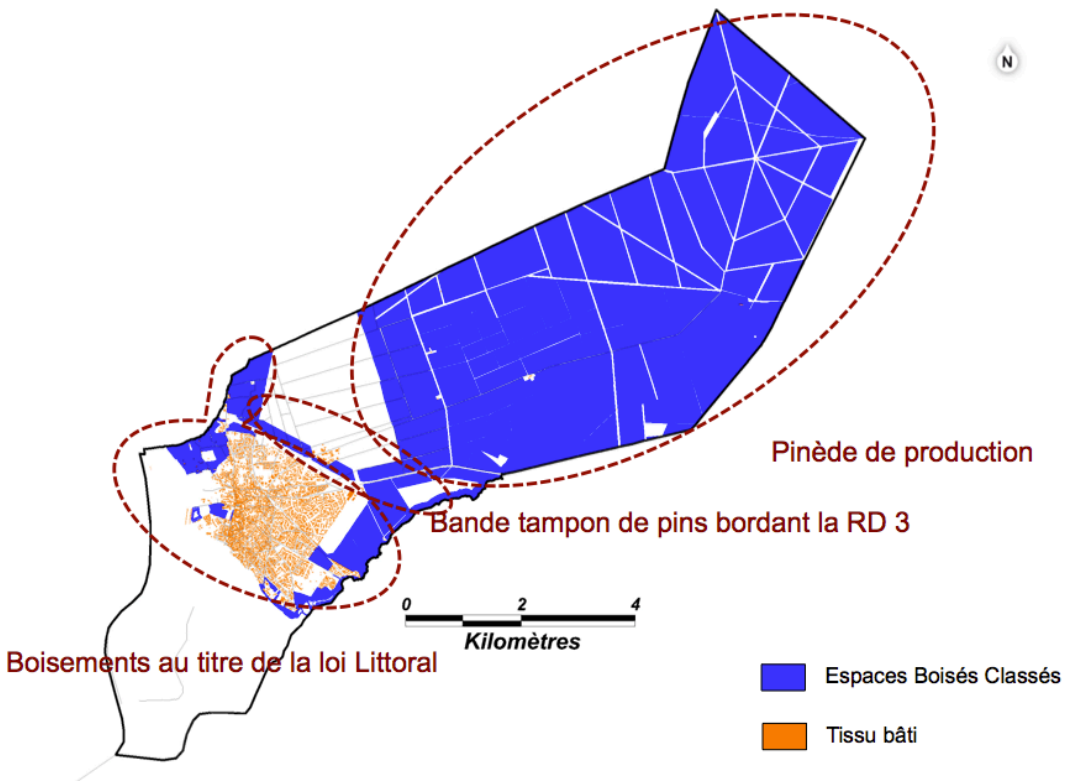
Les **Espaces Boisés Classés entraînent** un niveau fort de protection des espaces naturels boisés. En effet, toute coupe ou tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans ces espaces.

Les **EBC** représentent **3 463 ha** dans **le PLU de 2016,** soit une **augmentation de 4 % de la surface protégée par rapport au PLU antérieur** (3 329 ha).

Ainsi, le bilan global des EBC est le suivant :

Surfaces EBC maintenues	Surfaces EBC supprimées	Surface EBC ajoutées
3 320 ha	12 ha	144 ha

Le PLU aura donc une incidence positive sur l'environnement en étendant la superficie totale protégée par le biais des EBC.



Les Espaces Boisés Classés sur le territoire communal

Plusieurs mesures concourent à limiter l'impact du déclassement des EBC et à assurer le maintien d'un tissu arboré :

- Un détourage des boisements correspondant aux emprises strictes des projets.
- Une compensation avec l'ajout de +144 ha de nouveaux boisements en EBC.
- La protection de la trame végétale présente dans le tissu urbain au titre des paysages urbains :
  - avec l'application du L151-19 pour les alignement d'arbres, les ensembles arborés, les arbres isolés et remarquables (inventaire + prescriptions),
  - avec la définition d'espaces à planter.
- L'application de dispositions règlementaires obligatoires sur les espaces bâtis, existants ou futurs, favorisant la plantation d'arbres (plantation d'arbres de haute tige sur les surfaces réservées au stationnement, infiltration des eaux pluviales, aménagements d'espaces verts collectifs et plantés, écran de végétation avec essences locales…).

Le PLU aura donc une incidence positive sur l'environnement en étendant la superficie totale protégée des boisements, notamment par le biais du classement en EBC et de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

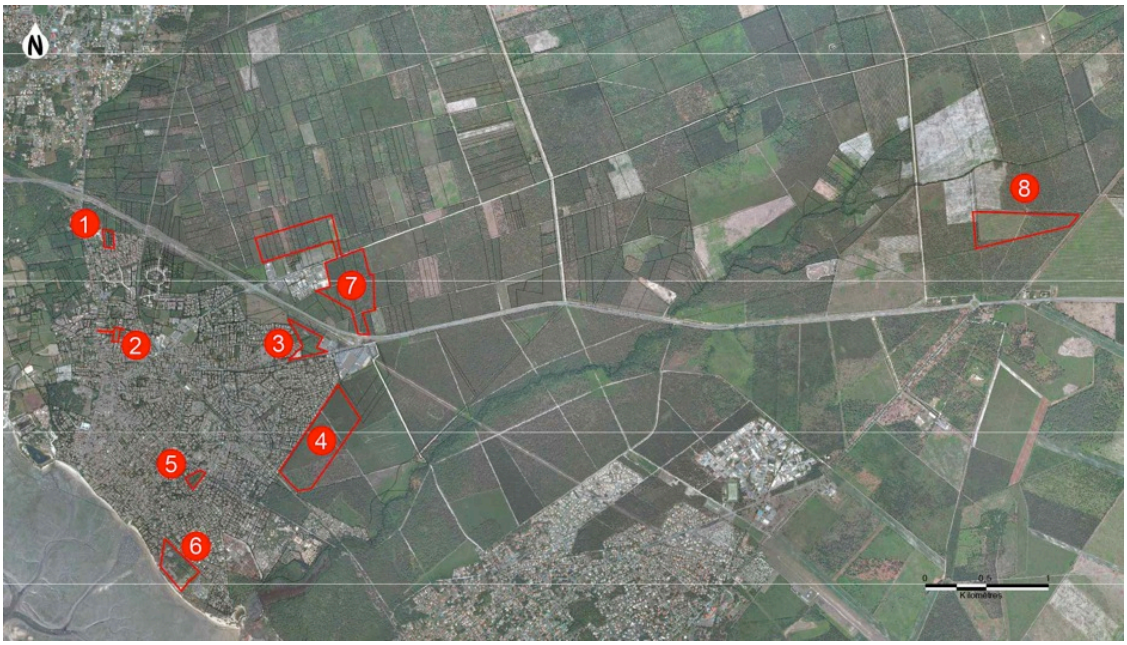
4.4. Evaluation des incidences des orientations du PLU zone par zone, et mesures retenues

Cette partie vise à décrire et à évaluer les incidences du développement communal sur l'environnement et les perspectives de son évolution. L'analyse a pour objectif d'esquisser le « profil environnemental » de chacun des sites ouverts à l'urbanisation, de définir les pressions subies par l'environnement et de hiérarchiser les enjeux.

Les orientations d'aménagement concernent **7 secteurs** sur la commune.

Le site n°8 « La Grande Lande », qui n'est pas inclus dans les orientations d'aménagements de la commune, fera l'objet d'un défrichement afin d'accueillir, de façon temporaire, les sédiments de dragage des ports et chenaux maritimes du Nord du Bassin d'Arcachon :

N° Site	Nom	Surface (ha)
1	Perrey Nord	1,13
2	Perrey Sud	0,63
3	Avenue de Bordeaux	4,24
4	La Montagne	24,2
5	Rue du 14 Juillet	1,17
6	L'Aérium	7,02
7	Z.A. Grande Lande	30,85
8	La Grande Lande	15,58



1 – Perrey Nord	Zone 2AU – 1,13 ha

Vocation

Perrey Nord est une « dent creuse » qui accueillera de **l'habitat résidentiel permanent de type individuel et petit collectif**. La densité minimale sera de 20 logements par hectares.

Description

Le site Perrey Nord est localisé en partie Nord de la zone urbanisée. Il est enserré entre un camping sur sa frange Ouest et une vaste zone résidentielle pavillonnaire du Sud à l'Est.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à un peu plus de 2 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Perrey Nord » est actuellement constitué de :

- Une composition d'espaces naturels :
  - **Taillis sous futaie de Chênes pédonculés.**
  - **Quelques vieux Pins maritimes.**
  - **Sous-bois dominé par la Fougère aigle et le Houx.**
- Au niveau des espaces résidentiels :
  - **Conservation des Chênes pédonculés.**
  - **Strate herbacée entretenue – création de pelouses ou parterres fleuris.**

Remarque : Cours d'eau au Nord, en bas de talweg.



Taillis de Chênes pédonculés



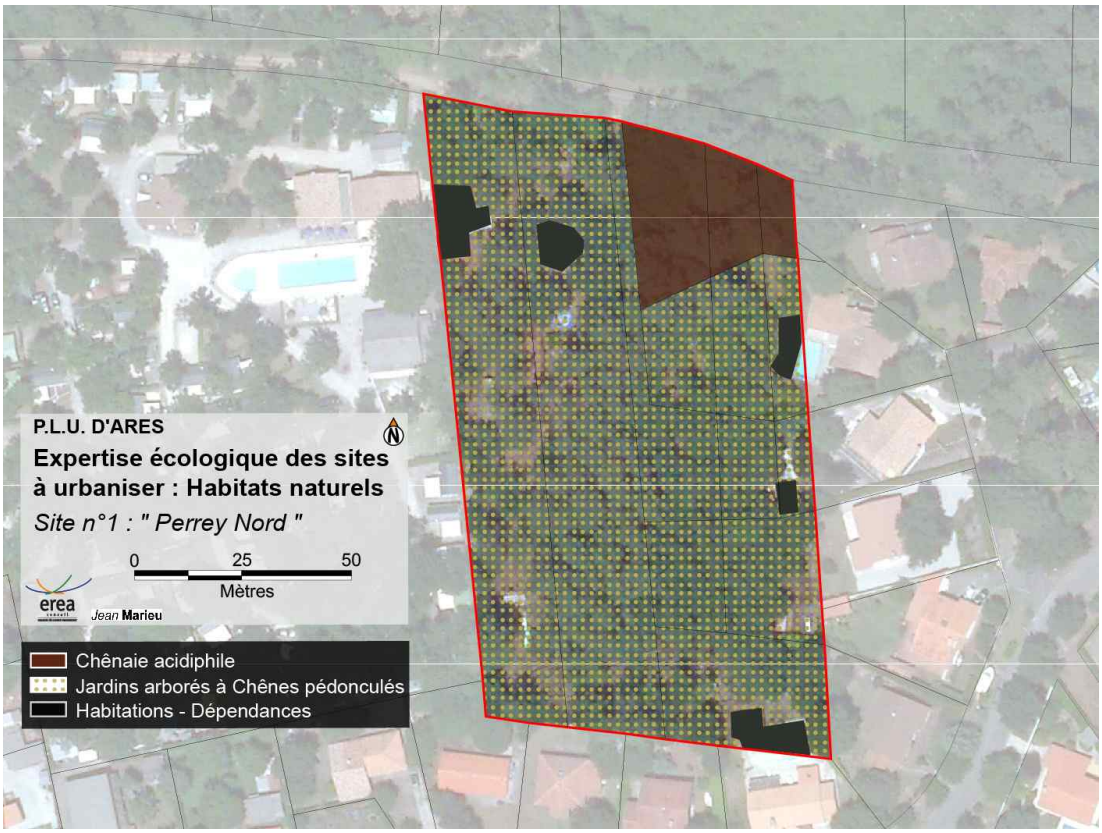
Jardin arboré

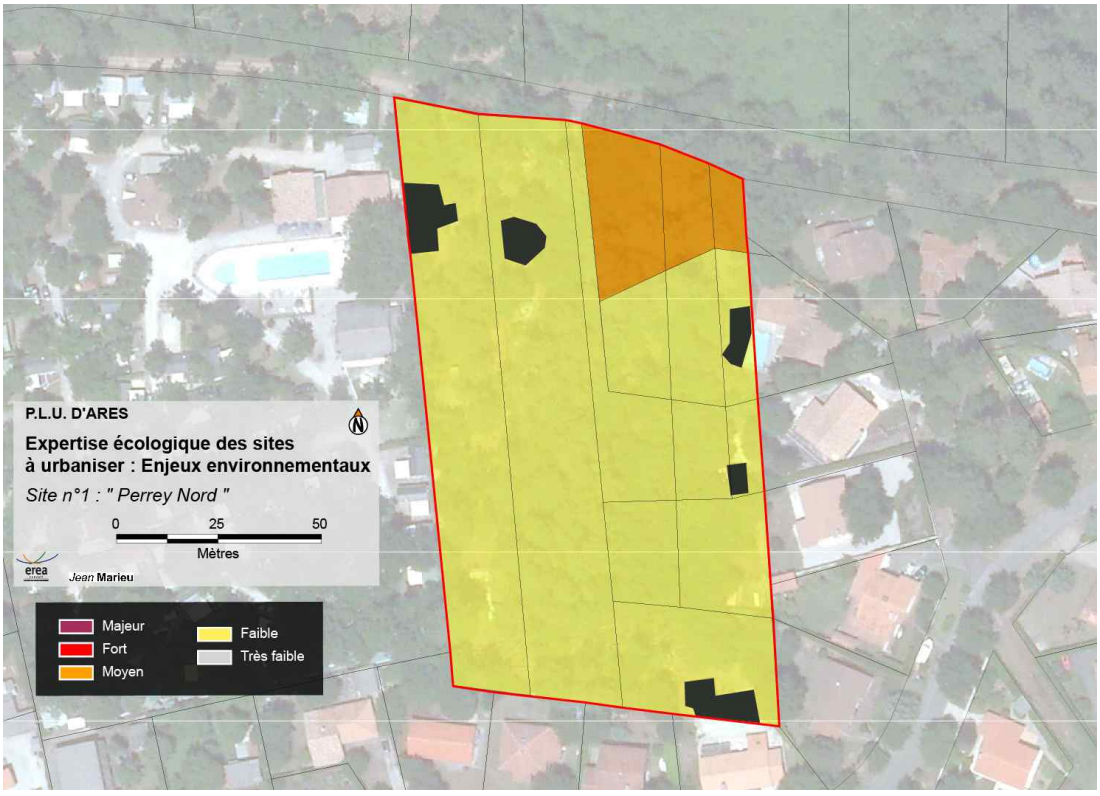
Enjeux environnementaux

Chênaie acidiphile « sauvage » : Qualité très moyenne du boisement (taillis). **Valeur patrimoniale moyenne**, en raison de la faune protégée (commune) qu'il abrite et des possibilités de déplacements vers le Nord.

Jardins arborés de **faible valeur patrimoniale** : jardin clôturé limitant les déplacements de la faune terrestre.
Jardin entretenu limitant la biodiversité.

Faune sylvicole ordinaire en zone urbaine.


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Habitats naturels
Site n°1 : " Perrey Nord "
0
25
50
Mètres
erea
Jean Marieu
Chênaie acidiphile
Jardins arborés à Chênes pédonculés
Habitations - Dépendances


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°1 : " Perrey Nord "
0
25
50
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

1 – Perrey Nord		
Incidences		**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. **Risque de pollution** des eaux de surface (cours d'eau au Nord) et des eaux souterraines.		Négatif
Effet d'emprise : ▪ 0,11 ha de taillis de Chênes pédonculés. ▪ 1,02 ha d'espace résidentiel (habitations, jardins).		Faiblement négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.		Négatif
90 % d'espace résidentiel clos. Très faible effet sur la trame verte.		Faiblement négatif
Risques majeurs : ▪ Secteur à défendabilité incendie « moyenne » à « forte » ▪ Sensibilité « forte » de remontée de nappe phréatique		Négatif
Paysages : appartenance à l'unité des « Paysages urbains », notamment « Lotissements ».		Nul
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site.		Nul
Enjeux	**Mesures compensatoires**	**Prise en compte de la mesure dans le PLU**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement
Effet d'emprise. Incidence sur la trame verte	Conserver des Chênes pédonculés sur le secteur à aménager, à l'image des jardins résidentiels voisins.	Orientation d'aménagement
Risques majeurs	Augmenter la protection incendie du secteur	Règlement
Biodiversité et Paysage	Insertion paysagère à réaliser : ▪ Maintenir une bande de boisements existants de 5 m d'épaisseur sur la frange Ouest, en contiguïté avec le camping. ▪ Planter, d'arbustes et d'arbres d'essences locales, les espaces libres non bâtis (hors voirie).	Orientations d'aménagement Règlement
Patrimoine	Néant	Néant

2 – Perrey Sud	Zone 1AU – 0,63 ha

Vocation

Le Perrey Sud est une enclave entourée de lotissements qui sera occupé par de **l'habitat individuel permanent**. La densité minimale sera de 20 logements par hectares.

Description

Le site Perrey Sud – Rue des Girolles est localisé en partie Nord du cœur urbanisé, au sein d'une vaste zone résidentielle pavillonnaire.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à un peu plus de 2 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Perrey Sud – Girolles » est actuellement constitué de :

- **Pelouses et déblais et bosquet de Chênes ;**
- **En limite Nord, d'une haie de feuillus et d'un fossé ;**
- **En limite Sud, d'une haie.**

Et hors périmètre de :

- **Un bassin de collecte des eaux pluviales au Nord.**



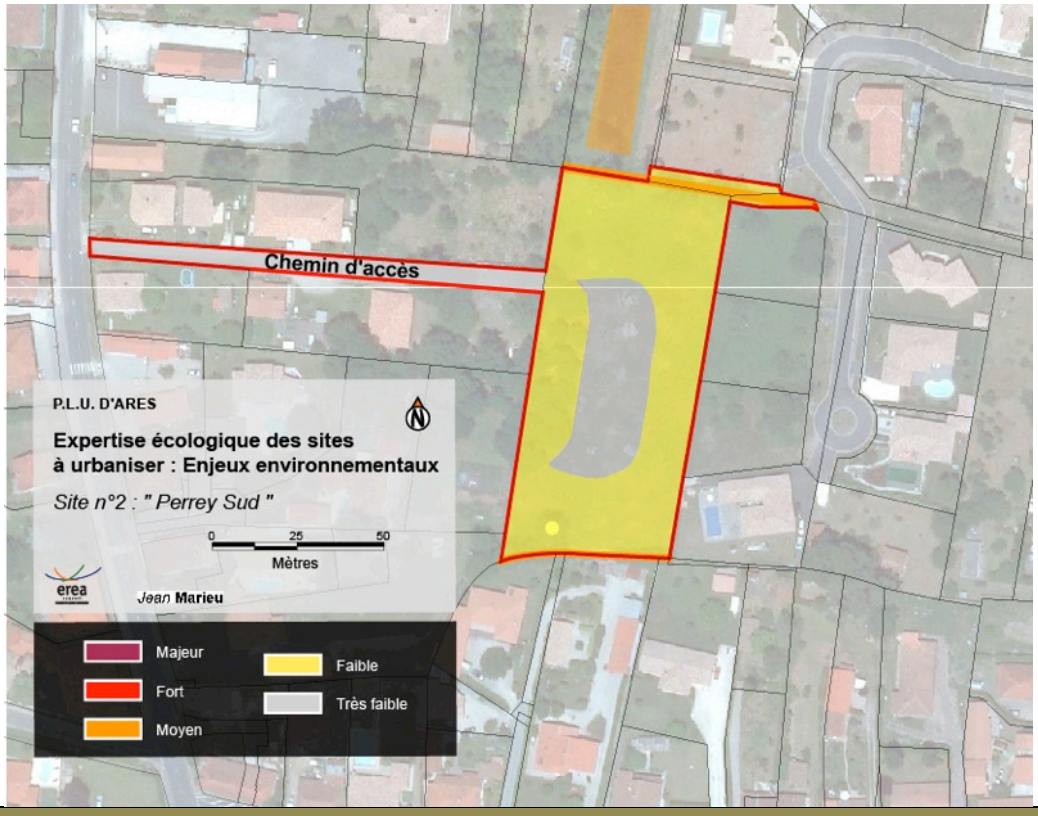
Bosquet de Chênes



Pelouse et déblais végétalisés

Enjeux environnementaux
Site confiné dans un ensemble résidentiel – Trame végétale urbaine Bosquets ▪ Favorable pour l'avifaune commune, parfois protégée. ▪ Sous-bois entretenu, peu végétalisé. Aspect naturel très limité. ▪ Dérangement par le passage de véhicules motorisés. **Valeur patrimoniale faible**. Zone d'évolution des engins (zones rudérales) et pelouses : ▪ Entretien régulier. ▪ Passage fréquent d'engins. **Valeur patrimoniale faible à très faible**. Nord : Haie arborée accompagnée d'un fossé ▪ Flore et faune de zones humides (Massette, Salicaire…). **Valeur patrimoniale moyenne.** Sud : Haie : **Valeur patrimoniale faible**.





2 – Perrey Sud

Incidences	Valeurs
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Faiblement négatif
Effet d'emprise : ▪ 0,08 ha de bosquet de Chênes très entretenu. ▪ 0,19 ha de zone rudérale et chemin d'accès. ▪ 0,36 ha de pelouse.	Faiblement négatif
Effet d'emprise : ▪ 75 ml de fossé. ▪ 75 ml de haie de feuillus.	Négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes non menacées.	Négatif
Risques majeurs : ▪ Secteur à défendabilité incendie « moyenne » ▪ Sensibilité « forte » de remontée de nappe phréatique	Négatif
Paysage : appartenance à l'unité « Paysages urbains », notamment « Ville diffuse et équipements »	Nul
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site. Proximité du secteur de la « Ville ancienne ».	Nul

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle. Raccorder au bassin de collecte les eaux existants (redimensionner le bassin en conséquence).	Orientations d'aménagement Règlement
Effet d'emprise	Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements. Favoriser l'implantation de haies arborées composées d'essences locales.	Orientations d'aménagement
Risques majeurs	Augmenter la protection incendie du secteur	Règlement
Biodiversité et Paysage	Préserver, en limite Nord, le fossé et la haie qui l'accompagne. Insertion paysagère à réaliser : ▪ Maintenir une bande de boisements existants de 5 m d'épaisseur sur la frange Ouest. ▪ Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie)	Orientations d'aménagement Règlement
Patrimoine	Néant	Néant

3 – Avenue de Bordeaux	Zone 1AU – 4,24 ha

Vocation

Le site a vocation à devenir de **l'habitat résidentiel permanent.**

Description

Le site Avenue de Bordeaux est localisé en partie Sud du territoire communal. Il est bordé par :

- La départementale RD 106.
- L'Avenue de Bordeaux.
- Un quartier résidentiel.
- Un centre commercial.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à environ de 2 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Avenue de Bordeaux » est actuellement constitué de :

- **Boisements de Pins, de Chênes pédonculés, et bois mixtes.**
- **Landes à Fougères (coupe forestière).**
- **Cours d'eau et une petite prairie humide à Jonc diffus.**
- **Une zone de dépôt de matériaux, gravats, déblais...**



Boisement le long de la RD 106

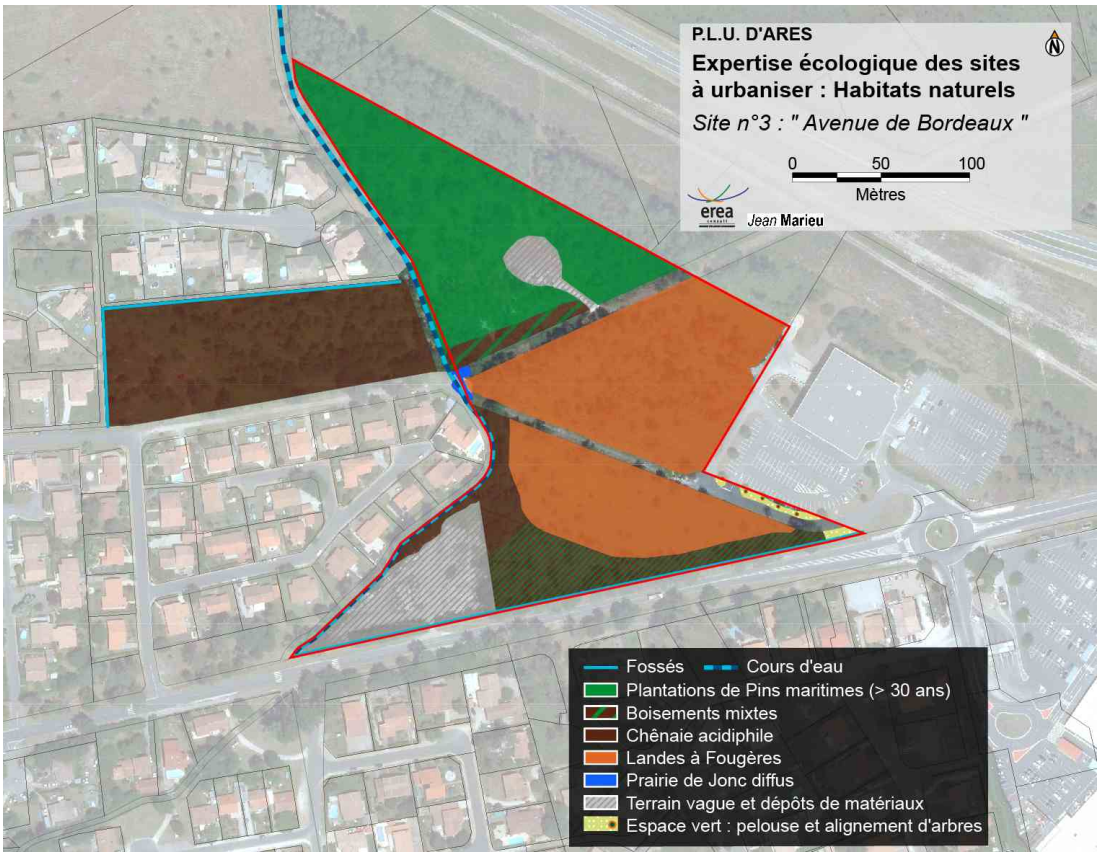


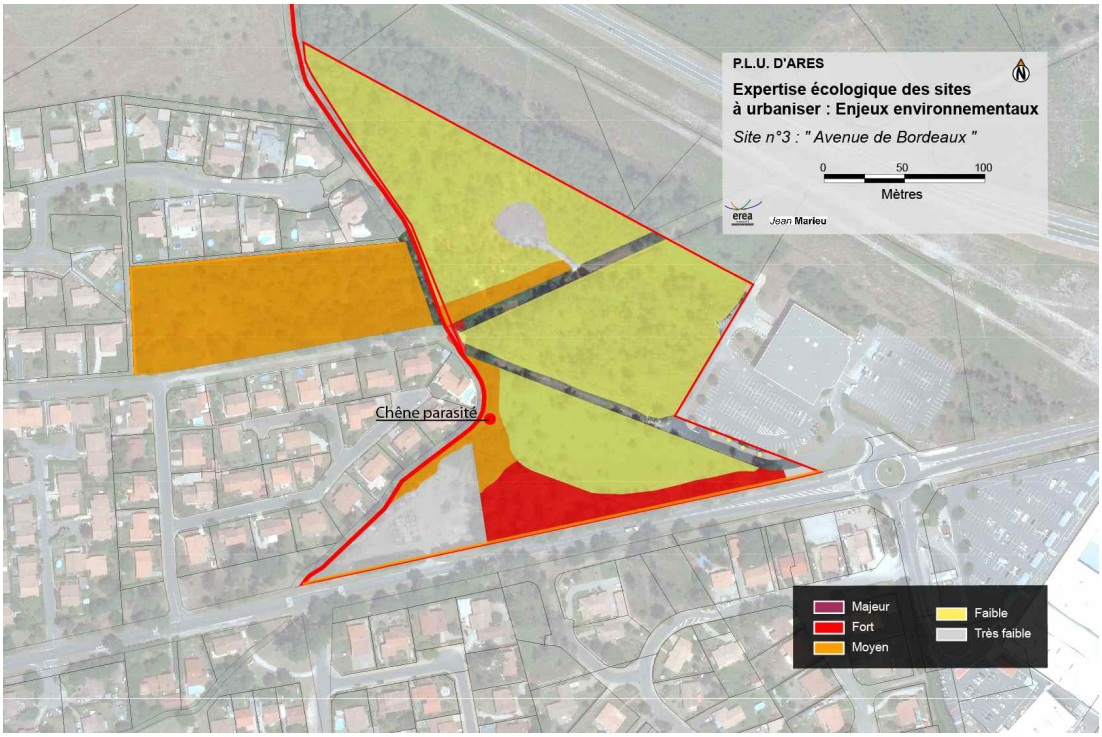
Prairie humide à Jonc



Coupe forestière – Lande à fougères

Enjeux environnementaux
CONSTAT : le site borde la RD 106 et l'avenue de Bordeaux et il est ceinturé de zones résidentielles pavillonnaires et jouxte la zone commerciales. La fréquentation des alentours par els résidents et la présence de nombreux flux automobiles à proximité immédiate limite la colonisation du site par la faune terrestre. **Prairie à Jonc diffus : Zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié** (Code de l'Env.). Connectée au fossé voisin. **Intérêt écologique fort**. **Cours d'eau** : lieux de vie et corridors de déplacement pour la faune aquatique (amphibiens, reptiles (obs. Couleuvre à collier), odonates, mammifères). **Intérêt écologique majeur**. **La chênaie acidiphile au Sud** : arbres plus âgés, avec trace de coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant, insecte d'intérêt communautaire). **Intérêt écologique moyen à fort**.
Le boisement mixte au Sud est de **bonne qualité** et présente un **intérêt paysager** en entrée de ville : longe l'Avenue de Bordeaux. **Intérêt écologique moyen** (avifaune p,rotégée mais commune). **La pinède de production avec sous-bois landicole** : habitat de faible valeur patrimoniale (pas ou peu d'espèces à enjeu de conservation).


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Habitats naturels
Site n°3 : " Avenue de Bordeaux "
0 50 100
Mètres
erea
Jean Marieu
Fossés
Cours d'eau
Plantations de Pins maritimes (> 30 ans)
Boisements mixtes
Chênaie acidiphile
Landes à Fougères
Prairie de Jonc diffus
Terrain vague et dépôts de matériaux
Espace vert : pelouse et alignement d'arbres


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°3 : " Avenue de Bordeaux "
0 50 100
Mètres
erea
Jean Marieu
Chêne parasité
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

3 – Avenue de Bordeaux	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface (ruisseau bordant en partie le site) et des eaux souterraines.	Négatif
Effet d'emprise : ▪ ≈ 100 m^2 de jonchaie : Zone humide (protection règlementaire)	Fortement négatif
Effet d'emprise sur les espaces naturels : ▪ 1,20 ha de pinède. ▪ 0,93 ha de boisement mixte. ▪ 0,21 ha de chênaie acidiphile. ▪ 1,70 ha de lande à Fougères.	Négatif
Effet d'emprise sur les espaces urbanisés : ▪ 0,41 ha de zone de dépôts de matériaux, remblais…	Nul à positif
Destruction d'habitat d'espèces d'intérêt communautaire : arbres abritant des Coléoptères saproxylophages (Grand capricorne).	Fortement négatif
Faible effet de coupure sur la trame verte. Réduction de l'effet de massif forestier.	Faiblement négatif
Voies d'accès de part et d'autre du cours d'eau. Effet de coupure pouvant être élevé sur la trame bleue.	Négatif
Risques majeurs : ▪ Présence de nappe phréatique affleurante ▪ Forte défendabilité incendie ▪ Proximité de la RD 106, classée infrastructure bruyante (catégorie 3)	Négatif
Paysage : appartenance à l'unité « Pinède », matrice paysagère du territoire régional.	Négatif
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site ou à proximité.	Nul

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
eaux souterraines	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement
Effet d'emprise	Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements.	Orientations d'aménagement
Effet d'emprise - Destruction de zones humides	Maintenir les couloirs de déplacements, notamment vers le cours d'eau d'axe Nord / Sud. Compenser par la création de noues.	Orientations d'aménagement
Destruction d'habitat des coléoptères saproxylophages d'intérêt communautaire : Chênes âgées.	Conserver un maximum de chênes âgés. Conserver la Chênaie jouxtant le ruisseau et la zone de dépôt au Sud.	Orientations d'aménagement
Légère réduction de la trame verte	Maintenir le boisement le long de l'Avenue de Bordeaux, et jusqu'au fossé (maintien chênes parasités). Conserver et intégrer les linéaires de haies et îlots végétalisés au sein des aménagements.	Orientations d'aménagement Règlement
Risque d'atteinte forte à la trame bleue	Limiter les ouvrages hydrauliques sur le cours d'eau. Maintenir une bande végétale de part et d'autre du cours d'eau : corridor fonctionnel pour la faune, développement de plantes hygrophiles, zone tampon captant en partie les pollutions.	Orientations d'aménagement
Risques majeurs	Maintenir une bande de boisements existants de 25 m d'épaisseur le long de l'avenue de Bordeaux dans le cadre du traitement de l'entrée de ville et pour réduire les nuisances sonores.	Orientations d'aménagement Zonage
Paysage	Insertion paysagère à réaliser : ▪ Maintenir une bande de boisements existants de 25 m d'épaisseur le long de l'avenue de Bordeaux dans le cadre du traitement de l'entrée de ville et pour réduire les nuisances sonores. ▪ Sur la partie Sud-Est au contact du supermarché, maintenir une bande de boisements existants de 20 m d'épaisseur pour limiter les covisibilités avec ce dernier. ▪ Maintenir un ensemble boisé sur la partie Ouest bordant la rue de la forêt en contact avec le reste du tissu pavillonnaire. ▪ Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie).	Orientations d'aménagement Règlement
Patrimoine	Néant	Néant

4 – La Montagne	Zone 1AU – 24,2 ha

Vocation

Le site « La Montagne » sera dévolu à de **l'habitat résidentiel, collectif et individuel**.
La densité minimale sera de 20 logements par hectares.
Le projet est découpé en 3 îlots mis en œuvre successivement (3 phases).

Description

Le site La Montagne est localisé en partie Sud-Est du territoire communal, en limite de quartiers résidentiels.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à un peu plus de 1,5 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « La Montagne » est actuellement constitué de :

- **Une pinède.**
- **Coupes forestières.**
- **Une pinède associée à la lande mésophile**.


Pinède – Lande mésophile


Coupe forestière


Chemin forestier séparant les exploitations forestières

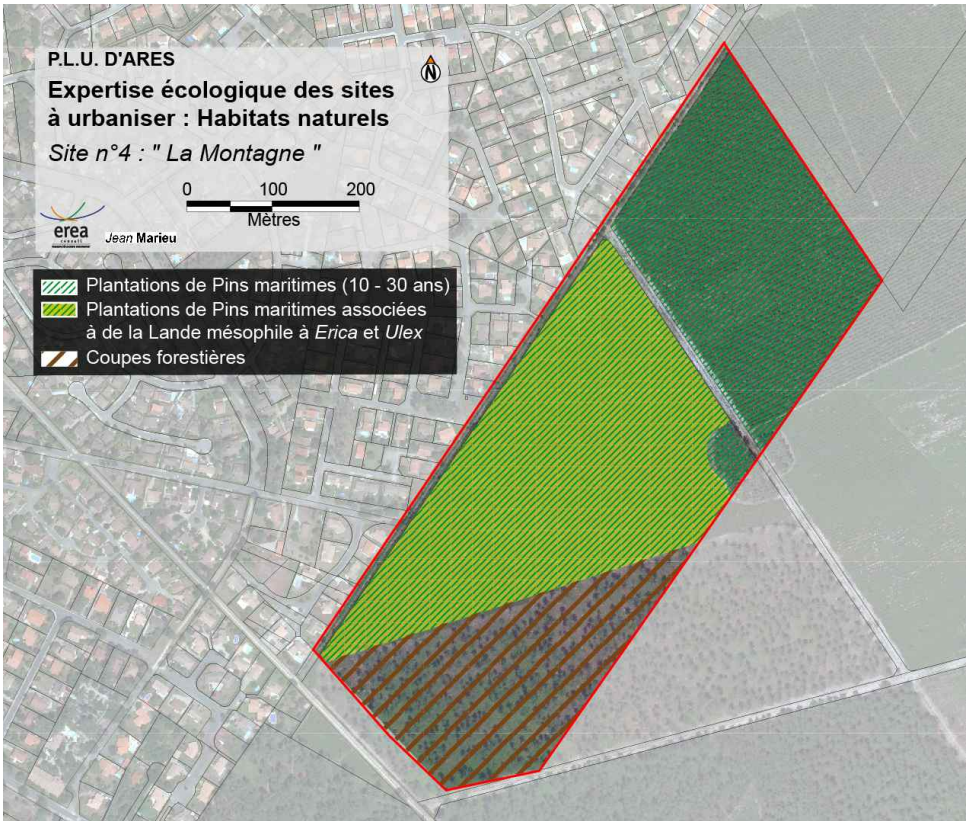
Enjeux environnementaux

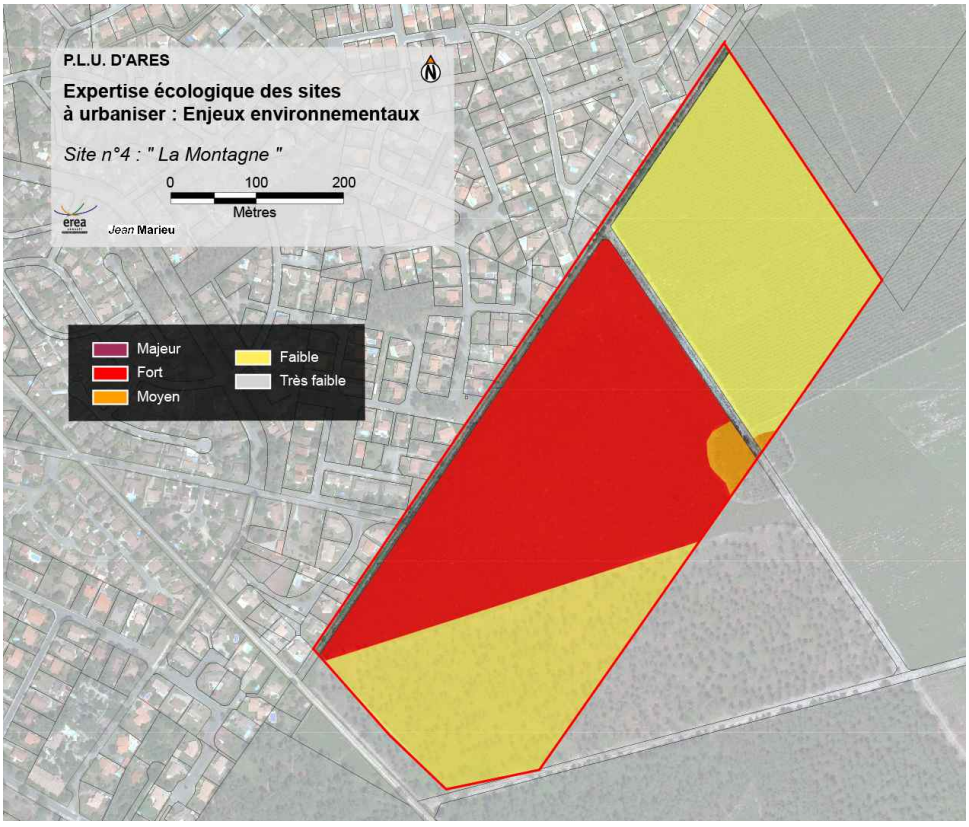
La **pinède de production** est globalement un habitat de faible valeur patrimoniale (peu d'espèces à enjeu de conservation).

2 parcelles de pinèdes avec des arbres plus âgées constituent des sites potentiels de nidification du Milan noir (2 individus observés, rapace inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux).

Pinède associée à la lande mésophile : **Forte valeur patrimoniale**.
Milieu buissonnant très dense où niche la Fauvette pitchou.

Coupe forestière : Faible valeur patrimoniale actuellement.
MAIS l'évolution naturelle à moyen terme (d'ici 2 à 3 ans) favorisera la colonisation par des espèces landicoles patrimoniales : Engoulevent d'Europe, Fauvette pitchou…


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Habitats naturels
Site n°4 : " La Montagne "
0 100 200
Mètres
erea
Jean Marieu
Plantations de Pins maritimes (10 - 30 ans)
Plantations de Pins maritimes associées
à de la Lande mésophile à Erica et Ulex
Coupes forestières


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°4 : " La Montagne "
0 100 200
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

4 – La Montagne	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Faiblement négatif
Effet d'emprise : ▪ 7 ha de pinèdes de 10 à 30 ans. ▪ 10,5 ha de jeune pinède et lande mésophile. ▪ 5,5 ha de coupe forestière. ▪ Chemins forestiers en limite d'urbanisation et entre les pinèdes.	Négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.	Négatif
Destruction d'habitat d'espèces d'intérêt communautaire : Fauvette pitchou, Milan noir	Fortement négatif
Destruction d'habitat potentiel de la Fauvette pitchou, à l'Engoulevent d'Europe et au Fadet des laîches.	Fortement négatif
En continuité d'urbanisation : Faible effet de coupure sur la trame verte et bleue.	Faiblement négatif
Risques majeurs : ▪ Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique qualifié de « faible » à « très fort » avec présence de nappe phréatique sub-affleurante ▪ Défendabilité incendie variable, allant de « faible » à « forte »	Négatif
Paysage : appartenance à l'unité « Pinède », matrice paysagère du territoire régional.	Négatif
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site.	Nul

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Effet d'emprise	Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements. Conserver un maximum de boisements et de landes existants, favorables à la Fauvette pitchou.	Orientations d'aménagement
Légère réduction de la trame verte	Création ou extension de zone naturelle. Favoriser l'intégration de linéaires de haies et d'îlots végétalisés au sein des aménagements (haies buissonnantes, haies arborés). Accompagner la piste cyclable au Sud d'un secteur de lande buissonnante favorable à la Fauvette pitchou en évitant l'accès aux usagers.	Orientations d'aménagement
Risques majeurs	Augmenter la protection incendie du secteur	Règlement
Paysage	Insertion paysagère à réaliser : ▪ Maintenir une bande de boisements existants de 15 m d'épaisseur entre chaque îlot et vis-à-vis de la façade Ouest, afin de favoriser l'intimité des îlots. ▪ Agrémenter par des noues, bassins, prairies et bosquets, les espaces verts, organisés en espaces ouverts de promenade, de détente et de jeux. ▪ La conservation de boisements existants et la création de nombreux espaces plantés d'essences locales doivent assurer une transition paysagère avec la pinède qui jouxte le site. ▪ Maintenir une bande non construite de 50 m afin d'aménager une transition douce avec la pinède, constituée en prairie et s'appuyant sur une lisière de boisements mixtes.	Orientations d'aménagement
Patrimoine	Néant	Néant

5 – Rue du 14 juillet	Zone 1AU– 1,17 ha

Vocation

Le site accueillera de **l'habitat résidentiel permanent individuel et collectif**, avec une densité minimale de 20 logements par hectare.

Description

Le site Rue du 14 juillet est localisé en partie Sud du territoire communal, dans le cœur urbain.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à un peu plus de 1 km au Sud-Ouest de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Rue du 14 juillet » est actuellement constitué de :

- **Un espace boisé mixte de Chênes et Pins maritimes.**
- **Une lisière : Chênaie pédonculé de bonne qualité.**
- **Un sous-bois dominé par la Fougère aigle.**



Boisement mixte



Lisière de bonne qualité – Allée de Charenton (Sud)



Jeune chênaie - Taillis

Enjeux environnementaux

Lisière forestière : Chênaie de bonne qualité, avec quelques vieux sujets.
Habitat du Grand Capricorne et Lucane cerf-volant (coléoptères patrimoniaux protégés).
Forte valeur patrimoniale.

Boisement mixte :

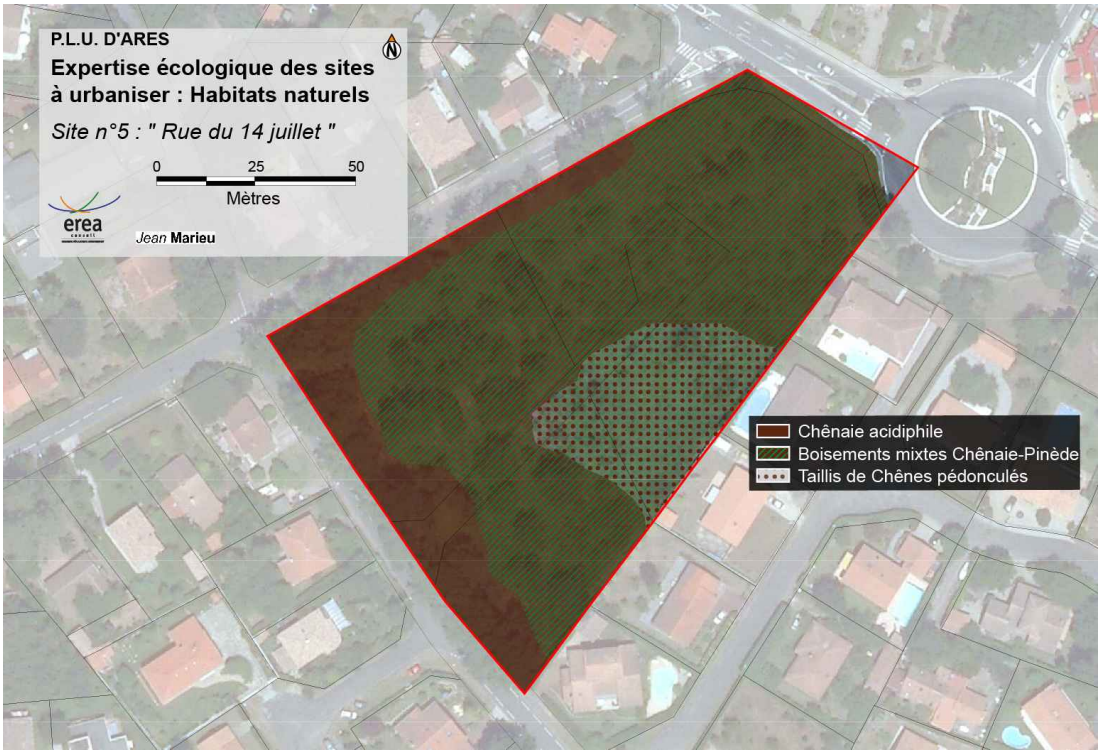
- Pins et Chênes moins âgés, peuplement plus dense.
- Sous-bois dominé par la lande mésophile à Fougère aigle.
- Espace confiné, sans chemin piétonnier : moindre dérangement de la faune.
- Biodiversité : espèce sylvicole parfois protégée, mais généralement commune. Biodiversité limitée en centre urbain.

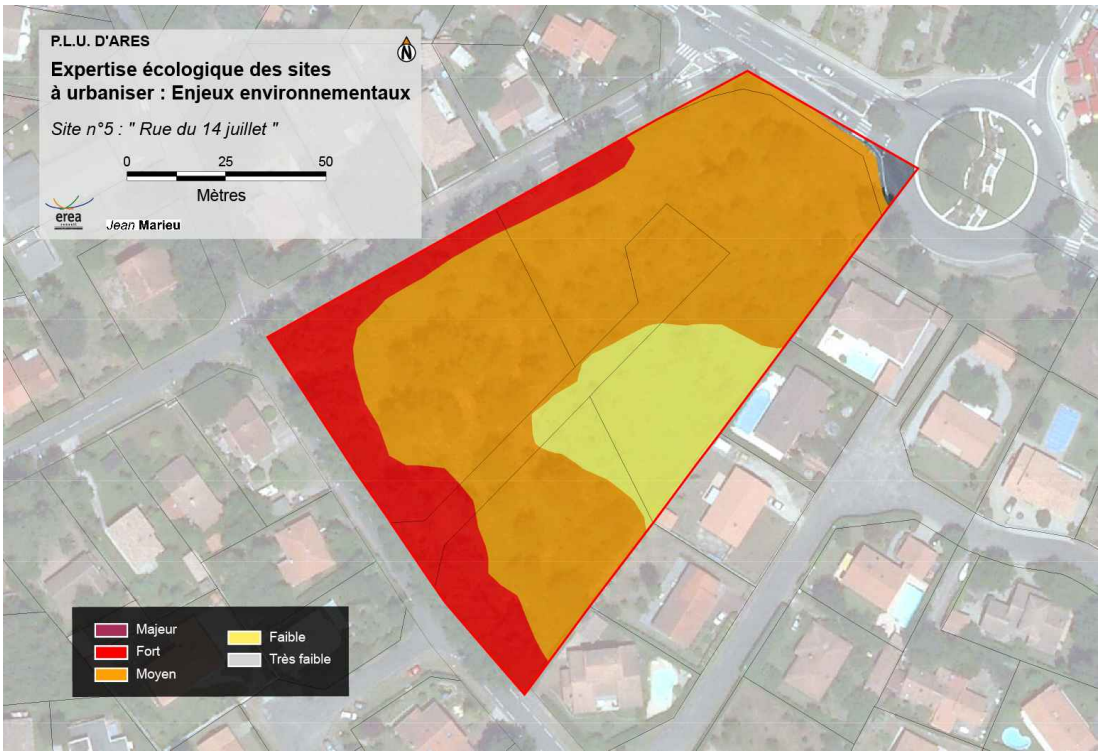
Valeur patrimoniale moyenne.

Boisement de Chênes (taillis) :

- Jeunes individus.
- Dominance de la lande à Fougère aigle.
- Peu favorable pour la faune sylvicole.

Valeur patrimoniale faible.


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Habitats naturels
Site n°5 : " Rue du 14 juillet "
0
25
50
Mètres
erea
Jean Marieu
Chênaie acidiphile
Boisements mixtes Chênaie-Pinède
Taillis de Chênes pédonculés


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°5 : " Rue du 14 juillet "
0
25
50
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

5 – Rue du 14 juillet	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Faiblement négatif
Effet d'emprise : ▪ 0,21 ha de lisière boisée de bonne qualité. ▪ 0,79 ha de boisement mixte. ▪ 0,17 ha de taillis de chênes.	Négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.	Négatif
Trame végétale urbaine. Réduction de la trame verte urbaine.	Négatif
Risques majeurs : ▪ Risque d'inondation par remontée de nappe phréatique qualifié de « très fort » avec présence de nappe phréatique sub-affleurante ▪ Forte défendabilité incendie ▪ Proximité de la RD 3, classée infrastructure bruyante (catégorie 4)	Négatif
Paysage : appartenance à l'unité « Paysages urbains », notamment « Lotissements »	Nul
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager mais un patrimoine vernaculaire identifié sur ce site (appartenance à la « ville ancienne ». Patrimoine végétal (ensembles arborés à dominante de pins).	Négatif

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement
Effet d'emprise	Préserver la chênaie (notamment les chênes âgés) le long des voiries. Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements. Aménagements paysagers avec des essences végétales locales.	Classement en EBC au zonage Orientations d'aménagement

Enjeux	Mesures compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Risques majeurs	Préserver les boisements de chênes anciens le long de la rue du 14 juillet sur une bande de 20 m et sur l'allée de Charenton sur une largeur de 10 m, afin de réduire les nuisances sonores avec la rue du 14 juillet.	Orientations d'aménagement Zonage
Paysage	Insertion paysagère à réaliser : ▪ Préserver les boisements de chênes anciens le long de la rue du 14 juillet sur une bande de 20 m et sur l'allée de Charenton sur une largeur de 10 m. Ils participent à réduire la covisibilité et les nuisances sonores avec la rue du 14 juillet et à créer une certaine intimité. ▪ Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie).	Orientations d'aménagement
Patrimoine paysager	Idem ci-avant	Orientations d'aménagement

6 – Aérium	Zone UDa – 7,017 ha

Vocation

Le site de l'Aérium gardera sa vocation actuelle : usage social, culturel, médical ou paramédical. Il s'agit d'y permettre sa réhabilitation et la réutilisation des principaux bâtiments avec la possibilité de recourir à un polygone d'implantation pour réaliser une extension du bâtiment principal.

Description

Le site « Aérium » est localisé en partie Sud du territoire communal, sur le front littoral dans le cœur urbain de la ville. Il s'agit d'une propriété boisée assurant l'interface entre le Bassin d'Arcachon et l'urbanisation.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à proximité immédiate de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Aerium » est actuellement constitué de :

- **Diverses constructions.**
- **Un boisement de vieux Pins maritimes et de chênes adultes avec sous-bois mésophile à Fougère aigle.**
- **Secteurs replantés en Pins.**
- **Essences ornementales : Cyprès de Lambert, Laurier palme…**
- **Au Sud : un secteur entretenu accueillant un héliport.**



Landes à fougères



Littoral



Bâtiments

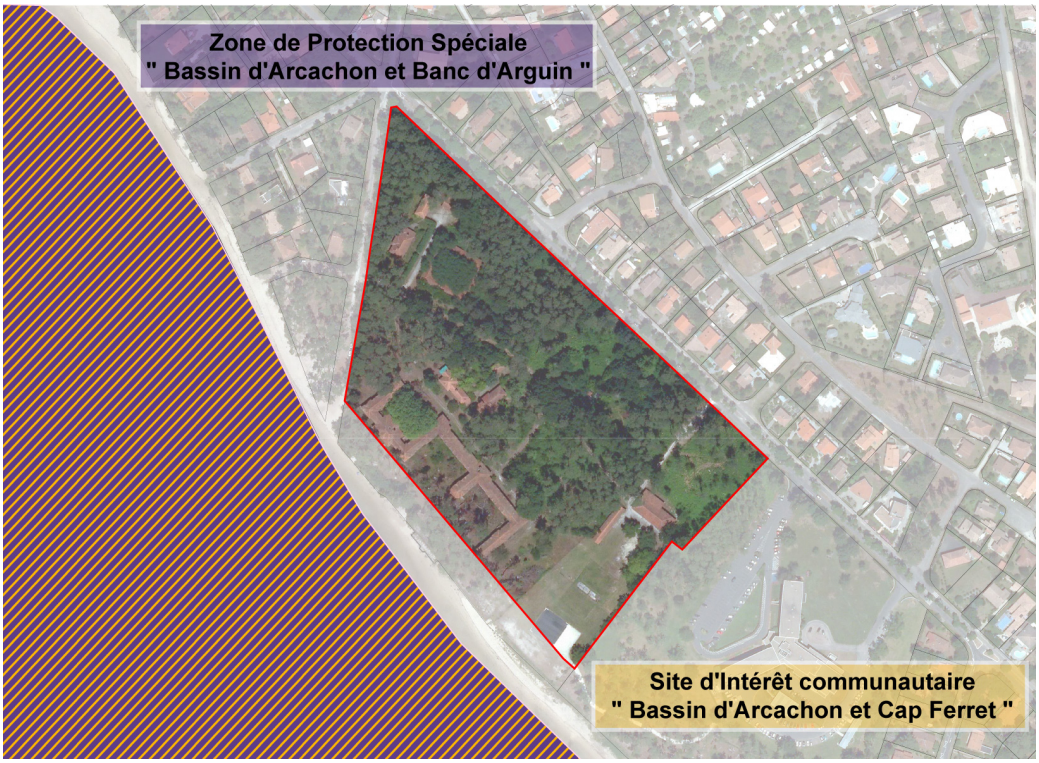
Contraintes environnementales

Sites Natura 2000 du Bassin d'Arcachon : distance < 25 m :

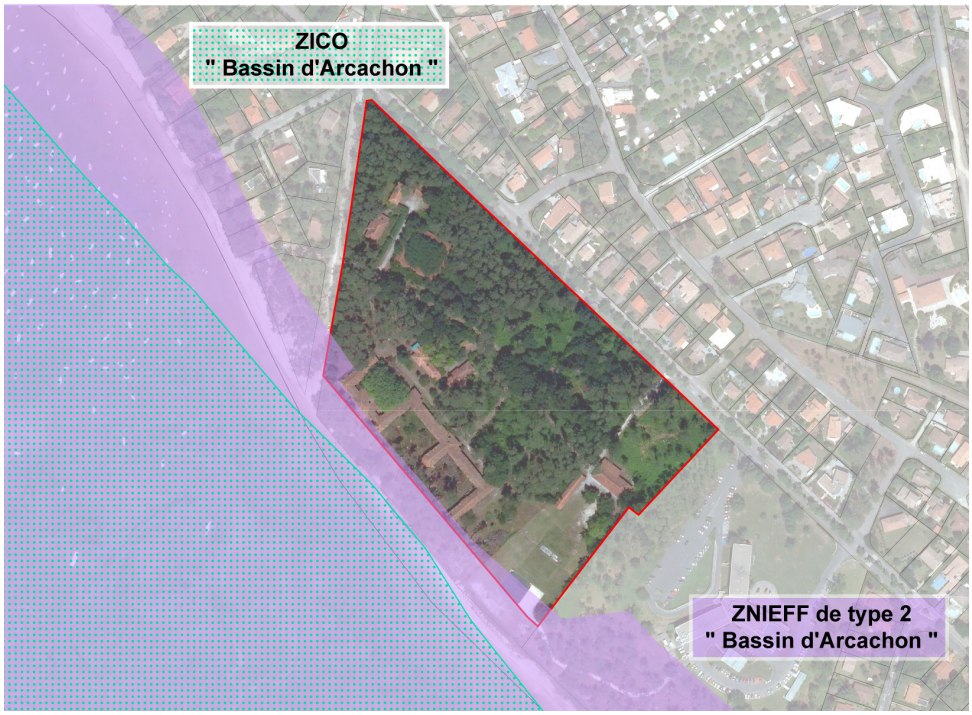
- Bassin d'Arcachon et Cap Ferret : Directive Habitats.
- Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin : Directive Oiseaux.

Proximité de recensement et de protection au titre du milieu naturel (ZNIEFF, ENS, APPB).

- L'Aérium est en partie inclus dans la ZNIEFF de type 2 « Bassin d'Arcachon ».



Sites Natura 2000



Zonages non règlementaires

Enjeux environnementaux
Boisements de Pins et de Chênes : ▪ Extrémité Nord-Ouest du continuum boisé avec la Conche de Saint-Brice. ▪ Boisements âgés de valeur écologique limitée (arbres malades, espèces exogènes). ▪ Faune sylvicole commune. ▪ Murin de Bechstein (chiroptère de l'annexe 2 de la Directive Habitat, recensé au SIC Bassin d'Arcachon) : chauve-souris arboricole menacée **Valeur patrimoniale moyenne à forte.** **Milieux anthropisés et lande à fougères :** ▪ Entretien régulier et dominance d'espèces exogènes. ▪ Intérêt très limité pour la faune. **Valeur patrimoniale faible.** **Bâtiments inoccupés :** ▪ Utilisation potentielle du bâti (combles) par les chiroptères. *Remarque : tous les chiroptères évoluant sur le territoire national sont protégés : les individus et leur habitat.* **Valeur patrimoniale potentiellement forte, voire très forte**




P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Habitats naturels
Site n°6 : " L'Aérium "
0 50 100
Mètres
erea
Jean Marieu
Plantations de Pins maritimes (> 30 ans)
Jeunes Plantations de Pins maritimes
Landes à Fougères
Pelouses
Parcs urbains et grands jardins
Bâtiments
Héliport
H


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°6 : " L'Aérium "
0 50 100
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Potentiellement Fort
Moyen
Faible
Très faible
H

6 – Aerium	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Faiblement négatif
Effet d'emprise sur les « polygones » d'implantation (au maximum 8 000 m^2) : ▪ Environ 2 000 m^2 de boisement de Pins. ▪ Environ 6 000 m^2 d'espaces verts accompagnant les bâtiments de l'Aérium	Faiblement négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.	Négatif
Dérangement *possible* de chiroptères durant la réhabilitation des bâtiments existants et la construction de nouveaux édifices.	Fortement Négatif **si présence confirmée**
2 sites Natura 2000 immédiatement voisins : Habitats naturels et espèces remarquables.	Négatif
Trame végétale urbaine. Réduction de la trame verte urbaine.	Négatif
Risques majeurs : ▪ Risque de submersion marine ▪ Défendabilité incendie variable, allant de « faible » à « forte »	Fortement négatif
Paysage : appartenance aux unités « Paysages urbains », notamment « Domaines clos » (vastes espaces boisés créant des enclaves au sein du tissu urbain), mais aussi « Bassin ».	Négatif
Patrimoine : ▪ Protection des bâtiments au titre de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : bâti remarquable, mais menacé. ▪ Présence d'un patrimoine végétal (ensembles arborés à dominante de pins). Une partie étant protégée en EBC. → Désir de la commune de réhabiliter et de revaloriser ce site.	Positif

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Effet d'emprise	Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements dans les polygones d'implantation. Conserver et préserver un maximum de boisements (EBC). Poursuivre le programme de plantations sur le front de mer, en diversifiant les essences locales.	Classement en EBC au zonage Orientations d'aménagement
Incidences sur les sites Natura 2000	Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000 : Etude du milieu naturel détaillé afin de répertorier les espèces et habitats d'intérêt communautaire (cités aux Formulaires Standard de données du MNHN) fréquentant l'Aérium. *Concernerait quelques espèces d'oiseaux et le Murin de Bechstein*.	Orientations d'aménagement
Risque de submersion marine	Pas de constructions nouvelles, uniquement la réhabilitation de l'existant. Conserver les espaces arborés.	Orientations d'aménagement Zonage
Sécurité incendie	Augmenter la protection incendie du secteur	Règlement
Paysage	Préserver les particularités de l'intégration paysagère : ▪ Maintenir l'intégralité de la trame boisée protégée par des EBC, tant sur le front de mer que sur l'arrière du site. ▪ Rétablir l'aspect et la perspective paysagère initiale du front de mer, vue du Bassin, touchée par la dégradation des boisements malades ou arrivés à maturité. ▪ Mettre en œuvre un plan d'abattage et un programme de replantation pluriannuel de boisements mixtes, diversifiant les essences locales, les hauteurs et les densités. ▪ Préserver l'intégrité du front bâti de la façade littorale, en y interdisant toute nouvelle construction, extension ou aménagement. ▪ Maintenir la hauteur absolue des bâtiments restaurés ou à créer inférieure à la hauteur du couvert boisé (hauteur de pin adulte), y compris celle des éléments techniques. ▪ Eviter la multiplicité des matériaux dans une même réalisation.	Orientations d'aménagement Règlement

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Patrimoine	Préserver la qualité esthétique et architecturale du site : ▪ Conserver plus de 50 % de la parcelle en espace arboré. ▪ Limiter en nombre et en surface l'édification d'extension et de nouvelles constructions. ▪ Utiliser des polygones d'implantation pour délimiter précisément l'espace dans lequel seront autorisées les extensions et les nouvelles constructions, exclusivement à l'arrière des bâtiments protégés, et le moins visible possible depuis le front de mer. ▪ Créer une nouvelle entrée sur le Boulevard Javal	Orientations d'aménagement Règlement

7 – Zone d'activité de la Grande Lande	Extension en zone 1AUY – 30,85 ha

Vocation

La « Grande Lande Nord » est une zone d'activités économiques artisanales et industrielles qui accueille plusieurs dizaine d'entreprises et compte plus de 250 emplois. **Il s'agit d'y adjoindre une extension.**

Description

Le site « Grande Lande Nord » est localisé au nord du périmètre aggloméré.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés à un peu plus de 2 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Grande Lande Nord » est actuellement constitué de :

- **Une forêt de production de Pins maritimes de différentes classes d'âges.**
- **Une parcelle de lande mésophile à Brande, Ajonc et Molinie.**
- **Un accès au site par un chemin forestier et la zone d'activités déjà implantée.**



Pinède de production



Lande mésophile, en partie défrichée



Sous-bois de lande

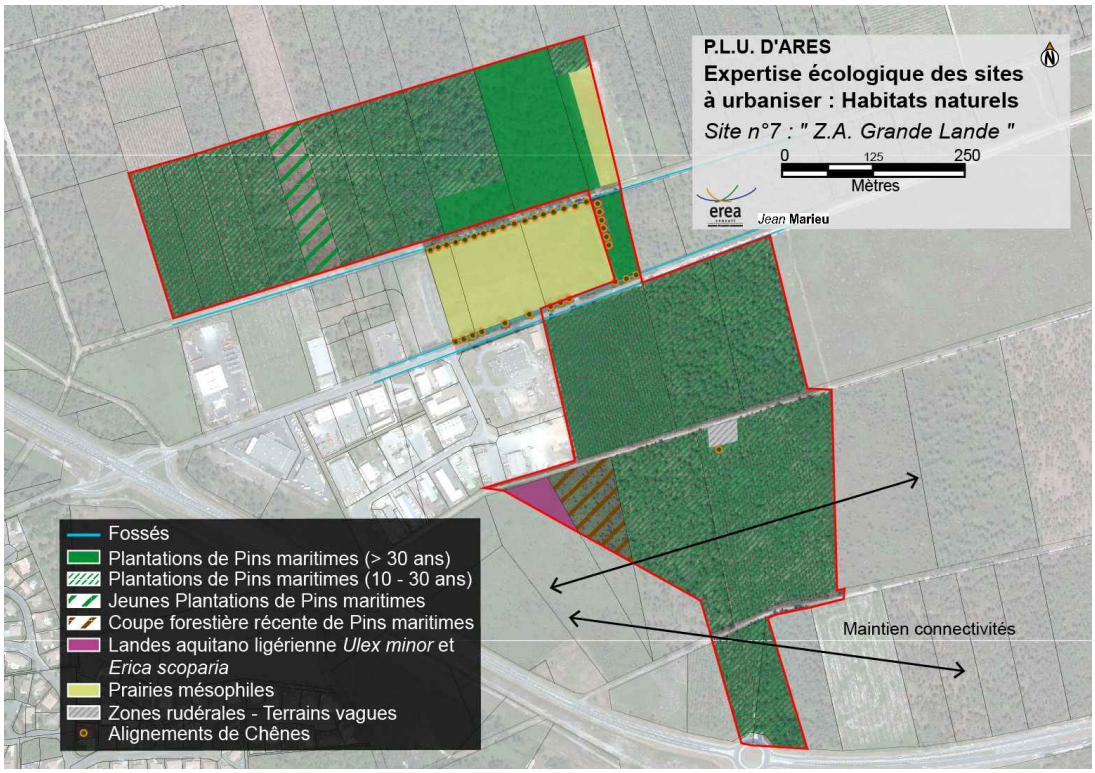
Enjeux environnementaux

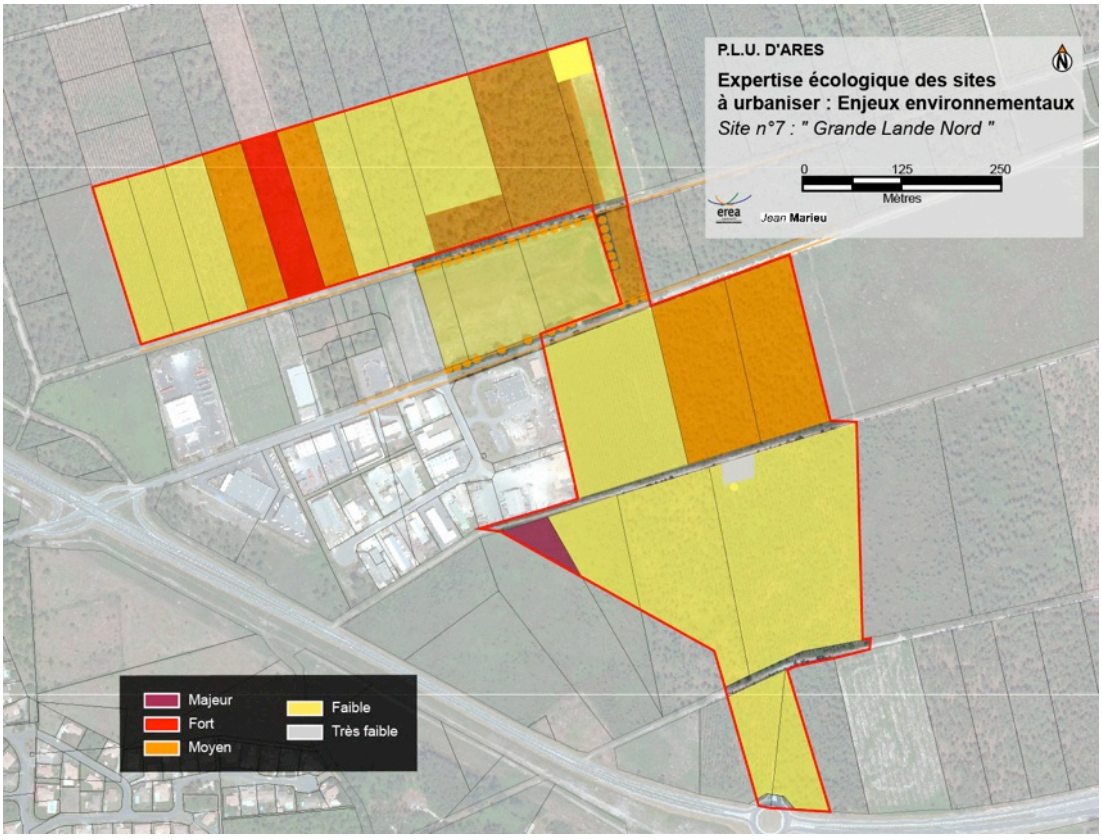
La pinède de production est globalement un habitat de faible valeur patrimoniale (peu d'espèces à enjeu de conservation). On relève toutefois :

- Une jeune pinède, qui possède une **végétation landicole** favorable au Fadet des laîches, à la Fauvette pitchou et à l'Engoulevent d'Europe (espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitat et l'annexe I de la Directive Oiseaux) : **Intérêt écologique Fort** à ce stade de développement.
- Quelques parcelles de pinèdes, qui possèdent un **sous-bois végétalisé**, favorable à la faune sylvicole et aux mammifères. **Intérêt écologique moyen.**

La Lande aquitano-ligérienne : peut-être rattachée à un habitat d'intérêt communautaire « Landes atlantiques fraîches méridionales ». **Enjeu majeur**.
Potentiellement habitat de la Fauvette pitchou.

Alignement de Chênes intéressants pour les coléoptères xylophage.


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Habitats naturels
Site n°7 : " Z.A. Grande Lande "
0
125
250
Mètres
erea
Jean Marieu
Fossés
Plantations de Pins maritimes (> 30 ans)
Plantations de Pins maritimes (10 - 30 ans)
Jeunes Plantations de Pins maritimes
Coupe forestière récente de Pins maritimes
Landes aquitano ligérienne Ulex minor et Erica scoparia
Prairies mésophiles
Zones rudérales - Terrains vagues
Alignements de Chênes
Maintien connectivités


P.L.U. D'ARES
Expertise écologique des sites
à urbaniser : Enjeux environnementaux
Site n°7 : " Grande Lande Nord "
0
125
250
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

7 – ZA de la Grande Lande	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Faiblement négatif
Effet d'emprise : ▪ 0,27 ha de lande mésophile remarquable. ▪ 30 ha de pinèdes et coupes forestières ▪ 0,48 ha de prairie ▪ 700 m^2 en terrain vague	Négatif
Destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.	Négatif
Destruction d'habitat d'intérêt communautaire, la lande mésophile à Brande et Molinie (environ 2 500 m^2).	Fortement négatif
Destruction d'habitat favorable à la Fauvette pitchou, à l'Engoulevent d'Europe et au Fadet des laîches.	Fortement négatif
En continuité d'urbanisation : Faible effet de coupure sur la trame verte et bleue.	Faiblement négatif
Risques majeurs : ▪ Sensibilité « faible » à « très faible » du risque inondation par remontée de nappe phréatique. ▪ Défendabilité incendie « moyenne » à « forte »	Faiblement négatif
Paysage : appartenance à l'unité « Pinède », matrice paysagère du territoire régional.	Négatif
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site.	Nul

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des constructions et des voiries, utilisation de noue, revêtement de cheminements perméable…	Orientations d'aménagement Règlement
Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines	Raccorder les eaux usées au réseau d'assainissement collectif.	Règlement
	Infiltrer les eaux météoriques sur la parcelle.	Orientations d'aménagement Règlement

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Effet d'emprise	Préserver l'habitat d'intérêt communautaire. Réduire les surfaces à défricher en regroupant les aménagements. Conserver un maximum de boisements et de landes existants.	Orientations d'aménagement
Légère réduction de la trame verte	Création ou extension de zone naturelle. Maintien de connectivité : Conserver ou créer des linéaires de végétation maillant le territoire aménagé. Conserver ou créer des bosquets. Utiliser des essences locales.	Orientations d'aménagement Règlement
Risques	Assurer une « forte » défendabilité incendie du secteur	Règlement
Paysage	Insertion paysagère à réaliser : ▪ Maintenir les espaces boisés existants de 10 à 30 m d'épaisseur en périphérie, pour réduire les covisibilités avec les futures constructions et espaces de stockage. ▪ Planter et engazonner les espaces de pare-feu, pour casser la linéarité des futurs espaces bâtis. ▪ Planter d'arbustes et d'arbres d'essences locales les espaces libres non bâtis (hors voirie). ▪ Agrémenter ces derniers de noues, bassins, prairies et bosquets.	Orientations d'aménagement Règlement
Patrimoine	Néant	Néant

8 – Grande Lande	Zone Ne– 15,58 ha

Vocation

Le site de la « Grande Lande » a vocation à devenir **une unité de gestion de sédiments non dangereux** issus des principales zones de dragages des ports et chenaux maritimes du Nord du Bassin d'Arcachon.

Description

Nota : le projet a fait l'objet d'une étude d'impact, réalisée par IDRA Environnement en juillet 2013.

Le site « Grand Lande » est localisé en partie Est du territoire, en limite communale avec Andernos-les-Bains.

Deux sites Natura 2000 sont identifiés distants d'environ 6 km au Sud de la zone : FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap ferret », FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Le site « Grande Lande » est actuellement occupé par une **forêt de production de Pins maritimes** de classes d'âges sensiblement différentes.

Le sous-bois est constitué d'une **végétation landicole** à dominante mésophile et méso-hygrophile (Molinie bleue).



Pinède de production



Drain séparant 2 pinèdes



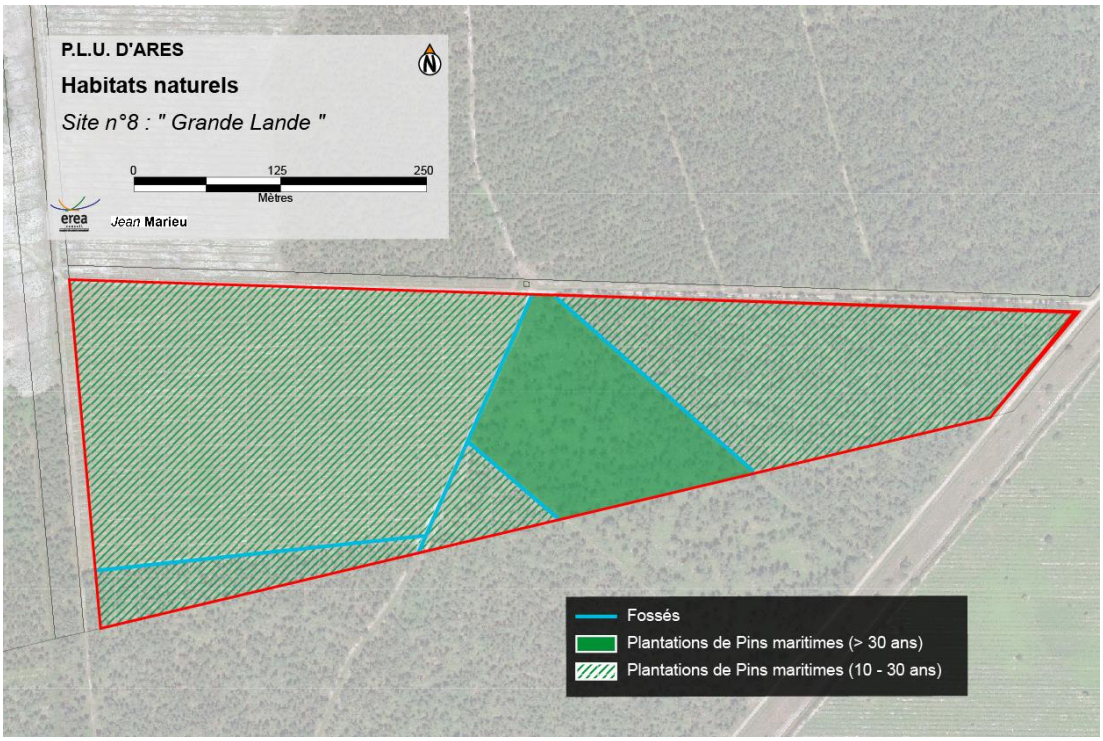
Fadet des laîches (Coenonympha oedippus)

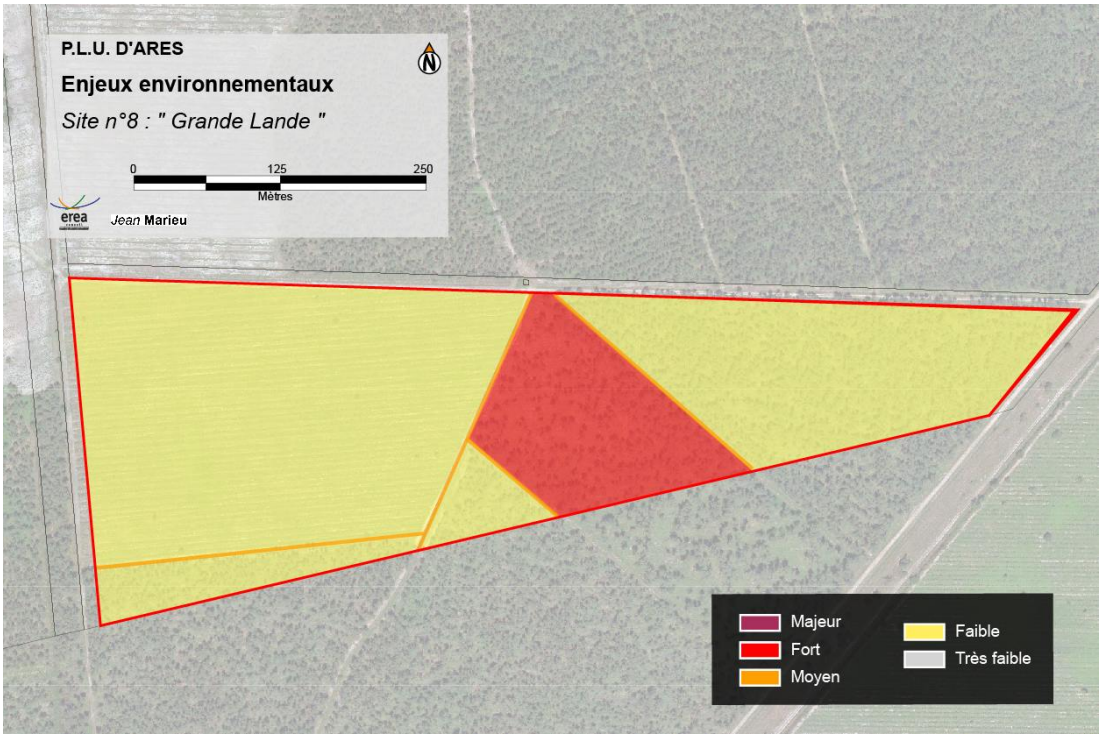
Enjeux environnementaux

Pinède de production : globalement un habitat de faible valeur patrimoniale.

Faune sylvicole : **banale**.

Présence de Molinie bleue en forte densité sous la pinède « centrale ». Plante hôte du **Fadet des Laîches** : papillon inscrit à l'annexe II de la Directive « Habitats », et protégé en France. **Enjeu potentiellement fort.**


P.L.U. D'ARES
Habitats naturels
Site n°8 : " Grande Lande "
0
125
250
Mètres
erea
Jean Marieu
Fossés
Plantations de Pins maritimes (> 30 ans)
Plantations de Pins maritimes (10 - 30 ans)


P.L.U. D'ARES
Enjeux environnementaux
Site n°8 : " Grande Lande "
0
125
250
Mètres
erea
Jean Marieu
Majeur
Fort
Moyen
Faible
Très faible

8 – Grande Lande	
Incidences	**Valeurs**
Imperméabilisation des sols. Apport de boues de dragage : hausse potentielle du risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.	Fortement négatif
Effet d'emprise : ▪ 2,42 ha de pinède, avec sous-bois dominé par la Molinie bleue. ▪ 12,95 ha de pinède de 10 à 30 ans, avec entretien du sous-bois. ▪ Environ 850 ml de réseaux de fossés drainants.	Négatif
Destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales, pour la plupart communes.	Négatif
Risque de destruction du Fadet des Laîches et de son habitat (environ 2,4 ha) lorsque le site aura été défriché et que la molinie bleue occupera le site.	Fortement négatif
Pas d'effet de coupure sur la trame verte et bleue, mais l'îlot amenagé entraînera une légère réduction de la trame verte.	Faiblement négatif
Risques majeurs : ▪ Sensibilité « très faible » du risque inondation par remontée de nappe phréatique. ▪ Défendabilité incendie « faible » à « moyenne »	Nul au vu de la nature du projet d'aménagement
Paysage : appartenance à l'unité « Pinède », matrice paysagère du territoire régional.	Négatif
Patrimoine : pas de patrimoine historique, archéologique, paysager ou vernaculaire identifié sur ce site.	Nul

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Imperméabilisation des sols. Destruction du sous-bois à Molinie bleue	Limiter l'imperméabilisation du site : réduction de l'emprise des aménagements au secteur Ouest de l'aire d'étude, utilisation de noue, création de lande ouverte à Molinie bleue,...	Orientations d'aménagement Règlement
Problématique des boues de curage du port : pollution du milieu naturel	Traiter les boues afin d'éviter tout apport de polluants aux milieux naturels aquatiques. Confiner les boues avant traitement.	Orientations d'aménagement Règlement
Fadet des laîches	Eviter ou limiter la destruction de la molinie. Compenser les zones détruites par recréation de landes ouvertes à proximité	Orientations d'aménagement
Légère réduction de la trame verte	Création ou aménagement de zone naturelle.	Orientations d'aménagement

Enjeux	Mesures de réduction ou compensatoires	Prise en compte de la mesure dans le PLU
Risques majeurs	Néant	Néant
Paysage	Implanter un merlon paysager sur le pourtour du site afin de limiter les impacts visuels de l'installation. Végétaliser le merlon à l'aide d'essences locales, avec de préférence des espèces herbacées, afin de favoriser un corridor écologique pour la faune en particulier. *(Source : « Etude d'impact du dossier de demande d'autorisation d'exploiter une installation classée de gestion des sédiments sur la commune d'Arès » - IDRA Environnement – Juillet 2013)*	Orientations d'aménagement
Patrimoine	Néant	Néant

4.3. Evaluation des incidences générales du PLU, et mesures retenues

On précise au préalable le code couleurs suivant :

- *Incidences positives*
- *Incidences négatives (avant mesures)*

Mesures : E – Evitement ; R – Réduction ; C – Compensation

4.3.1. Sur le milieu physique

Analyse des incidences

Qualité de l'air

	Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitats et d'activités.
	L'installation d'une nouvelle activité (unité de gestion des sédiments non dangereux) peut émettre des rejets atmosphériques et/ou olfactifs.

Topographie

	La progression topographique est relativement marquée sur le territoire d'Arès (niveau de la mer au droit du Bassin d'Arcachon, jusqu'à une trentaine de mètres au nord du territoire). En dépit de ce relief singulier, la topographie n'est pas susceptible d'être significativement impactée par le projet de PLU, les sites ouverts à l'urbanisation ne présentant pas des différences de niveau significatives.

Hydrologie

	L'imperméabilisation de surfaces accompagnant les nouvelles zones à urbaniser induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport « anticipé » des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial). Ceci peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant alors une modification par rapport à l'état actuel.
	Une altération de la la qualité des eaux des milieux récepteurs peut être engendrée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Proposition de mesures « E-R-C »

Qualité de l'air	
E	Maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (forte réduction des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU de 2004, urbanisation privilégiée au sein de poches enclavées dans le tissu urbain existant) ayant pour effet de réduire les distances entre les quartiers.
R	Densification du tissu urbain.
E	Protection importante des espaces naturels et sylvicole, moyen efficace de lutte contre le changement climatique (rôle de stockage du carbone par les végétaux).
C	Création, dans le cadre des renforcements des liaisons inter-quartiers et des futures zones d'urbanisation, de circulations douces (liaisons cycles/piétons).
R	Valorisation des énergies renouvelables, en permettant leur mise en œuvre, sous réserve du respect de la qualité du paysage.
R	Des constructions économes en énergie.
R	Développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière.
Topographie	
R	Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets aux terrains naturels afin de limiter autant que faire se peut les mouvements de sols.
E	Sur un plan règlementaire, affouillements et exhaussements de sol uniquement autorisés sous réserve qu'ils soient : rendus nécessaires ou liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, ou à des aménagements paysagers, ou hydrauliques, ou à des travaux d'infrastructures de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
Hydrologie	
E	Regroupement des zones vouées à l'habitat autour de zones urbanisées existantes et continues afin, dans le cadre de l'assainissement collectif, de mieux gérer les pollutions urbaines vis-à-vis des cours d'eau et des nappes souterraines, en limitant d'une part les risques liés à une mauvaise maîtrise de l'assainissement autonome, et d'autre part les risques de fuite du réseau collectif d'eaux usées vers le milieu naturel.
R	En matière de gestion des eaux pluviales, règlement du PLU stipulant, pour chaque zone, qu'une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : aménagement de noues, systèmes d'infiltration,… Pour ces ouvrages d'infiltration des eaux pluviales, nécessité d'avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 L/m^2 imperméabilisé. Possibilité de doter ces ouvrages d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 L/s/ha vers un exutoire fonctionnel.
E	Conservation des fossés existants et maintien du libre écoulement des eaux.
E	Classement intégrale du ruisseau du Cirès et de sa ripisylve en zones « Nli » qui reconnaît une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

4.3.2. Sur le milieu naturel

Analyse des incidences

🔴	Un site à urbaniser au sein d'un zonage « N » au PLU antérieur (site n°7 : ZA Grande Lande). Les autres sites ouverts à l'urbanisation le sont au sein de zonages « U » ou reprennent d'ancienne zone à urbaniser « AU » du PLU antérieur.
🔴	Un site à aménager pour recevoir une installation collective de traitement des sédiments (site n°8 : Grande lande), au sein d'un zonage « N » au PLU antérieur.
🔴	Les sites ouverts à l'urbanisation sont occupés partiellement par des espaces arborés, boisés et naturels : effet d'emprise.
🔴	Risque d'introduction d'espèces invasives.
🔴	Risque de coupure des corridors écologiques.
🔴	Risque de réduction de la trame verte urbaine.
🔴	Risque de destruction d'habitat d'espèces protégées et patrimoniales.
🟢	Préservation renforcée des secteurs boisés par le développement (plus de 50 ha) des boisements en EBC.

Proposition de mesures « E-R-C »

E	Les espaces naturels conservent une superficie stable par rapport au PLU antérieur. Ils constituent d'ailleurs la part majeure, en termes de superficie, sur le territoire communal (90 %).
E	Pas d'aménagement sur les zones à « fort » enjeux écologiques, excepté sur les sites n°4 « La Montagne » et n°8 « La Grande Lande» (voir ci-après). Les orientations aménagements ont été modifiées pour prendre en compte les sensibilités environnementales localisées. Pour le site n°7 « Grande Lande », comme pour le site n°3 « avenue de Bordeaux » les secteurs identifiés en enjeux forts ou majeurs ont été parfaitement évités. Par ailleurs, ils font l'objet de préconisations spécifiques pour être identifiés, maintenus et protégés en espace vert au sein de ces zones à urbaniser. Ainsi, la zone humide et la pinède jeune ont été préservées sur le site n°7 « Grande Lande », au sein du site n°3 « Avenue de Bordeaux » la prairie humide et le cours d'eau ont aussi fait l'objet d'un évitement et d'une protection particulière.

C	Pour les sites n°3 « La Montagne » et n°8 « La Grande Lande», il a été retenu le principe d'une compensation écologique. La solution d'évitement n'a pas été possible sans compromettre les projets et il n'existait pas d'autres solutions alternatives, notamment pour le projet du site n°3 « La Montagne ». C'est pour cela qu'il a été proposé une compensation : le classement de boisements communaux d'une surface de plus de 86 ha en bordure du Cires et dont le profil écologique est identique : pinède jeune accompagnée d'une lande mésophile. Le principe de cette compensation est désormais de redonner un caractère naturel à ces parcelles, initialement exploitées par l'ONF pour leur boisement. Elles seront donc vouées à connaître une évolution naturelle, sans aucune intervention ni entretien, propice à l'accueil des espaces patrimoniales qui leur sont associées (Fauvette pitchou, à l'Engoulevent d'Europe…). Elles seront classées en zone Nli.
E	Conservation voire préservation de certains boisements.
C	Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
C	Préservation ou recréation d'espaces naturels au sein des nouveaux aménagements.
R	Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour favoriser l'infiltration, la diversité paysagère et la richesse écologique.
E	Protection des Espaces Boisés Classés renforcée (50 ha en plus par rapport au PLU antérieur).
C	Création d'espaces engazonnés à infiltration et de noues paysagères.
E	Maintien des trames vertes et bleues identifiées sur le territoire communal.
E	Au niveau du plan de zonage, préservation des zones faisant l'objet d'enjeux écologiques particuliers par l'instauration d'un classement en zone N, Ne (stockage et traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon), Na (secteur destiné aux activités équestres ou équines), Nh (couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions limitées des constructions existantes), Np (zone du port) et Npa (dédié aux claires ostréicoles sur le site de l'ASCOA).
E	Préservation des corridors écologiques, de la trame verte et de la trame bleue.
E	Création d'un zonage restrictif spécifique pour la protection des espaces naturels « Nli », préservant les sites Natura 2000 (Bassin d'Arcachon), le ruisseau du Cirès et sa ripisylve.
E	Classement de l'intégralité du tracé du ruisseau du Cirès sur Arès en zone protégée « Nli » (cf. ci-avant).
E	Classement des lagunes du territoire en zone protégée « Nli ».
E	Le rapport de présentation expose la problématique des espèces invasives. Cette problématique se retrouve au travers des orientations d'aménagement pour les nouvelles zones de type AU. Ces préconisations s'accompagnent d'un schéma de recommandation sur l'implantation d'arbres / arbustes / haies, ainsi que d'une liste d'espèces pouvant composer la palette végétale.
E	Instauration d'une protection au titre des arbres remarquables (conservation, périmètre de protection). Un inventaire et un état sanitaire des arbres remarquables a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

4.3.3. Sur les ressources naturelles et leur gestion

Analyse des incidences

Air et climat

🔴	L'accueil de nouvelles populations entraînera nécessairement une augmentation des déplacements carbonés sur le territoire communal.
🔴	La réduction des superficies boisées (puits à carbone) participe à la dégradation de la qualité de l'air et du climat, en ne captant plus le CO_2.
🟢	La trame végétale participe à la qualité de l'air et évitent les phénomènes d'îlots de chaleur urbaine.

Sol et sous-sol

🔴	Les exploitations des sols et sous-sols sont absente sur la commune. La richesse des sols et des sous-sols peut être étendue à leurs composants biologique et lithographique : la partie du sol proprement dite qui est utilisée par la sylviculture. Ainsi, l'aménagement de sites ouverts à l'urbanisation pourrait présenter une incidence sur la ressource « sol » du fait de la consommation d'espaces naturels.

Ressource en eau

🔴	L'accueil de nouvelles populations entraînera nécessairement une augmentation de la consommation d'eau potable.
🔴	Les nappes permettant l'alimentation en eau potable de l'unité « Littoral » au SAGE « Nappes profondes » n'apparaissent pas déficitaires. Des efforts de réduction des consommations devront toutefois être engagés, pour la préservation de la ressource.
🔴	L'augmentation de l'imperméabilisation du sol est un frein au cycle naturel de l'eau et à la reconstitution de la ressource.
🟢	Les prescriptions en termes d'infiltration des eaux pluviales participent à la réalimentation de la nappe phréatique.
🟢	L'incitation à la valorisation des eaux pluviales pour un usage (non potable) des eaux par les résidents participe aux actions de préservation de la ressource (arrosage des jardins).

Energies

🔴	L'accueil de nouvelles populations et infrastructures associées aux nouveaux aménagements sur un territoire engendre, de fait, des consommations en énergie supplémentaires.
🟢	La valorisation de l'emploi des énergies renouvelables et de constructions « basse énergie » par le règlement invite à une participation de chacun aux objectifs locaux régionaux et nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Déchets

	L'arrivée de nouveaux habitants, activités et commerces sur la commune sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter et à traiter.
	Les prescriptions sur la mise en place d'équipements dédiés à l'accueil des matériels et moyens de collecte sélective des déchets participe à la réduction des déchets ultimes.

Proposition de mesures « E-R-C »

Air et climat

R	Un des objectifs affichés du PADD : diversifier les mobilités décarbonés afin d'atténuer le phénomène de pollution de la qualité de l'air et du climat.
E C	Au sein des sites ouverts à l'urbanisation : conservation des boisements, plantation d'arbres et arbustes d'essences locales, favorisant le captage du CO_2 et réduisant les phénomènes d'îlots de chaleur urbaine.

Sol et sous-sol

E	Identification de la majorité des sites ouverts à l'urbanisation en secteur déjà urbanisés.
C	Exception pour le site n°7 « ZA Grande Lande » (aménagé en connexion avec une zone urbanisée et construite, mais sur plantations de Pins maritimes), avec toutefois conservation de boisements et création de nouveaux espaces verts.

Ressource en eau

C	Identification de mesures alternatives en termes de gestion des eaux pluviales, dans le règlement du PLU (noues, infiltration etc.).
-	Capacité de traitement des effluents résiduaires suffisante de la station d'épuration de Biganos, qui recueillera les futurs effluents supplémentaires.
E	Desserte par le réseau d'assainissement collectif et par le réseau pluvial de la majorité des sites ouverts à l'urbanisation.
E	Raccordement nécessaire au réseau public d'eau potable de toutes les nouvelles installations, et ce conformément à la règlementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.
E	Sites ouverts à l'urbanisation en dehors de tout périmètre de protection rapprochée de captage d'eau.

Energies

C	Un des objectifs du PADD : soutenir le développement des énergies renouvelables.
C	Règlement du PLU autorisant les couvertures permettant notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il

	présente un intérêt architectural spécifique.
R	Des constructions économes en énergie privilégiées.

Déchets

R	La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.
R	En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de ces spécificités (zones d'habitats et zones d'activités).
R	Le règlement stipule que, dans son article 4.5, dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.
R	La règlement prévoit également une annexe concernant les prescriptions relatives aux locaux de stockage des conteneurs à déchets (dimensions des locaux à poubelles, affiches de consignes de tri, ventilation, poste de lavage, système d'évacuation des eaux…).
R	La prescription de 30 % d'espaces non imperméabilisés invite les futurs occupants à pratiquer le compostage des déchets végétaux, réduisant d'autant les déchets à traiter par la collectivité.

4.3.4. Sur le paysage et le patrimoine

Analyse des incidences

🔴	Risque de dégradation des paysages du front de mer, naturels et agricoles.
🔴	Risque d'étalement urbain, entraînant une dégradation de la qualité paysagère en limite de ville.
🔴	Risque d'altérer le rôle de coupure urbaine, de corridor écologique et de transition paysagère des espaces naturels.
🟢	Opportunité, par certaines opérations, de renforcer la qualité paysagère du territoire ou de l'ouvrir à la fréquentation du public (exemple : Aerium).

Proposition de mesures « E-R-C »

E	Prise en compte de la dimension « paysagère et environnementale » de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement.
E	Maintien de « l'enveloppe urbaine » dans la continuité de ses limites actuelles, évitant ainsi la banalisation des paysages et protégeant, plus largement, les paysages naturels, voire en formalisant une limite « urbaine » (secteur 4).

E	Préservation des principaux aspects des espaces (littoraux et sylvicole), notamment par la protection stricte de ceux-ci : les zones « N » qui les couvrent représentent 90 % de la superficie du territoire communal.
E	Classement de nouveaux boisements en Espaces Boisés Classés afin de renforcer ces éléments constitutifs du paysage.
E	Des dispositions générales pour composer un cadre bâti plus agréable (préservation du patrimoine bâti, intégration paysagère des aménagements, rénovation du patrimoine bâti ancien).
E	Orientations d'aménagement des sites ouverts à l'urbanisation, afin d'intégrer les projets dans leur environnement.
C	Plantation d'espaces dans chaque orientation d'aménagement, diversification des essences (locales).
E	Maintien de bandes boisées en bordure de la RD 106.
R	Préservation du patrimoine présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique. Annexe n°1 du PLU.
R	En zone N, autorisation pour les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, ainsi que les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone (sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel). Cette mesure permet d'assurer une préservation des paysages communaux.
C	Cheminements piétons envisagés afin de mieux connecter les quartiers entre eux.

4.3.5. Sur les risques, pollutions et nuisances, servitudes

Analyse des incidences

Risques

🔴	L'imperméabilisation des sols constitue un facteur aggravant du point de vue des inondations.
🔴	La forte présence d'un couvert forestier engendre un risque incendie par feu de forêt à prendre en considération.

Pollutions et nuisances

🔴	De nouvelles populations risquent d'être exposées aux nuisances sonores engendrées par la RD 106, la RD 3 et l'Avenue de Bordeaux (site n°3 « Avenue de Bordeaux », site n°5 « Rue du 14 juillet », site n°7 « ZA Grande Lande »). Toutefois, les prescriptions de reculs obligatoires par rapport à ces voies ont été intégrées à l'aménagement des sites, ce qui limite le niveau des nuisances qui seront perçues.

Servitudes

●	La zone d'urbanisation future n°3 « Avenue de Bordeaux » est programmée à proximité de la canalisation de transport d'hydrocarbures « pipeline Guagnot-Berganton », qui fait l'enjeu d'une servitude I6. Celle-ci longe la RD 106. Ainsi, la population susceptible d'être exposée au risque d'explosion / incendie sera en hausse par rapport à la situation actuelle.

Proposition de mesures « E-R-C »

Risques

E	Prise en compte des risques majeurs « incendie » et « inondation par submersion » dans le document d'urbanisme.
E	Aucune zone ouverte à l'urbanisation à proximité du littoral.
E	Maintien des ripisylves et classement en Espaces Boisés Classés, afin de retenir les eaux.
R	Réduction des zones à urbaniser (50 %) par rapport au PLU antérieur.
R	La moitié du territoire communal (partie Sud-Ouest) est bien pourvue en termes de défendabilité incendie. Les sites ouverts à l'urbanisation disposent d'une bonne couverture en matière de borne incendie. De plus, ceux qui sont mitoyens du massif forestier se voient imposer un recul de 50 m de l'urbanisation sur la partie périmétrique mitoyenne pour y implanter une piste d'accès dédiée aux engins du SDIS auquel s'ajoute la création d'une lisière de boisements mixtes. Les moyens de lutte contre l'incendie seront ajustés pour l'ensemble des sites.
R	Règlement du PLU : les voies nouvelles devront présenter des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile.
R	Règlement du PLU : tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie
R	Site n°3 : Implantation des bâtiments avec un recul imposé de 100 m par rapport à la RD 106 (risque pipeline).

Pollutions et nuisances

R	Site n°3 : Implantation des bâtiments avec un recul imposé de 100 m par rapport à la RD 106 (nuisance acoustique).
R	Site n°5 : une bande boisée d'une largeur de 20 m est conservée.
R	Site n°7 : l'emprise bâtie de la ZA est implantée à une distance de plus de 100 m de la RD 106.
E	Prise en compte des risques liés à la pollution des sols dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences.

Servitudes

E	S'agissant de la canalisation d'hydrocarbures, une servitude d'utilité publique s'applique à cet ouvrage à risque. Cette servitude, relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution d'hydrocarbures (I6), établit une bande *non aedificandi* dans laquelle le propriétaire des terrains concernés s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de Trapil, à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantation d'arbres ou de poteaux... L'information est mise à disposition du public dans le registre des servitudes d'utilité publique mentionnant notamment les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques imposant, dans des cercles centrés sur la canalisation des restrictions à l'accueil notamment d'Etablissement Recevant du Public (ERP), d'immeuble de grande hauteur…

4.4. Les parcelles non bâties des zones urbaines

Les « dents creuses » désignent des parcelles non bâties situées **à l'intérieur de la zone urbaine agglomérée déjà existante** d'Arès (zone UA, UB, UC) qui sont immédiatement urbanisable. Leur utilisation permet une **densification** du tissu urbanisé en accroissant le nombre de logements au sein des zones urbaines.

Ces dents creuses n'ont pas fait l'objet d'une expertise environnementale, **étant donné le contexte urbanisé et plus fortement anthropisé dans lequel elles s'insèrent (aucune consommation d'espace naturel).**

Ainsi, le PLU prévoit de s'appuyer sur 11,5 ha de « dents creuses » pour participer à la production de logements de ces 10 à 15 prochaines années. Ces parcelles étaient déjà inscrites en zones urbaines dans le précédant PLU. Aussi, leur mobilisation limite le recours à l'ouverture de zones à urbaniser et donc réduit la consommation d'espaces naturels ou forestiers. L'urbanisation de ces parcelles n'entraîne donc aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire.

4.5. Emplacements réservés

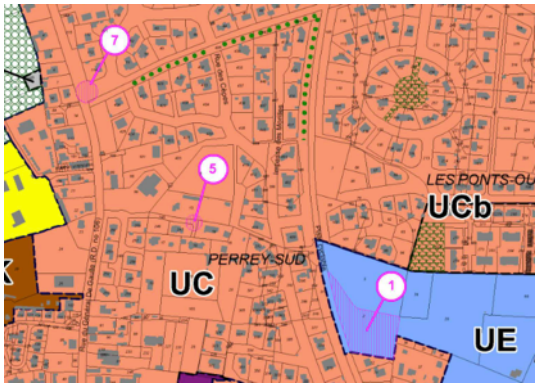
7 emplacements réservés, d'une superficie totale de **0,8 ha**, ont été déterminés :

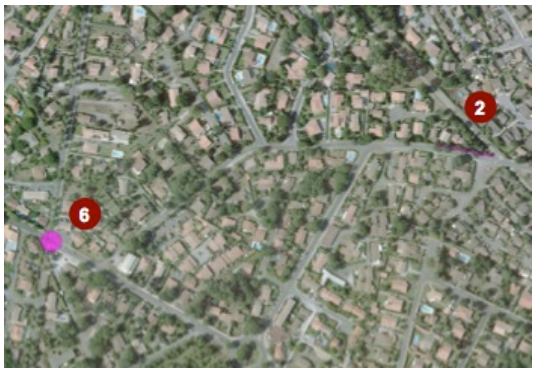
N°	Objet	Superficie en m²	Zonage	Milieux concernés	Sensibilité
1	Réalisation d'équipements publics	5 847	UE	Parcelle boisée	Moyenne
2	Elargissement de la Rue Albert Morange sur 2 m pour l'alignement des parcelles sur la voie	128	UC	Zone urbaine	Sans objet
3	Elargissement de la Rue Aristide Briand sur 3 m pour l'alignement des parcelles sur la voie	64	UB	Zone urbaine	Sans objet
4	Elargissement de la voirie communale n°4 à 12 m	244	UD	boisements	Moyenne
5	Création d'une raquette de retournement (rayon 11 m)	379	UC	Zone urbaine	Sans objet
6	Création d'un carrefour sur la RD 3 à l'angle de l'Av. de la Libération et du Boulevard de l'Aerium	452	UC	Zone urbaine	Sans objet
7	Création d'un carrefour sur le lieu-dit Perrey	790	UC	Zone urbaine	Sans objet

La majorité de ces emplacements réservés est occupée par des espaces urbanisés et artificialisés, ne présentant aucune sensibilité écologique singulière. Les habitats identifiés sont fortement influencés par la présence de l'homme, sont communs à l'échelle locale.

Dès lors, au vu de leur localisation et de leurs caractéristiques les ER n'ont pas fait l'objet d'une expertise environnementale spécifique. Positionnés en zone urbaine, ils ne consomment pas d'espace naturel. La réalisation de ces emplacements réservés n'entraîne donc aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire.

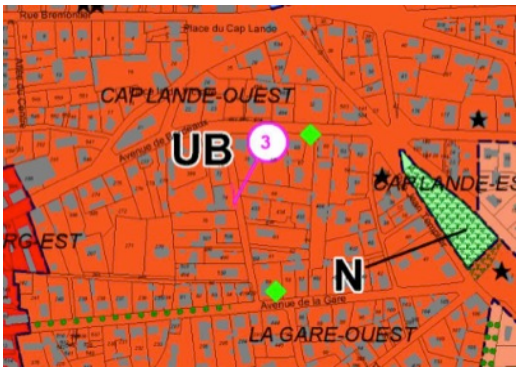

7
5
1


7
5
LES PONTS-OU
UCb
PERREY-SUD
UC
1
UE

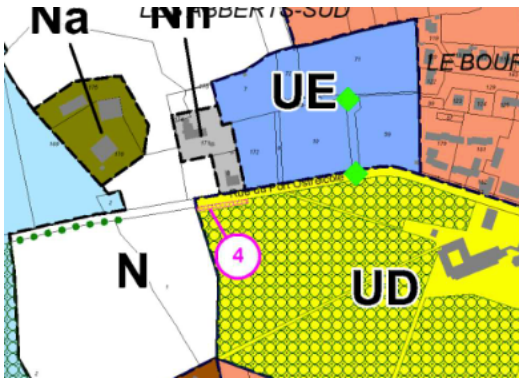

2
6


LA DEESSE
2
6
LE PARADIS
1AU


3

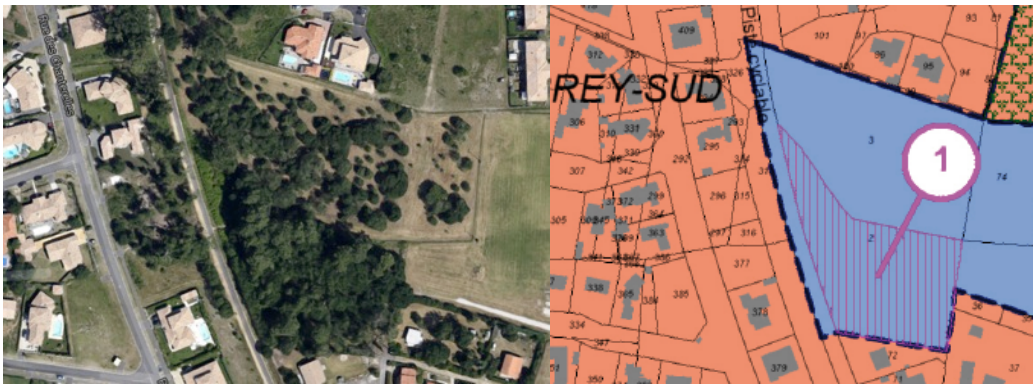

CAP LANDE-OUEST
UB
3
N
LA GARE-OUEST


4


Na
UE
N
4
UD

ER n°1

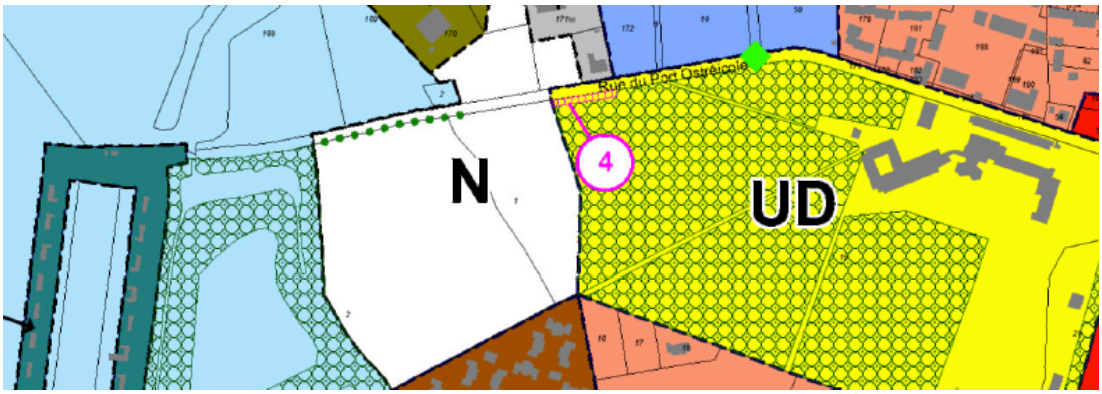
L'emplacement réservé n°1 est localisée sur une parcelle boisée de Pins maritimes et de feuillus au sein de la zone urbaine UE. Il s'agit d'un îlot vert urbain de petit superficie, qui contribue au maintien de la biodiversité en ville. La biodiversité est plus riche que dans les jardins privées voisins, mais moins élevée que dans les boisements péri-urbains et ruraux plus accessibles pour les espèces sauvages.



ER n°4

L'emplacement réservé n°4 se situe dans la zone urbaine UD, sur une petite partie de la parcelle du parc du château d'Arès. Il se superpose à des boisements qui ont fait l'objet préalablement d'un déclassement en Espaces Boisés Classés.

La zone UD se définie comme des « espaces identifiés comme des domaines clos à l'exception des campings, villages de vacances et du domaine des Lugées (ancienne colonie de vacances de Charenton-le-Pont). Il s'agit d'importants domaines fermés marqués par une trame végétale et naturelle importante. ».



Cependant, il est préconisé les **mesures environnementales** suivantes :

- Intégration des aménagements dans le paysage naturel et urbain.
- Traitement paysager de la section aménagée (haie).
- Redéfinition du tracé du fossé, en aérien.

5. Effets cumulés et consommation d'espace

Si l'impact de l'ouverture à l'urbanisation et leur projet d'aménagement ont été examinés pour chaque site, il convient aussi de considérer les impacts cumulés, en particulier pour la consommation d'espace.

Le tableau ci-après synthétise les surfaces d'habitats concernées (en hectares) pour chaque site et présente le bilan global.

	Pins maritimes	Boisements mixtes	Boisements feuillus	Coupes forestières	Landes	Prairie	Milieu humide	Jardins Pelouses	Terrain vague Plateforme Chemin	TOTAL
Perrey Nord			0,11					1,02		**1,13**
Perrey Sud			0,08					0,36	0,19	**0,63**
Avenue de Bordeaux	1,20	0,32	0,21		1,70		0,01	0,02	0,78	**4,24**
La Montagne	17,50			5,50					1,20	**24,20**
Rue du 14 juillet		0,79	0,38							**1,17**
Aerium								0,30		**0,30**
ZA Grande Lande	30,00				0,27	0,48			0,10	**30,85**
Grande Lande	15,37								0,21	**15,58**
TOTAL (ha)	**64,07**	**1,11**	**0,78**	**5,50**	**1,97**	**0,48**	**0,01**	**1,70**	**2,48**	**78,10**

Néanmoins, seuls 60 hectares sont liées au développement de l'urbanisation. Ils sont à mettre en regard de la volonté d'accueillir une population nouvelle de 1 450 habitants et de créer environ 500 emplois sur les 10-15 prochaines années.

L'analyse par occupation du sol souligne que l'impact en valeur absolue est le plus important sur la forêt de production (près de 64 ha). Il reste à relativiser en regard de la superficie boisée de la commune (près de 4 200 ha), dont 3 463 ha sont protégés en EBC.

Si le projet urbain consomme près de 0,5 ha de prairies, **il tâche d'éviter les territoires à fort enjeu que sont les zones humides (0,01 ha), que le projet d'aménagement devra préserver. Sur le site n°4 « La Montagne », une compensation écologique a été retenue (les parcelles compensatoires devront disposer d'une superficie équivalente à celles impactées par l'aménagement et devront présenter un profil écologique identique).**

Il convient de souligner **l'effort de la commune pour mobiliser 55 % de la production des nouveaux logements en densification en tissu urbain existant** (soit 25 % en dents creuses et 30 % en détachement parcellaire).

Seuls 45 % des logements attendus seront réalisés au sein des nouvelles zones à urbaniser (Perrey Nord et Sud, Avenue de Bordeaux, La Montagne, Rue du 14 Juillet), dont une partie constituent des enclaves urbaines. Au sein de ces espaces, la municipalité a choisi d'imposer une densité minimale s'établissant à 20 logements/ha, ce qui est supérieur au développement observée durant la dernière décennie.

6. Incidences sur les sites Natura 2000, et mesures

6.1 Prise en compte des sites Natura 2000, composante à part entière du territoire communal

La commune d'Arès a une position particulière, puisqu'elle intègre en son sein (partie littorale) **deux sites Natura 2000 :**

- **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7200679 : « Bassin d'Arcachon et Cap ferret ».**
- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR7212018 : « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».**

C'est pourquoi l'analyse des incidences du PLU sur ces sites est réalisée. Le but est d'évaluer si les aménagements prévus risquent ou non d'affecter l'intégrité des espaces naturels.

Les effets du projet de PLU sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire sont compris comme des effets négatifs susceptibles de porter atteinte à l'état de conservation des espèces ou de remettre en cause la réalisation des objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs. Ils peuvent être liés, tant à la phase d'aménagement, qu'à la phase d'exploitation.

Plusieurs types d'atteintes peuvent survenir dans le cadre d'un projet d'aménagement en zone Natura 2000.

- Pour les habitats, la principale incidence est l'altération ou la destruction d'habitat occupant l'emprise du chantier (lors du défrichement, des terrassements, etc.) et des aménagements annexes (zones de circulation, de dépôts, etc.).
- Pour les espèces faunistiques, les incidences peuvent être de différentes natures :
  - La destruction des œufs, larves ou jeunes individus peu mobiles sur l'emprise de l'opération d'aménagement.
  - La destruction de sites de reproduction.
  - L'altération ou la destruction des habitats d'alimentation des espèces.
  - La fragmentation éventuelle des habitats qui pourrait morceler les territoires.
  - Le dérangement temporaire des espèces lors de la phase de chantier.
  - L'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

6.1.1. Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7200679 : « Bassin d'Arcachon et Cap ferret ».

a) Le site

Ce site s'étend sur une superficie de 22 684 ha, **et comprend la partie Ouest de la commune d'Arès, bordant le Bassin d'Arcachon.** Il possède des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, à Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta, tous très favorables à l'avifaune.

Il s'agit d'une vaste lagune semi fermée, à salinité variable, découvrant de grandes surfaces de vasières à marée basse.

Le Bassin d'Arcachon représente le seul abri au Sud de l'estuaire de la Gironde. Il accueille le plus grand herbier[43] à Zostères (*Zostera noltii*) d'Europe, une mosaïque de différents types d'habitats, ainsi qu'une forte diversité biologique.

L'embouchure du Bassin, couverte de sédiments sableux, est un habitat important pour plusieurs espèces de poissons benthiques. De même, le Bassin d'Arcachon abrite des poissons migrateurs pour une grande partie de leur cycle.

Au cours de ces dernières années, la Tortue caouanne (*Caretta caretta*) et la Tortue de Kemp (*Lepidochelys kempii*) ont été observées régulièrement à l'intérieur de la lagune d'Arcachon (à l'Ouest, principalement dans les sédiments sableux). La Tortue luth (*Dermochelis coriacea*) est également observée dans l'embouchure du bassin, pendant la période estivale.

Le Bassin d'Arcachon est une zone à proximité de secteurs de fréquentation régulière de Grands dauphins et de Dauphins communs. Depuis quelques années, des phoques ont été recensés sur le banc d'Arguin : Phoque gris (*Halichoerus grypus*) et Phoque veau marin (*Phoca vitulina*).

On y note la présence de plantes rares au niveau national (Annexe II de la directive 92/43/CE du Conseil) et régional : Troscart de Barrelier (*Triglochin barrelieri*), Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*), Linaire des sables (*Linaria arenaria*), etc.

Par ailleurs, le site Natura 2000 joue un rôle fondamental pour l'accueil de l'avifaune : site d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage ou la migration de certaines espèces.

Ce site abrite des mammifères, amphibiens et reptiles protégés au titre de la Directive « Habitats » 92/43/CE du Conseil : mammifères *(*Murin de Bechstein : *Myotis bechsteinii,* Loutre : *Lutra lutra,* Vison d'Europe : *Mustela lutreola,* Grand Dauphin : *Tursiops truncatus),* reptiles *(*Cistude : *Emys orbicularis)*.

D'autres espèces faisant l'objet de conventions internationales ont été recensées au sein du site Natura 2000 : Poissons (Hippocampe à museau court : *Hippocampus hippocampus,* Hippocampe moucheté : *Hyppocampus guttulatus,* Anguille d'Europe : *Anguilla anguilla),* inverténHuitreHuître plate : *Ostrea edulis)*.

[43] Les herbiers jouent un rôle important dans les cycles des nutriments. Ils offrent une zone d'abris, de repos, de nourricerie, de refuge pour l'avifaune marine et l'ichtyofaune et participent à l'oxygénation de la lagune. On enregistre dans les herbiers une grande diversité d'invertébrés.

Il convient de noter la **vulnérabilité** du Bassin d'Arcachon **aux pollutions** :

- Risques de pollutions liées au trafic maritime.
- Risques de captures accidentelles de mammifères marins et de tortues marines, liées à l'activité de pêche et de collisions liées aux activités nautiques.
- Risque de dégradation des habitats (notamment des herbiers), résultant des usages excessifs des aménités du site et de la pression de l'urbanisation sur la côte du Bassin.
- Sensibilité aux pollutions agricoles, urbaines, aux activités halieutiques excessives.
- Vulnérabilité à l'ensablement, à l'artificialisation des berges ou à la déprise de leur entretien, à la qualité de l'eau et aux déchets.
- Mesures de gestion inappropriées des espèces invasives.

b)Les habitats d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » est notamment constitué de **11 habitats de l'annexe I de la Directive Habitats 92/43/CEE**, dont **un est prioritaire** (*) : « **Lagune côtière ».**

Code Natura 2000	Intitulé de l'habitat	Conservation
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	Excellente
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	Bonne
***1150**	**Lagunes côtières**	Bonne
1170	Récifs	Bonne
1210	Végétation annuelle des laissés de mer	Bonne
1310	Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	Bonne
1320	Prés à *Spartina* (*Spartinion maritimae*)	Bonne
1330	Prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)	Bonne
2110	Dunes mobiles embryonnaires	
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)	
2180	Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale	Bonne

c)Les espèces d'intérêt communautaire

Le site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » offre des conditions favorables aux cycles de vie de **5 animaux d'intérêt communautaire, inscrits à l'annexe II de la Directive Habitats 92/43/CEE.**

Code Natura 2000	Nom de l'espèce	Conservation
1220	Cistude d'Europe - *Emys orbicularis*	Bonne
1323	Murin de Bechstein - *Myotis bechsteinii*	Bonne
1349	Grand dauphin – *Tursiops truncatus*	Bonne
1355	Loutre d'Europe – *Lutra lutra*	Bonne
1356	Vison d'Europe – *Mustela lutreola*	Bonne

6.1.2. Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR7212018 : « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

S'étendant sur une superficie de 22 684 ha, ce site possède des zones caractéristiques des différents milieux du Bassin d'Arcachon : îlots sableux, vasières à Zostères, à Spartines et Salicornes, bassins à poissons, delta, très favorables à l'avifaune.

Le Bassin d'Arcachon est une zone de reproduction, d'alimentation et d'abri pour l'avifaune marine.
La présence de la plus grande surface d'Europe d'herbiers à zostères, une biodiversité importante de mollusques et de crustacés, la présence de dunes hydrauliques sous-marines et de bancs découverts, de zones de frayères et de nurseries de poissons, offrent des zones d'alimentations importantes pour les oiseaux d'eau et marins.

La lagune abrite une importante communauté d'oiseaux d'eau, d'origine européenne (100 000 oiseaux d'eau) pendant l'hiver, dont les Sternes Caugek. Le Banc d'Arguin est classé dans la catégorie des secteurs sensibles pour le développement et la croissance de cette espèce, pendant la saison estivale, ainsi que pour les Puffins des Baléares (*Puffinus mauretanicus*), espèce classée par l'UICN[44] en danger critique d'extinction.

La **vulnérabilité** du site Natura 2000 est liée à la qualité de l'eau (pollutions agricoles et urbaines), à l'artificialisation des berges et de la côte, et à la tranquillité des espaces de nidification ou de gagnage.

La zone de protection spéciale « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin » est localisé sur un des couloirs de migration les plus empruntés d'Europe et constitue une étape indispensable aux migrateurs. C'est également un lieu d'hivernage et de reproduction important pour la région Aquitaine.

De ce fait, un grand nombre d'espèces fréquentent ce site Natura 2000. Les oiseaux d'intérêt communautaire (annexe I de la directive Oiseaux) nichant ou stationnant sur le Bassin d'Arcachon et le Banc d'Arguin sont les suivants[45] :

Code	Nom de l'espèce	Code	Nom de l'espèce
A001	Plongeon catmarin *Gavia stellata*	A132	Avocette élégante *Recurvirostra avosetta*
A002	Plongeon arctique *Gavia arctica*	A133	Oedicnème criard *Burhinus oedicnemus*
A003	Plongeon imbrin *Gavia immer*	A140	Pluvier doré *Pluvialis apricaria*
A010	Puffin cendré *Calonectris diomedea*	A151	Combattant varié *Philomachus pugnax*
A021	Butor étoilé *Botaurus stellaris*	A154	Bécassine double *Gallinago media*
A022	Blongios nain *Ixobrychus minutus*	A157	Barge rousse *Limosa lapponica*
A023	Bihoreau gris *Nycticorax nycticorax* *	A166	Chevalier sylvain *Tringa glareola*
A026	Aigrette garzette *Egretta garzetta* *	A170	Phalarope à bec étroit *Phalaropus lobatus*
A027	Grande Aigrette *Egretta alba*	A176	Mouette mélanocéphale *Larus melanocephalus*
A029	Héron pourpré *Ardea purpurea*	A189	Sterne hansel *Gelochelidon nîlotica*
A030	Cigogne noire *Ciconia nigra*	A190	Sterne caspienne *Sterna caspia*
A031	Cigogne blanche *Ciconia ciconia* *	A191	Sterne caugek *Sterna sandvicensis* *

[44] UICN : Union Internationale pour la Conservation de la Nature en France.
[45] Données INPN

Code	Nom de l'espèce	Code	Nom de l'espèce
A032	Ibis falcinelle *Plegadis falcinellus*	A193	Sterne pierregarin *Sterna hirundo*
A034	Spatule blanche *Platalea leucorodia*	A194	Sterne arctique *Sterna paradisaea*
A072	Bondrée apivore *Pernis apivorus* *	A195	Sterne naine *Sterna albifrons*
A073	Milan noir *Milvus migrans* *	A196	Guifette moustac *Chlidonias hybridus*
A074	Milan royal *Milvus milvus*	A197	Guifette noire *Chlidonias niger*
A080	Circaète Jean-le-blanc *Circaetus gallicus*	A222	Hibou des marais *Asio flammeus*
A081	Busard des roseaux *Circus aeruginosus*	A224	Engoulevent d'Europe *Caprimulgus europaeus**
A082	Busard Saint-Martin *Circus cyaneus*	A229	Martin-pêcheur d'Europe *Alcedo atthis**
A094	Balbuzard pêcheur *Pandion haliaetus*	A246	Alouette lulu *Lullula arborea* *
A098	Faucon émerillon *Falco columbarius*	A255	Pipit rousseline *Anthus campestris* *
A103	Faucon pèlerin *Falco peregrinus*	A272	Gorgebleue à miroir *Luscinia svecica* *
A122	Râle des genêts *Crex crex*	A294	Phragmite aquatique *Acrocephalus paludicola*
A127	Grue cendrée *Grus grus*	A338	Pie-grièche écorcheur *Lanius collurio* *
A128	Outarde canepetière *Tetrax tetrax*	A379	Bruant ortolan *Emberiza hortulana*
A131	Echasse blanche *Himantopus himantopus* *		

* : Espèces nicheuses sur le site Natura 2000.

6.2. Incidences du PLU sur les sites Natura 2000, et mesures

6.2.1. Les sites de projets d'aménagement

ZONES	DISTANCE* AU SITE N2000	EFFET D'EMPRISE	INCIDENCES
1AU			
Grande Lande	6 km	non	**Aucune incidence significative** sur les sites Natura 2000 du fait : ▪ De l'éloignement des zones. ▪ De leur enclavement dans le tissu urbain existant. ▪ Ou de l'importance de l'espace tampon constitué par les espaces naturels entre les aménagements et les sites Natura.
Grande Lande Nord	2 km	non	
La Montagne	1,5 km	non	
Av. de Bordeaux	2 km	non	
Perrey Nord	2 km	non	
Perrey Sud	2 km	non	
Rue du 14 juillet	1 km	non	

ZONES	DISTANCE* AU SITE N2000	EFFET D'EMPRISE	INCIDENCES
l'Aerium	**< 25 m**	**oui**	**Secteur urbain du front littoral bâti et enserré dans tissu pavillonnaire** **Incidences potentielles au vu de la proximité du site à aménager :** ▪ **Dérangement de l'avifaune** en phase travaux ▪ **Destruction de site de nidification de l'avifaune** inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux et présente sur le Bassin d'Arcachon (coupe d'arbres) : – Milan noir (*Milvus migrans*) : rapace nichant dans les grands pins. Il est potentiellement nicheur sur le site. ▪ Absence d'habitat d'intérêt communautaire. **Impact nul**.

**Distances des zones d'habitat aux sites Natura 2000 approximatives.*

ZONES	DISTANCE* AU SITE N2000	EFFET D'EMPRISE	INCIDENCES
U			
Dents creuses	Disséminées au sein de la zone urbanisée Dent creuse la plus proche des sites (au Sud-Est de la zone urbaine) : 20 m	non	**Aucune incidence significative** sur les sites Natura 2000 du fait : ▪ De l'éloignement géographique de la majeure partie des dents creuses. ▪ De leur enclavement dans le tissu urbain existant. ▪ Ou de l'importance d'espace tampon constitué par les espaces naturels entre les dents creuses et le site Natura 2000. ▪ De la présence d'habitats pavillonnaires entre les sites naturels protégés et la dent creuse la plus proche.

**Distances des zones d'habitat aux sites Natura 2000 approximatives.*

Hormis pour l'Aérium, au regard de la distance séparant les sites de développement à vocation d'habitat des 2 sites Natura 2000, aucun effet d'emprise ne sera donc possible.

En fait, la seule incidence possible serait un impact indirect, lié à une pollution des eaux. Une pollution des eaux superficielles issue des ces zones pourrait aboutir au Bassin d'Arcachon, via les différents cours d'eau et crastes drainant le territoire communal.

Les mesures de protection des eaux superficielles portées par les orientations d'aménagement et le règlement permettront de réduire, voir de supprimer ce risque. Ces mesures portent notamment sur :

- La création de lagunes pour la zone de dépôt des sédiments de draguage des ports et chenaux. Les eaux d'égouttage des boues seront dirigées vers des lagunes après passage dans un dispositif filtrant abattant pour partie les MES. Elles s'évaporeront sur place ou seront dirigées vers une cuve enterrée à usage du Service départemental d'incendie et de Secours. L'excédent des eaux est rejeté vers le milieu naturel si la qualité de celle-ci est compatible ou évacué par camions adaptés vers une station de retraitement.
- La conservation des fossés existants et la création de noues paysagères sur de nombreux secteurs.
- Les eaux météoriques seront infiltrées au maximum sur les parcelles.
- Le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.

Sous réserve de la mise en place des mesures adaptées, l'aménagement de ces sites ne présentera aucun impact significatif sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

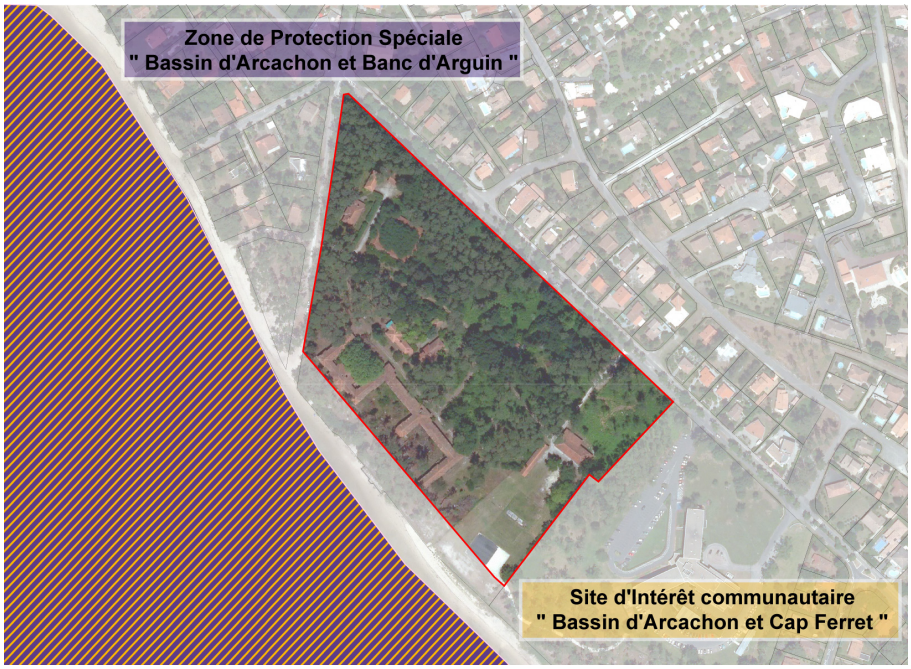
Le site de l'Aérium est une zone urbaine, classée en zone UD. Il est distant d'environ 25 m des sites Natura 2000. Les enjeux sont faibles à moyen (potentiellement fort) sur le site, en raison :

- De la présence d'une vieille pinède, dont **2,34 ha en Espace Boisé Classés**. Le boisement est composé de beaux sujets de Pin maritimes, mais aussi d'arbres malades ou qui sont en fin de vie et d'espèces exogènes.

  Des espèces protégées sont susceptibles d'y effectuer tout ou une partie de leur cycle biologique. On peut notamment citer parmi les espèces d'intérêt communautaire le Milan noir (*Milvus migrans*), qui est un rapace capable de nicher dans les pins.

  Les pins présentent parfois un décollement de leur écorce. L'espace interstitiel peut alors être utilisé par les chiroptères. Le Murin de Bechstein, chauves-souris d'intérêt communautaire inscrite à l'annexe 2 de la Directive Habitats, est susceptible d'exploiter temporairement ce type de milieu lors de période de repos.

- Un bâti qui, s'il est accessible aux chauves-souris, peut être utilisé comme gîte de repos.



Localisation de l'Aerium par rapport aux sites Natura 2000

Les impacts potentiels du projet de réhabilitation de l'Aérium sur les sites Natura 2000 résident donc dans :

- Le dérangement des espèces en phase travaux et en phase exploitation.
- Le défrichement de surface boisée : estimée à environ 2 000 m^2 maximum, qui entraîne une perte d'habitat de reproduction, d'alimentation et de repos pour la faune (moins de 10 % de la pinède).
- La perte potentielle de gîtes artificiels (le bâti) pour les chauves-souris.
- La destruction des nids, œufs, juvéniles peu mobiles sur l'emprise à aménager.
- La modification des écoulements des eaux de surface : sols et toitures imperméabilisés.

L'impact de la réhabilitation de l'Aérium sur les sites Natura 2000 apparaît négligeable sous réserve :

- De la réalisation d'investigations naturalistes d'avant projet permettant l'identification d'habitats ou d'espèces protégés et la définition de mesure de préservation.
- De la mise en place d'un planning de travaux respectant le cycle biologique des espèces animales, présentes ou potentielles. Les travaux débuteront en dehors de la période reproduction et d'émancipation des espèces (qui est de mars à août).
- De la mise en place de dispositifs de gestion des eaux usées (nouveaux bâtiments) et des eaux de ruissellement (par exemple : infiltration des eaux de pluie à la parcelle, mise en place de revêtements perméables)
- De la préservation de la plage et du Bassin d'Arcachon de toute pollution.

- De la réalisation des travaux dans le polygone d'aménagement préalablement défini, réduisant considérablement l'emprise au sol des aménagements (7 000 m^2 maximum).

6.2.2. Emplacement réservé n°4 proche d'un site Natura 2000

L'emplacement réservé n°4 est distant d'environ 110 m du site Natura 2000. il s'agit de l'élargissement de la voirie communale n°4 à 12 m, sur environ 50 m de longueur.

Les impacts potentiels de l'emplacement réservé sur les sites Natura 2000, à la vue de sa localisation, résident donc dans :

- Le dérangement des espèces en phase d'aménagement.
- L'altération du fossé routier et de la qualité de ses eaux (en direction du Bassin d'Arcachon), représentant une continuité écologique et un habitat de vie pour la faune amphibie. Des populations d'espèces d'intérêt communautaire sont susceptibles de le fréquenter pour s'alimenter ou se déplacer.
- La destruction des œufs, larves ou juvéniles d'espèces d'intérêt communautaire peu mobiles sur l'emprise à aménager.
- La perturbation, voire la pollution, des écoulements de surface.

L'aménagement de la voirie aura des incidences réduites sous réserves :

- De la réalisation d'investigations naturalistes d'avant projet permettant l'identification d'habitats ou d'espèces protégés et la définition de mesure et la définition de mesure de préservation.
- De la préservation de tout aménagement des zones à enjeux (zones humides, habitats protégés …). Démarche ERC : éviter, réduire, compenser les incidences du projet.

6.2.3. Evolution du zonage

L'évolution du PLU se traduit par un **renforcement de la protection des espaces naturels**, grâce notamment à la création du **zonage « Nli »** dédié à la prise en compte et à la préservation des milieux humides à sensibilité majeure (zone Natura 2000, zones humides terrestre et maritimes).

Les **zones à urbaniser sont réduites de moitié** par rapport à celles inscrites au PLU antérieur sous l'effet d'un **resserrement de l'enveloppe constructible** et de la mobilisation des ressources foncières du tissu urbain.

De plus, tout **nouveau développement urbain est impossible en zone N et les secteurs bâti qu'elle contient, sont identifiés par un pastillage en STECAL tels que le « Nh »** (habitat) qui n'offre que des droits d'urbanisation restreints à de l'extension de constructions existantes et dans une surface plafonnée et pour une vocation déterminée.

La protection des habitats d'intérêt communautaire, de leur espaces complémentaires ainsi que des autres des espaces naturels apparaît privilégiée. **L'incidence directe apparaît donc positive**.

6.3. Conclusion sur l'atteinte du projet de PLU sur l'état de conservation des sites Natura 2000

Le développement d'Arès et l'urbanisation existante ont une influence sur la dynamique d'évolution des sites Natura 2000, du fait de leur proximité et des caractéristiques des espèces qu'ils abritent.

Cette influence est possible par des liens fonctionnels d'ordre physique (influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique, logique de bassin versant) ou biologique (habitats d'espèces).

Par rapport aux sites Natura 2000, les facteurs d'influence les plus sensibles sont la maîtrise des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées des futures zones.

Aussi, le projet de PLU prend diverses dispositions :

- L'instauration d'une zone de protection des zones humides littorales et terrestre « Nli », limitant très fortement les possibilités d'aménagement.
- La réduction de l'imperméabilisation des sols avec la préservation de minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés, la mise en place de revêtements perméables et la concentration des constructions.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle qui est privilégiée.
- La mise en place de mesure de gestion des eaux limitant ainsi les risques de pollutions des milieux : raccordement au réseau collectif, bassins de décantation et d'évaporation des eaux (pour le site de traitement des sédiments portuaires).

La distance et la localisation des sites d'aménagement, ainsi que les futurs emplacements réservés par rapport aux sites Natura 2000, font que le projet de PLU n'engendra pas de perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site, sous réserve de la mise en place de mesures appropriées. Les incidences et mesures devront être particulièrement étudiées sur l'emplacement réservé n°4, notamment en raison du réseau de fossés se dirigeant vers le Bassin d'Arcachon (en Natura 2000).

Les milieux potentiellement favorables aux espèces présentes sur les sites Natura 2000 sont classés en zone naturelle « N », et les continuités écologiques, depuis le bassin d'Arcachon, sont classées en Espaces Boisés Classés, permettant ainsi d'avoir un règlement plus strict sur ces secteurs à forts enjeux.

Au vu de ces éléments, le PLU d'Arès prend en compte l'ensemble des enjeux liés au réseau Natura 2000. Avec la mise en œuvre des mesures appropriées proposées, il ne porte pas préjudice à l'état de conservation des habitats et espèces animales d'intérêt communautaire.

7. Incidences sur la TVB, et mesures

Le PLU ne porte pas atteinte à l'intégrité et à la fonctionnalité des corridors majeurs et principaux. En effet, la prise en compte du Bassin d'Arcachon et du Cirès dans un zonage naturel protégé « **NIi** », ainsi que le classement en **Espace Boisé Classé** d'une partie de sa ripisylve, pérennisent leur protection par une interdiction d'urbanisation. Les autres fossés et cours d'eau sont principalement intégrés à la zone naturelle « N » qui ne permet aucune nouvelle construction.

Aucun des sites ouverts à l'urbanisation n'est localisé au sein du zonage protégé « NIi », ni en EBC. Le site n°8, destiné à accueillir les boues des ports (transit et traitement) a induit un déclassement des EBC qui recouvraient des boisements communaux de pinède exploitée. L'étude d'impact réalisée en juillet 2013 par le bureau d'étude IDRA Environnement, dans le cadre de la Demande d'Autorisation d'Exploiter une Installation Classée de gestion des sédiments sur la commune d'Arès, définit l'ensemble des mesures mises en œuvre pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie par le projet :

- Liées à l'ensemble du projet (coordination des travaux, suivis, …).
- Prises lors de l'aménagement (contrôle des travaux d'aménagement, dispositions constructives, aménagement de digues, bassins et lagunes).
- De sécurité vis-à-vis des populations (contrôle des accès, information du public, sécurité des bassins, …).
- De contrôle des déchets (sur site et en laboratoire, gestion des non conformités, traçabilité, …).
- D'utilisation rationnelle des ressources (pas de pompage, consommation en eau limitée, …).
- De prévention liée au voisinage et à la protection des activités humaines (lutte contre le bruit, lutte contre les émissions de poussières, réduction des atteintes aux paysages).
- De préservation du milieu physique (prévention atmosphérique et du climat, protection du sol et du sous-sol, traitement et rejets des eaux, suivi de la qualité des eaux superficielles et souterraines).
- De préservation du milieu naturel (suivi écologique du chantier par un ingénieur-écologue, monitoring écologique des habitats et des espèces exotiques envahissantes, maintien des espaces semi-naturels, aménagement éco-paysager de la zone, réalisation des travaux en dehors de la période de reproduction, …).

L'effet de massif rend négligeable le défrichement de la parcelle concernée, qui possède une superficie de 8 ha. Le choix de ce site résulte d'une recherche de son isolement en regard des zones habitées. Des aménagements paysagers et le maintien des fossés contribueront à préserver le milieu naturel et les continuités. En outre, le défrichement sera également l'occasion de supprimer une espèce invasive du site : le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

Les emplacements réservés sont localisés au cœur du tissu urbain à l'exception de l'ER n°4 est identifiée à proximité du Bassin d'Arcachon. Les milieux impactés sont composés de prairie, d'une haie et d'un fossé. L'effet de lisière « Entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre » pourrait être impacté par l'aménagement prévu.

Toutefois, les **mesures compensatoires** suivantes permettront d'atténuer les effets de l'aménagement sur les milieux :

- Agencements paysagers : haie, bosquet.
- Délimitation précise des zones humides en vue de leur préservation.
- Modification du tracé du fossé aérien pour épouser l'élargissement de la voie routière.
- Inventaires naturalistes préalables.

Plus largement, en termes de fonctionnalité, certains réservoirs de biodiversité qui constituent la trame et la sous-trame des milieux boisés ne subiront pas d'impacts négatifs bien au contraire : ils font l'objet d'une protection en Espaces Boisés Classés.

Par ces mesures, les incidences potentielles sur la trame verte et bleue apparaissent limitées, voire bénéfiques.

8. Synthèse

La mise en œuvre du PLU ne présente peu d'impacts négatifs significatifs sur le milieu naturel, si les mesures développées ci-avant sont mises en place. Elle n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire, et son incidence sur la « nature ordinaire » sera limitée. La trame verte et bleue communale ne sera pas impactée de manière notable et bénéficiera en revanche d'une protection accrue : classement en zone naturelle protégée « Nli » des ses espaces les plus sensibles, en zone N pour les autres, auxquels s'ajoute le classement des nombreuses entités boisées en Espaces Boisés Classés.

La maîtrise des conditions générales de l'assainissement et la gestion des eaux pluviales se traduiront par une préservation de la qualité des eaux, des réseaux hydrographiques en lien avec les sites Natura 2000 du Bassin d'Arcachon.

La mise en œuvre de l'évaluation environnementale à travers l'investigation écologique des sites d'urbanisation futurs a permis de tenir compte de la sensibilité des milieux et de limiter les impacts potentiels du projet communal.

Sur les sites d'urbanisation future n°4 « Avenue de Bordeaux » et n°7 « zone d'activités de la Grande Lande » ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement des espaces à enjeux écologiques forts ont été identifiés. Des solutions d'évitement ont été mises en œuvre et ont été accompagnées de mesures pour en assurer la pérennité. Il s'est agit de modifier l'emprise des surface destinées à accueillir les futures constructions et des prescriptions spécifiques ont été édictées pour que leur présence se pérennise sur le site après son urbanisation.

Pour le site n°3 « Montagne » aucune solution d'évitement n'a pu être mise en œuvre en raison de la localisation et de l'emprise foncière qui aurait du être retirée (42 % de la surface de la zone AU) pour tenir compte des entités écologiques présentes. Par ailleurs, aucune solution alternative ou de substitution, compatible avec la loi Littoral, n'a pu être trouvée. Aussi, c'est une solution de compensation qui a été choisie, car le milieu sensible identifié sur l'emprise de la zone à urbaniser est constitué de pinède jeune (entre 5 et 10 ans), accompagnée d'une présence de lande mésophile. Toutefois, ce profil écologique n'est pas exceptionnel, mais commun sur la commune. Il peut être retrouvé et reproduit sur d'autres secteurs de la commune en raison de l'importance du massif forestier et de son exploitation

qui modifie durablement la présence de ce type d'habitat et de leurs espèces inféodées. Ainsi, les richesses écologiques des plantations de pins sont reconnues pour être variables suivant leur classe d'âge. Il est probable que l'intérêt écologique, lié à la fermeture du milieu par les pins, passe de fort en 2013 (date des investigations écologiques) à modéré, voir faible sur cette zone avant même les premiers aménagements urbains (après 2017). Il s'agit donc d'impacts limités spatialement mais aussi temporellement également, car les caractéristiques de ces milieux forestiers sont transitoires et s'estompent dans le temps en raison de leur exploitation par la sylviculture. En effet, ces caractéristiques écologiques spécifiques se manifestent sur une période de 10 ans au maximum sur des parcelles exploitées comme ici. Ce qui correspond à une présence par cycle de d'exploitation pour des parcelles dont l'ensemble des pins seront abattus à partir de l'âge de 40 ans. En effets, ces caractéristiques se réduisent et se dissipent au fur et à mesure de l'évolution de la pinède et de la disparition de son couvert végétal (ici le sous-étage), notamment lors de son entretien périodique pratiqué par les exploitants : éclaircies, passage au rouleau landais, prélèvements, abattage des sujets malades, débroussaillage pour lutter contre l'incendie…C'est pour cela que la commune a proposé de protéger durablement un espace forestier dont elle est propriétaire et qui possède le même profil écologique. **Au total, c'est une surface de plus de 86 ha qui est proposée sur la frange Est au bord du Cirès pour compenser les 10,5 ha qui seront aménagés sur le site de Montagne et les effets d'emprise de 30 ha du site n°7 pour l'extension de la zone d'activités de la Grande Lande.** Le principe de cette compensation est désormais de redonner un caractère naturel à ces parcelles, initialement exploitées par l'ONF pour leur boisement de pins. Elles ne seront plus sous la gestion de l'ONF et seront donc vouées à connaître une évolution plus « naturelle », sans aucune intervention ni entretien. La pérennisation de ses habitats sera propice à l'accueil et au développement des espaces patrimoniales qui leur sont associées (Fauvette pitchou, à l'Engoulevent d'Europe…). En outre, cet espace permettra de constituer un espace refuge relativement important en bordure du Cirès qui pourrait attirer un certain nombreuses d'espèces qui lui sont inféodées. Ces parcelles inscrites initialement en zone N seront désormais classées en zone Nli.

9. Indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU fasse l'objet d'un suivi de ses résultats au plus tard 6 ans à compter de son application. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évaluation des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives, **d'apprécier la mise en œuvre des dispositions ou mesures en faveur de l'environnement** que l'évaluation prévoit.

Cet aspect de l'évaluation environnementale permet de contribuer à faire du projet, évalué et suivi, un réel **outil de pilotage du territoire** et de **maîtrise de la qualité environnementale des politiques publiques.** Les indicateurs portent sur deux types de suivi des conséquences de la mise en œuvre du PLU :

- Suivi du contexte territorial (indicateurs globaux de contexte), pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution).
- Suivi des indicateurs d'impacts *stricto sensu* (indicateurs de résultat).

L'approche consiste à collationner les **résultats d'analyses** réalisés sur diverses thématiques représentatives du milieu naturel et du cadre de vie par les différentes structures compétentes en date d'approbation du PLU et à comparer ces mêmes résultats avec une fréquence définie selon les thèmes.

Thème	Indicateur de suivi	Source des données	secteur	Fréquence de suivi	Valeur actuelle / commentaire
Ressource et qualité des eaux	Consommation en eau potable	ARS / Syndicat AEP intercommunal / commune	Commune	Annuelle	Cadre du/des SAGE A évaluer pour la commune
	Qualité de la nappe superficielle	Agence de l'eau	Commune	Annuelle	Cadre du/des SAGE Réseau de suivi disponible
	Qualité du Cires	Agence de l'eau / SIBA	Commune	2 ans	Cadre du SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés »
	Zones humides : Surface en ZH avérées	Commune/CG	Commune	Annuelle	
	Population / capacité STEP	Données INSEE / SIBA / ARS	STEP de Biganos	2 ans	135 000 EH traités en 2013 par la STEP de Biganos, soit 72 % du volume traité nominal
Milieu naturel, paysage et patrimoine	Suivi des inventaires faune/flore dans le cadre du Document d'objectif des sites Natura 2000/SAGE	Commune	Commune	5 ans	
Cadre de vie et lutte contre réchauffement climatique	Nombre d'habitations nouvelles en zones de bruit	Commune	Commune	5 ans	
	Quantité de déchets collectés par nombre d'habitants	COBAN	Commune	5 ans	1 875 tonnes d'ordures ménagères collectées sur Arès en 2012
	Nombre de logements BBC ou positifs	Commune	Commune	Annuelle	
	Nombre d'équipement ENR ou optimisation énergétique	Commune	Commune	Annuelle	
Qualité de l'air	Consommations d'énergies du patrimoine communal	Gestionnaires des réseaux	Commune	Annuelle	

10. Analyse des méthodes

L'évaluation environnementale a été réalisée conformément au cadre règlementaire en vigueur. Elle s'est plus précisément, basée sur :

- Le document technique de Référence du CGDD *« L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme - Le Guide »* de 2011 définissant le contenu des Evaluations environnementales pour les documents d'urbanisme.

Le diagnostic et les analyses ont été réalisés par différents experts d'erea-conseil cabinet en charge de l'étude à savoir :

- Pierre TIXIER pour les parties risques, réseaux primaires et gestion des déchets.
- Hélène SECHERRE pour les parties forme urbaine et habitat, patrimoine historique et architectural et paysage.
- Les experts naturalistes Stéphane LETERTRE et Gérard GARBAYE sur les parties du milieu naturel, zones humides et trame verte et bleue.
- Perrine MORUCHON pour les autres thématiques environnementales.

Un contrôle « qualité et cohérence » a été assuré par Christian VIGNACQ, directeur du pôle Environnement et Paysage.

Les moyens utilisés pour réaliser l'état des lieux sont les suivants :

- **Les investigations de terrain**. Les premières investigations ont été conduites en 2010, puis des visites spécifiques ont été réalisées en avril 2013 sur les secteurs de projets pour mesurer précisément les enjeux et les incidences potentielles.
- **L'exploitation des photographies aériennes,** concernant le territoire communal.

Outre les documents et guides techniques communs au plan national, l'équipe a recueilli des sources documentaires locales nombreuses sur l'ensemble des thèmes. La plupart des sources étant citées en référence dans le diagnostic, sont listés ci-dessous les organismes et documents particulièrement contributeurs :

- Météo France, fiches climatologiques de Cazaux et du Cap-Ferret.
- Infoterre, banque du sous-sol.
- Les données disponibles auprès des bases du BRGM : BASIAS, remontées de nappe, aléa retrait – gonflement des argiles, carte géologique de France au 50 000ème.
- Les données de l'Agence de l'eau Adour Garonne concernant la qualité des eaux et l'état de la ressource.
- Les données concernant les usages de l'eau et la santé, disponibles auprès de l'ARS Aquitaine.
- Les données de la Commune.
- Le SDAGE Adour Garonne 2010 – 2015.
- Les données du site GEST'EAU (http://gesteau.eaufrance.fr/presentation/sage).

- Les données concernant les zonages milieu naturel et paysagers disponible auprès de l'INPN, le MNHM et de la DREAL Aquitaine.
- Les données du SCOT du Bassin d'Arcachon, concernant les études de cartographie de la Trame Verte et Bleue.
- Ministère de l'écologie : Bases de Données Prim.net et BASOL.
- Préfecture de la Gironde, Dossier Départemental des Risques Majeurs.
- Données AIRAQ (Association de surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine).
- L'ADEME Aquitaine.
- …

Les difficultés rencontrées et les limites de l'étude sont essentiellement liées à la durée de la procédure. En effet, il a fallu notamment :

- Intégrer à l'évaluation les données du SCOT du Bassin d'Arcachon approuvé le 24 juin 2013 (soit 3 ans après le démarrage de la mission).
- Prendre en compte le Schéma de Cohérence Ecologique de la région Aquitaine (arrêté en avril 2014) identifiant les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, et donc identifier un réseau écologique cohérent à l'échelle de la commune.

Conclusion

Le PLU d'Arès s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité conséquent, tout en permettant la réalisation d'un développement démographique et urbain modéré et économe en ressources.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale de maîtriser l'évolution projetée dans un cadre urbain rigoureusement délimité.

Arès se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurt un aménagement et un développement durable de son territoire.

Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Pierre TIXIER, chargé d'étude en urbanisme (erea-conseil)
- Gérard GARBAYE, expert écologue
- Stéphane LETERTRE, expert écologue (erea-conseil)
- Hélène SECHERRE, paysagiste dplg (erea-conseil)
- Perrine MORUCHON, chargée d'étude environnement (erea-conseil)
- Justine PORTZERT – stagiaire urbanisme

Sous la direction de :

- Philippe PARIS, Directeur du pôle Urbanisme et Transport (erea-conseil)
- Christian VIGNACQ, Directeur du pôle Environnement et Paysage (erea-conseil)