



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARES

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARES

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Octobre 2022

Préambule	5
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur	7
3 L'objet du présent dossier de modification	7
4 La procédure de modification	8
2.1 Justification et contenu de la procédure	8
2.2 Le déroulement de la procédure	9
5 Le contenu du dossier de modification	10
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	11
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ...	13
1 Le territoire communal	15
2 État initial de l'environnement	18
2.1 Le cadre physique	18
2.1.1. Topographie – géologie.....	18
2.1.2. Hydrographie.....	19
2.2 Le milieu naturel	20
2.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible.....	20
2.2.2 Les zones humides.....	23
2.2.3 La Trame Verte et Bleue.....	24
2.3 Les risques naturels et technologiques et les nuisances	27
2.3.1 Feux de forêt.....	27
2.3.2 Inondation.....	28
2.3.3 Séisme.....	29
2.3.4 Risques et nuisances industriels.....	29
2.3.5 Les canalisations de matières dangereuses.....	29
2.3.6 Nuisances.....	30
2.4 Le cadre paysager et patrimonial	31
2.4.1 Les perspectives paysagères.....	31
2.4.2 Patrimoine historique et archéologique.....	33
3. La motivation de la modification	35
3.1 Contexte général	35
3.2 Justification des corrections envisagées	35
3.2.1 L'ajustement des OAP du site Montagne et de la zone d'activités de la Grande Lande.....	35
3.2.2 La gestion des réalisations de l'emplacement réservé n°1, espace Brémontier.....	37
3.2.3 La modification de l'application des règles de recul et de retrait en cas de réalisation d'avant-toits en zones urbaines ou à urbaniser.....	38
3.2.4 L'augmentation de la part de logements locatifs sociaux pour anticiper une carence potentielle.....	38
3.2.5 La gestion de la densité du tissu urbain.....	39
4. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification	42
4.1 Les évolutions du document graphique de zonage	42

4.2 Les évolutions des OAP	43
4.2.1 Le secteur de la Montagne	43
4.2.2 La zone d'activités de la Grande Lande.....	47
4.3 Les évolutions du règlement	51
4.3.1 Précisions liminaires	51
4.3.2 Les évolutions retenues	51
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme	 67
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	69
2. Les servitudes d'utilité publique	69
3. Les projets d'intérêt général	69
 Equipe d'étude	 71
Annexes	73



Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
3 L'objet du présent dossier de modification	7
4 La procédure de modification	8
5 Le contenu du dossier de modification	10
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	11

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 énonce, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune d'Arès

Monsieur le Maire d'Arès : Xavier DANÉY.

7 RUE PIERRE PAULHAC - 33740 ARES

Téléphone : 05 56 03 93 03

Courriel : urbanisme@ville-ares.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur d'Arès a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **27 avril 2017**. Il n'a pas, depuis, fait l'objet de procédures d'évolution.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur d'Arès s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune appartient à l'Arrondissement d'Arcachon et au Canton d'Audenge et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

Elle est enfin partie prenante, au sein du « Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre » (SYBARVAL), de l'élaboration du nouveau SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre après l'annulation du précédent et dont l'approbation est fixée à fin 2023. Sur le plan réglementaire, elle est également soumise aux dispositions de la loi Littoral.

3 L'objet du présent dossier de modification

La procédure engagée par la commune de Arès sur son PLU (approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2017) est une modification de ce document.

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, sans impliquer de changer les orientations du PADD, une procédure de modification sur le fondement de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

Plus précisément, il s'agit de :

- Gérer de façon spécifique la hauteur des constructions le long des voies dont la largeur est inférieure à 7 m en zone UA, afin de mieux maîtriser l'impact des opérations de densification sur les paysages urbains.
- Moduler les dispositions concernant la surface d'espaces non imperméabilisés dans les articles 13, selon la physionomie du tissu urbain concerné.
- Mettre en œuvre de nouvelles dispositions réglementaires pour anticiper l'obligation légale d'offrir 25% de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.
- Corriger les OAP des sites « Montagne » et « Zone d'activités de la Grande Lande » pour préciser le phasage de l'aménagement et réorganiser ponctuellement la voirie interne.
- Régler des incohérences de zonage sur le secteur « allée des rossignols / espace Brémontier ».
- Adapter la formulation des règles d'implantation afin de permettre la réalisation d'avant-toits, typiques de l'architecture locale, dans un contexte de densification et de réduction des tailles de parcelles.

4 La procédure de modification

2.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme (article L.153-31) une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès.

2.2 Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE ET LA REALISATION DES ETUDES

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 – LA TRANSMISSION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié² avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'APPROBATION DE LA MODIFICATION

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les

modifications procèdent de l'enquête publique (L.153- 43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

5 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur** qui expose les motifs des changements apportés par la modification. **Pour chaque évolution retenue par la municipalité**, elle aura pour objet de décrire la nature de celle-ci, et les paramètres du site si cette évolution concerne le document graphique du règlement d'urbanisme, et de démontrer qu'elle a un impact acceptable ou compensable et qu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :
 - **Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution**, établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement,
 - **Elle analyse**, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations spécifiques liées à la modification, sur l'évolution du PLU et expose la manière dont l'évolution concernée prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
 - **Elle démontre** la compatibilité de l'évolution concernée avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et **expose** les motifs de la délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
 - **Elle évalue** les incidences des orientations de la modification du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Le **dossier des orientations d'aménagement et de programmation** modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires ainsi que les schémas d'aménagement corrigés.
- Le **règlement d'urbanisme** modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et en rendre possible sa réalisation, s'il y a lieu également.
- Le **plan de zonage** modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les évolutions de zonage, les Emplacements Réservés créés ou supprimés pour les besoins de l'opération.

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

La procédure de modification de droit commun est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal	15
2 État initial de l'environnement.....	18
3. La motivation de la modification	35
4. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification	42

Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur d'Arès dans le cadre de la présente modification.

Il précise le contexte et les motivations des évolutions apportées au document d'urbanisme touchant à la fois les pièces écrites et graphiques (plan de zonage) du règlement d'urbanisme.

1 Le territoire communal

Commune riveraine du Bassin d'Arcachon, Arès est située à une cinquantaine de kilomètres à l'Ouest de la métropole bordelaise et à 38 km au Nord d'Arcachon.

Elle est directement desservie par la RD 106 qui favorise les relations avec l'agglomération bordelaise et la RD 3 qui lui assure de bonnes liaisons avec les autres communes de la façade Est du Bassin jusqu'à l'autoroute A 63. Mais, ces deux axes souffrent d'une forte congestion, notamment en période estivale.

La commune appartient à l'Arrondissement d'Arcachon et au Canton d'Audenge et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

Elle est enfin partie prenante, au sein du « Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre » (SYBARVAL), de l'élaboration du nouveau SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre après l'annulation du précédent et dont l'approbation est fixée à fin 2023. Sur le plan réglementaire, elle est également soumise aux dispositions de la loi Littoral.

Arès est limitrophe des communes de Lège-Cap-Ferret, du Porge, du Temple, de Lanton et d'Andernos-les-Bains. Elle possède une superficie de plus de 49 km², est couverte à plus de 80% par la forêt d'exploitation à dominante de futaie régulière de pins maritimes et dispose de 8 km de façade littorale.

Le territoire d'Arès est un espace naturel original caractéristique des communes riveraines du Bassin d'Arcachon. Il est constitué de 4 grands ensembles naturels : le cordon dunaire littoral et pré-littoral, les milieux humides d'arrière-dune et le plateau landais.

Le relief est presque absent de ce territoire : en pente douce et régulière, il est dirigé vers le Bassin avec un point haut en limite Est à 35 mètres. La géologie communale est caractérisée par l'affleurement de vastes formations sableuses du Plio-Quaternaire.

Ce territoire est drainé par un réseau hydrographique dense de fossés et petits ruisseaux : 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. D'un point de vue hydrologique, le ruisseau du Cirès, de « bonne qualité », est toutefois concerné par d'importants flux de nitrates issus des secteurs céréaliers amont.

La ressource en eau souterraine apparaît abondante grâce à un sous-sol se composant de plusieurs horizons poreux perméables, constituant un vaste ensemble multicouche.

Si l'intérêt écologique des plantations monospécifiques de pins couvrant la plus grande partie du territoire reste limité et ne réside pas dans leur structure même, mais dans la juxtaposition de stades forestiers divers qui constituent autant d'habitats différents, il n'en est pas de même

des espaces terrestres proches du Bassin et du Bassin lui-même.

Attestant de leur valeur, ces ensembles font l'objet de nombreux zonages d'inventaires et de protections (sites Natura 2000, Parc Naturel Marin, ZNIEFF, ZICO, Réserve Naturelle, ENS, ZPENS, etc.). On notera plus particulièrement le Site d'Intérêt Communautaire FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret », et la Zone de Protection Spéciale FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin ».

Les milieux de très fort intérêt écologique sont, bien sûr, tous protégés : le Bassin d'Arcachon, les prés salés d'Arès, la Conche Saint-Brice et la partie avale du Cirès. Les milieux de fort intérêt écologique sont : la prairie des Abberts et les boisements voisins, la forêt entre le Cirès et l'urbanisation. Enfin, même si le cortège des espèces n'y présente pas un intérêt significatif, La pinède à l'Est a été reconnu d'un intérêt assez fort par son « effet de massif ».

Par ailleurs, la commune est confrontée à des risques importants, dont tout particulièrement :

- Le risque « feu de forêt » jugé majeur, avec une couverture forestière représentant plus de 80% de la surface du territoire. Des moyens de lutte ont cependant été mis en place et assurent une bonne défendabilité.
- Le risque d'inondation par submersion marine, comme sur l'ensemble des communes du Bassin d'Arcachon, mais qui impacte une frange significative du bâti sur la bordure littorale.

Sur le plan paysager, la commune appartient à deux paysages identitaires à l'échelle régionale : le paysage littoral du Bassin d'Arcachon et le paysage forestier des Landes Gironnines. Elle révèle plus particulièrement des paysages riches et complexes, marqués par l'omniprésence de composantes naturelles (boisements, marais, étangs, Bassin). Ils participent largement à son « image de marque » et à son attractivité touristique.

A cela s'ajoute un bâti balnéaire également identitaire et de très grande qualité que la collectivité s'emploie à protéger.

En 2019, Arès possède 6 380 résidents permanents. Depuis les années 1970, 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.

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 l'ordre de 4 990 logements en 2018 et a connu une progression de 14,5% en 5 ans. Comme pour toutes les communes du pourtour du Bassin, la part des résidences secondaires dans ce parc immobilier est significative avec un peu moins du tiers des logements (31,5%). Il se caractérise également par la prépondérance des maisons individuelles pour les résidences principales (84%) caractéristique du développement pavillonnaire des décennies écoulées, et seulement 4,5% de logements locatifs conventionnés.

Enfin, 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 en cours de restructuration majeure 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. 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 termes d'emplois.

L'attractivité touristique est bien sûr à prendre en considération. En matière d'hébergements, la ville possède une capacité d'accueil totale estimée à 7 500 lits. La moitié sont des hébergements non marchands principalement, mais on relève la présence de 7 campings.

La commune présente enfin 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 Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), disposent des capacités pour faire face à une poursuite du développement urbain.



2 État initial de l'environnement

2.1 Le cadre physique

2.1.1. Topographie – géologie

2.1.1.1. 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 Cirés sur Arès et Andernos-les-Bains, le Lanton, sur la commune du même nom, le ruisseau du Pasaduy sur Audenge...

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.

2.1.1.2. 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 :

a) Au niveau du Bassin d'Arcachon

Des formations sableuses à vaseuses récentes : sables des platiers¹ et bancs émergents, sables alluviaux et deltaïques, platiers sablo-vaseux avec herbiers, haute slikke, schorre² et

¹ 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.

² 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.

zone parahalienne¹, sables fins.

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

b) Au niveau communal

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

- Sables hydro-éoliens ferrugineux² jaunâtres.
- Sables fluviaux blanchâtres : formation de Castets.

La vallée du Cirés est constituée par des alluvions³ récentes : sables et argiles silteuses⁴ grises.

Les sols de la commune sont constitués par **des sols podzoliques et des podzols**⁵.

2.1.2. Hydrographie

2.1.2.1. 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 prés 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 zostères⁶, toujours immergé à marée haute et qui se découvre de 2 m par marée de vives-eaux.

2.1.2.2. 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.

¹ La zone parahalienne est la zone strictement terrestre, par rapport au schorre qui correspond à un environnement semi-aquatique.

² Qui contient du fer ou l'un de ses composés.

³ Sédiments des milieux fluviaux ou lacustres

⁴ Le silt désigne les sédiments détritiques meubles.

⁵ 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.

⁶ 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.

Plusieurs cours d'eau travers la commune (source : SIE Adour Garonne) :

- Le Ruisseau de Cirès
- La Machinotte
- Le fossé de Javal
- La Baste
- Le fossé de Boutas
- Le fossé de Castaing
- Le fossé le Grand Ruisseau.

2.2 Le milieu naturel

2.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible

2.2.1.1 Les sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000¹ sont recensés sur le territoire communal :

- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret », sur 1% de la surface communale.
- Le site Natura 2000 Directive Oiseaux n°FR7212018 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin », sur 1% de la surface communale.

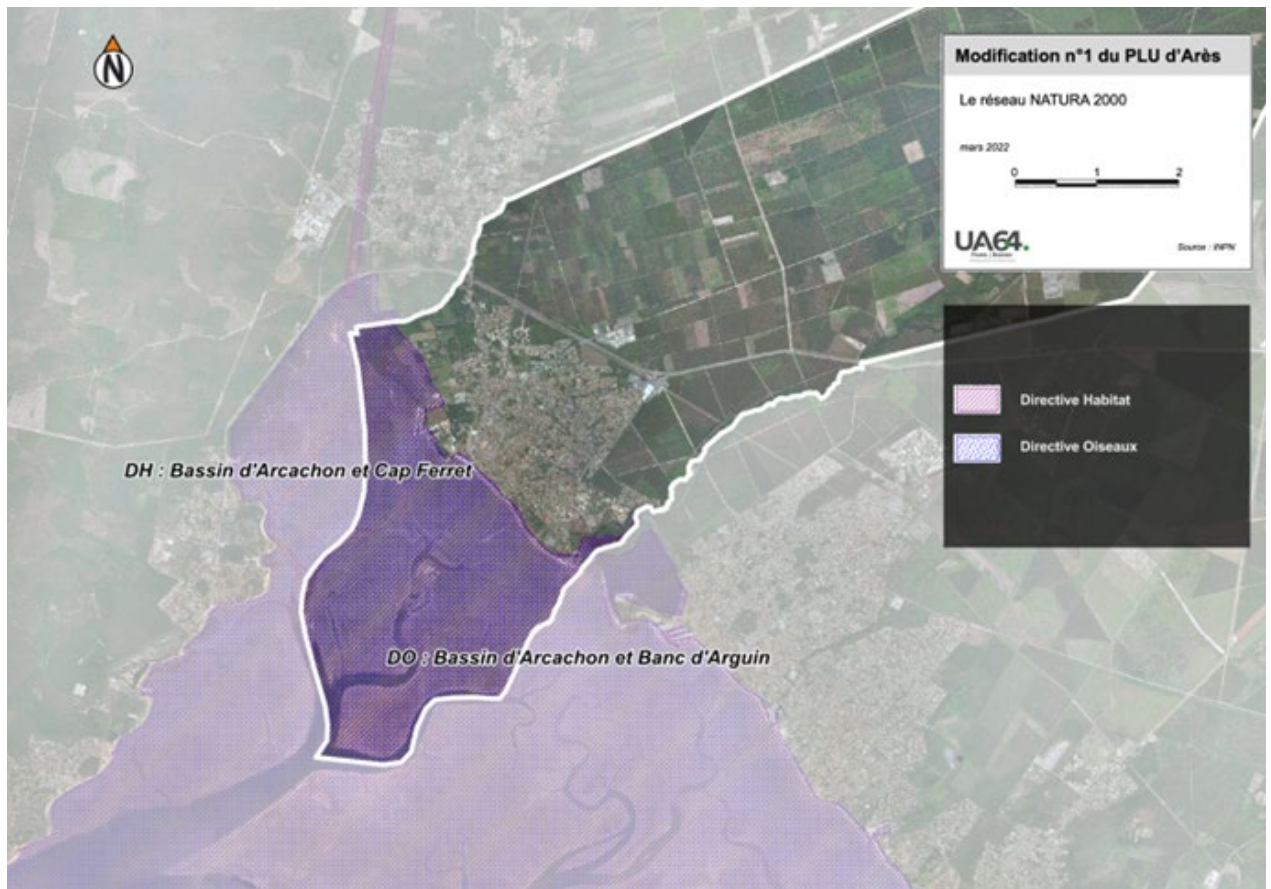
Les évolutions portées par la modification qui concernent uniquement les espaces bâtis sans augmenter la pression urbaine n'auront aucune incidence sur ces sites.

¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :
- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.

- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.



2.2.1.2 Les ZNIEFF

Le territoire communal est concerné par trois ZNIEFF¹, qui couvrent des espaces similaires à ceux couverts par les sites Natura 2000 :

- La ZNIEFF de type 1 n°720000928 « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces ».
- La ZNIEFF de type 1 n°720001947 « Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès ».

¹ Les ZNIEFF, 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.

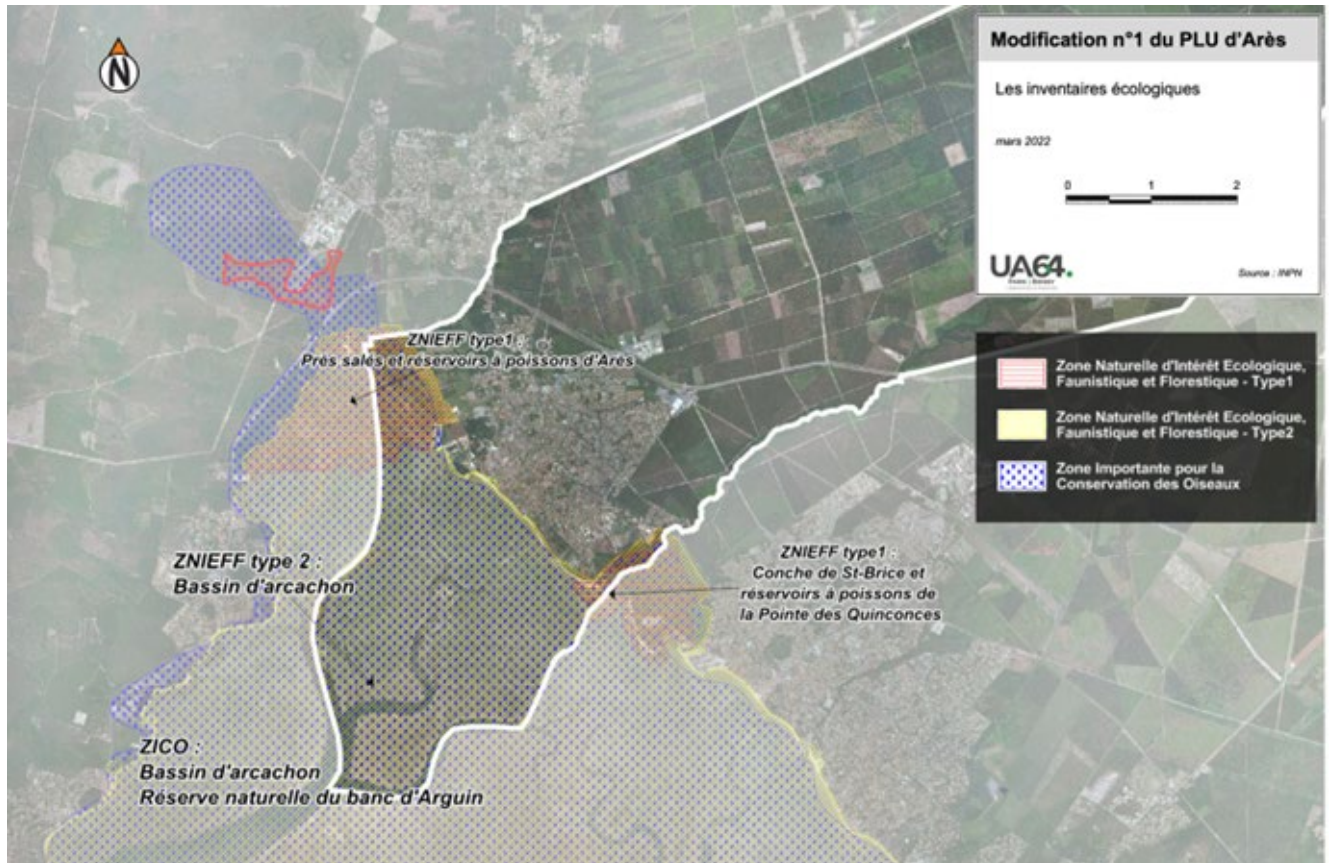
Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas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

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

- La ZNIEFF de type 2 n°720001949 « Bassin d'Arcachon ».

A cela s'ajoute également la ZICO « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin ».

Ces ZNIEFF se localisent soit sur le littoral, soit au Nord de la commune. Aucune d'entre elles ne peut être en interaction avec le site. De plus les évolutions portées par la modification qui concernent uniquement les espaces bâtis sans augmenter la pression urbaine n'auront aucune incidence sur ces zones.



2.2.1.3 Les autres protections

Un Espace Naturel Sensible est présent sur le territoire communal :

- L'ENS « 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. Il est géré par le Conservatoire du littoral.

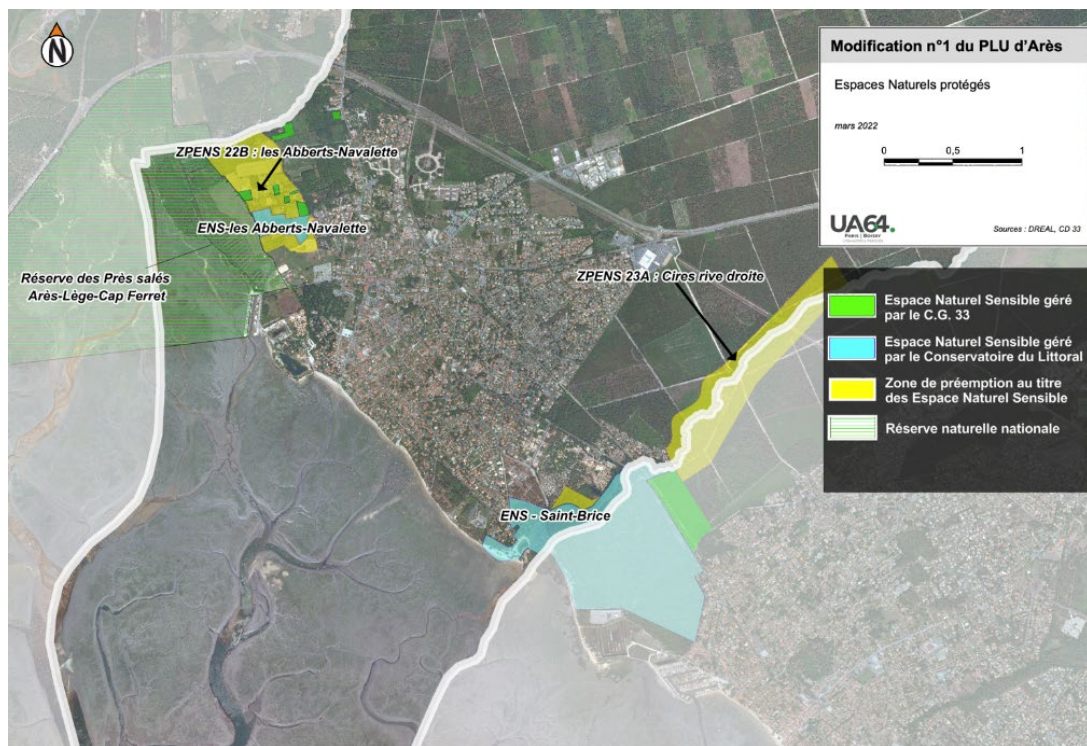
La commune abrite également deux zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) :

- **La ZPENS n°22B « Les Abberts-Navalette »** au bénéfice du Conseil Départemental 33, couvrant une zone bocagère jouxtant la Réserve Naturelle régionale des prés salés. D'une superficie de 43,9 ha, une partie de ces terrains a déjà été acquise par le Conseil Départemental.
- **La ZPENS n°23A « Cirès rive droite »**, au bénéfice du Conseil Départemental 33, d'une superficie de 54,4 ha, 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.

Ces différents espaces naturels du Département ne sont pas affectés par la présente modification.

La politique de protection des espaces boisés par les Espaces Boisés Classés arrêtée par le PLU en vigueur est en partie guidée par le respect des obligations de la Loi Littoral concernant les « Espaces boisés significatifs ». Le parti pris du PLU a été de classer la plus grande partie de la pinède de production. Ainsi, les EBC couvrent 3 463 ha, soit près de 70% du territoire communal.

Les évolutions permises par la présente modification n°1 ne remettent pas en cause la protection des boisements existants par les EBC.

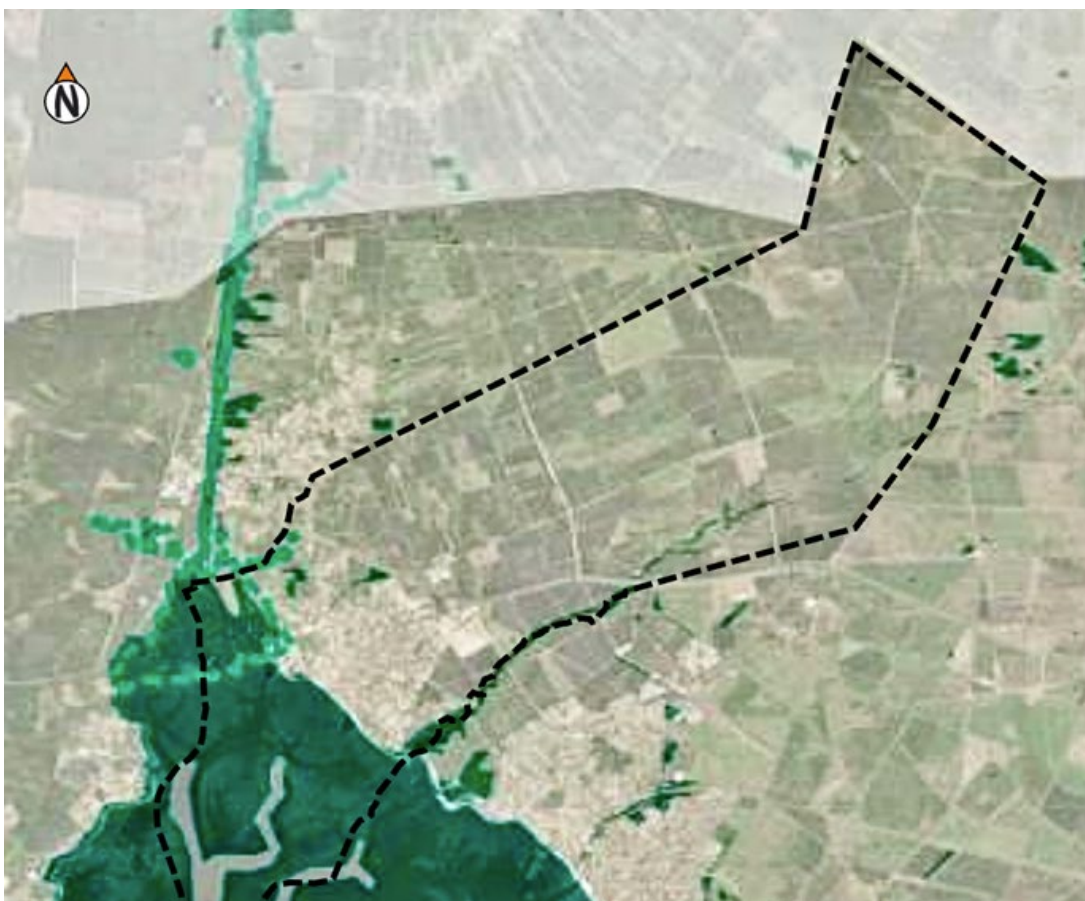


2.2.2 Les zones humides

Le **SAGE « Lacs médocains »** a identifié sur la commune les zones humides au sens de l'article R.211-108 du code de l'environnement. Leur cartographie a été reprise par le projet de SCoT du SYBARVAL.

Les habitats humides sont essentiellement présents dans le Sud-Ouest de la commune : dans la partie arésienne du Bassin (estran), dans le secteur des prés salés et le long du Grand Fossé et du Cirès. **Mais quelques zones sont également localisées au contact du tissu urbain.**

Les évolutions portées par la modification n°1 du PLU n'auront aucune incidence sur ces enveloppes.



Source : SCoT SYBARVAL à l'étude

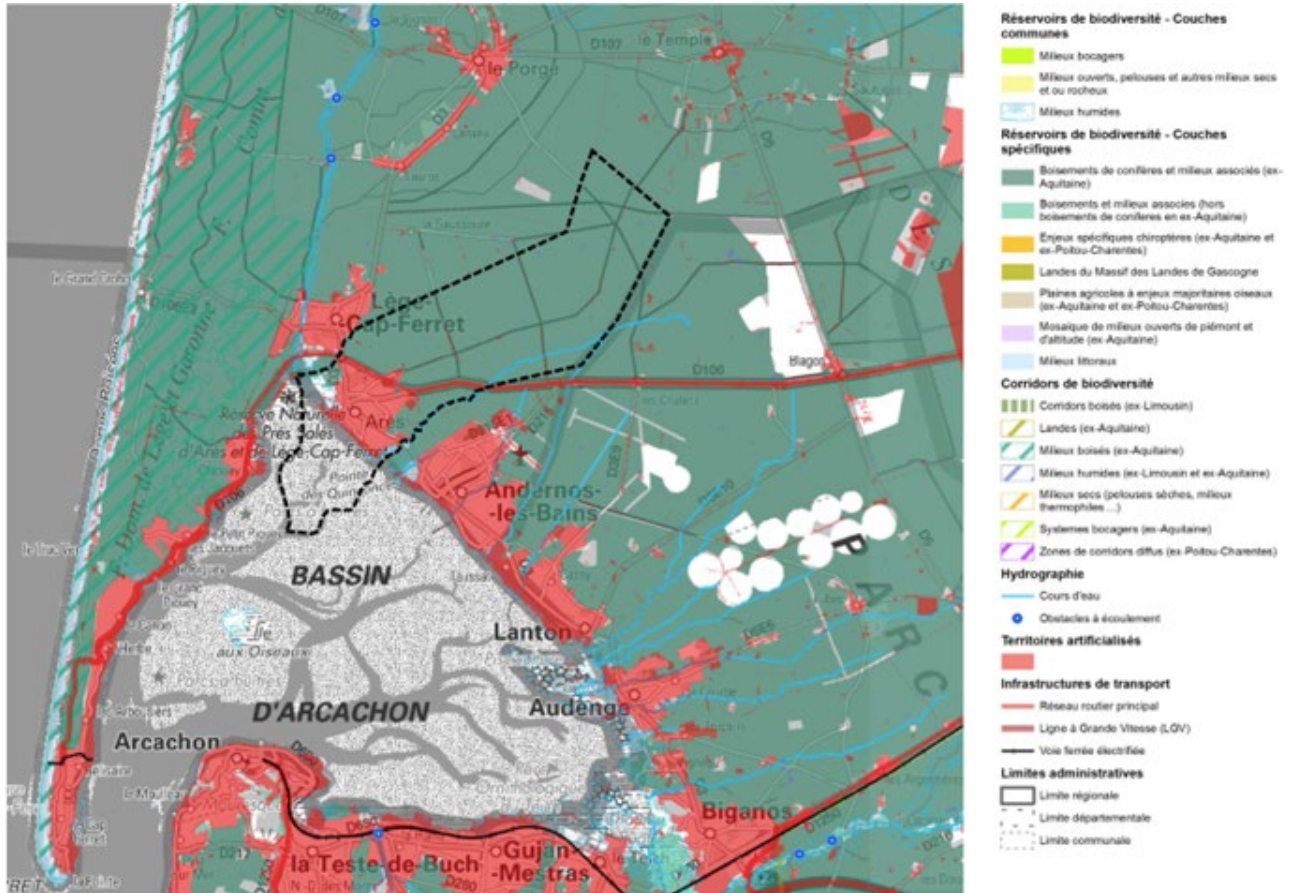
2.2.3 La Trame Verte et Bleue

2.2.3.1 La Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine » du SRADDET

L'« atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine » du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) classe la commune d'Arès au sein de deux **réservoirs de biodiversité** :

- Le premier, constitué par les boisements de conifères et milieux associés qui couvrent tout le Nord-Est de la commune.

- Le second, formé par les milieux littoraux du Bassin d'Arcachon couvrant la pointe Sud-Ouest de la commune.



Extrait de la « cartographie des continuités écologiques régionales » d'Aquitaine

2.2.3.2 La Trame Verte et Bleue du futur SCoT du SYBARVAL

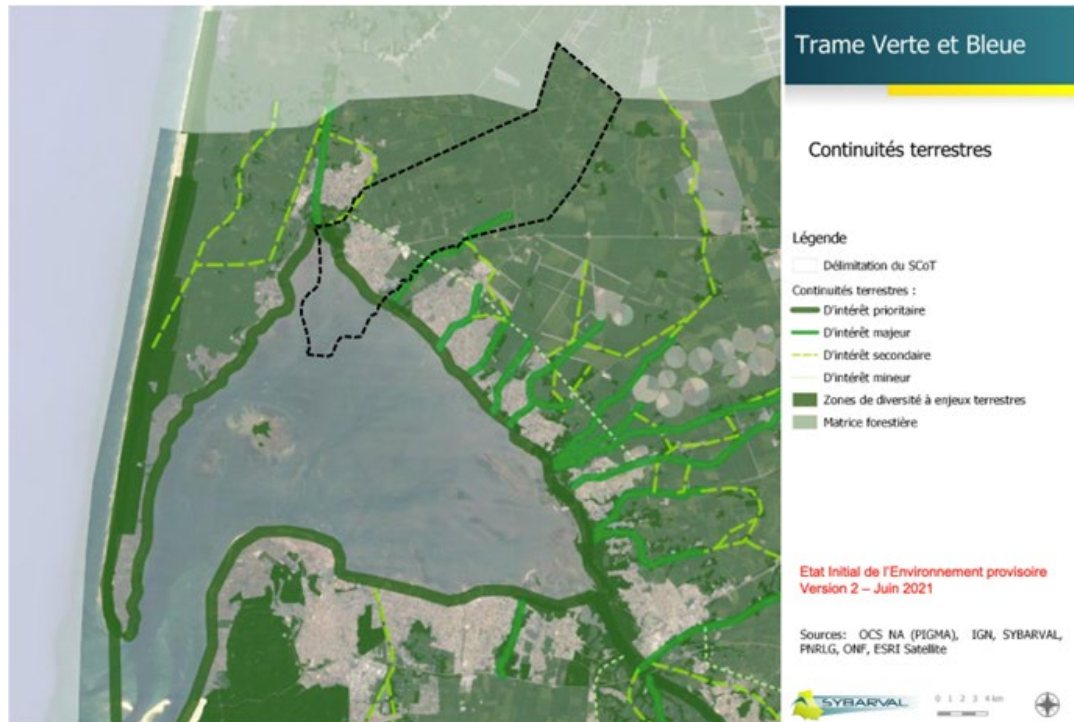
Le nouveau SCoT du SYBARVAL en cours d'étude apporte des précisions sur l'organisation de la TVB. Sur le territoire communal, il fait plus particulièrement apparaître :

- Une continuité terrestre et aquatique d'intérêt prioritaire d'importance régionale, voire internationale, constitué par l'estran.
- Une continuité terrestre et aquatique d'intérêt majeur, directement liées à la continuité d'intérêt prioritaire. Il s'agit du le ruisseau du Cirès et sa ripisylve.
- Une continuité terrestre d'intérêt secondaire en limite communale avec le bourg de Lège.

Au-delà de ces continuités, d'autres éléments non linéaires constitutifs de la Trame Verte et Bleue, sont présents :

- La matrice forestière qui représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats.

- Le plan d'eau du Bassin : cet habitat naturel est un élément écologique important du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'il abrite.



Extrait de la cartographie du SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre – État Initial de l'Environnement provisoire – Version 2 – Juin 2021

2.2.3.3 Synthèse de l'état initial de l'environnement

En raison de la nature des évolutions portées la modification n°1 du PLU d'Arès, celui-ci n'a pas fait l'objet d'études écologiques spécifiques.

Toutefois, on peut rappeler ici la synthèse de l'état initial de l'environnement du Rapport de Présentation du PLU en vigueur dont le contenu n'a pas connu depuis lors d'évolution significatives.

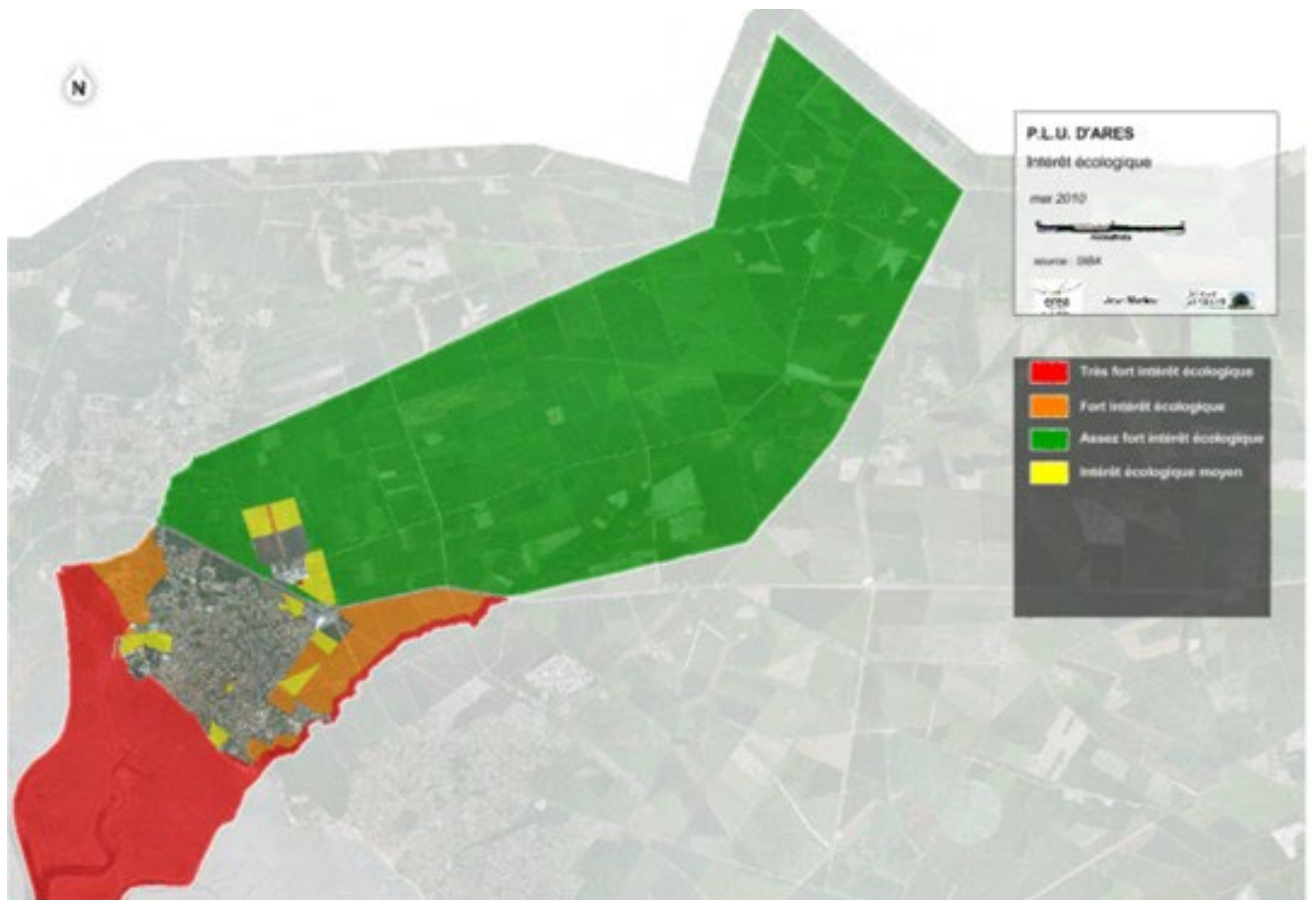
La commune d'Arès présente des milieux naturels de valeur, voire remarquables pour certains, qui couvrent une part importante de son territoire.

*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 aval 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.*



2.3 Les risques naturels et technologiques et les nuisances

D'après le site internet « Géorisques », les risques naturels et technologiques recensés sur la commune d'Arès sont :

- Feu de forêt.
- Inondation par submersion marine.
- Séisme : Zone de sismicité : 1 (très faible).
- Risque industriel.
- Canalisations de matières dangereuses.

2.3.1 Feux de forêt

La commune est concernée par le **risque « Feu de Forêt »** en raison, de l'importance du recouvrement du massif forestier sur le territoire communal. Un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) a été prescrit sur la commune le 1er octobre 2007. Toutefois, celui-ci n'a jamais été approuvé. Aussi, en l'absence de PPRIF, c'est l'arrêté interdépartemental du 20 avril 2016 « portant approbation du règlement interdépartemental

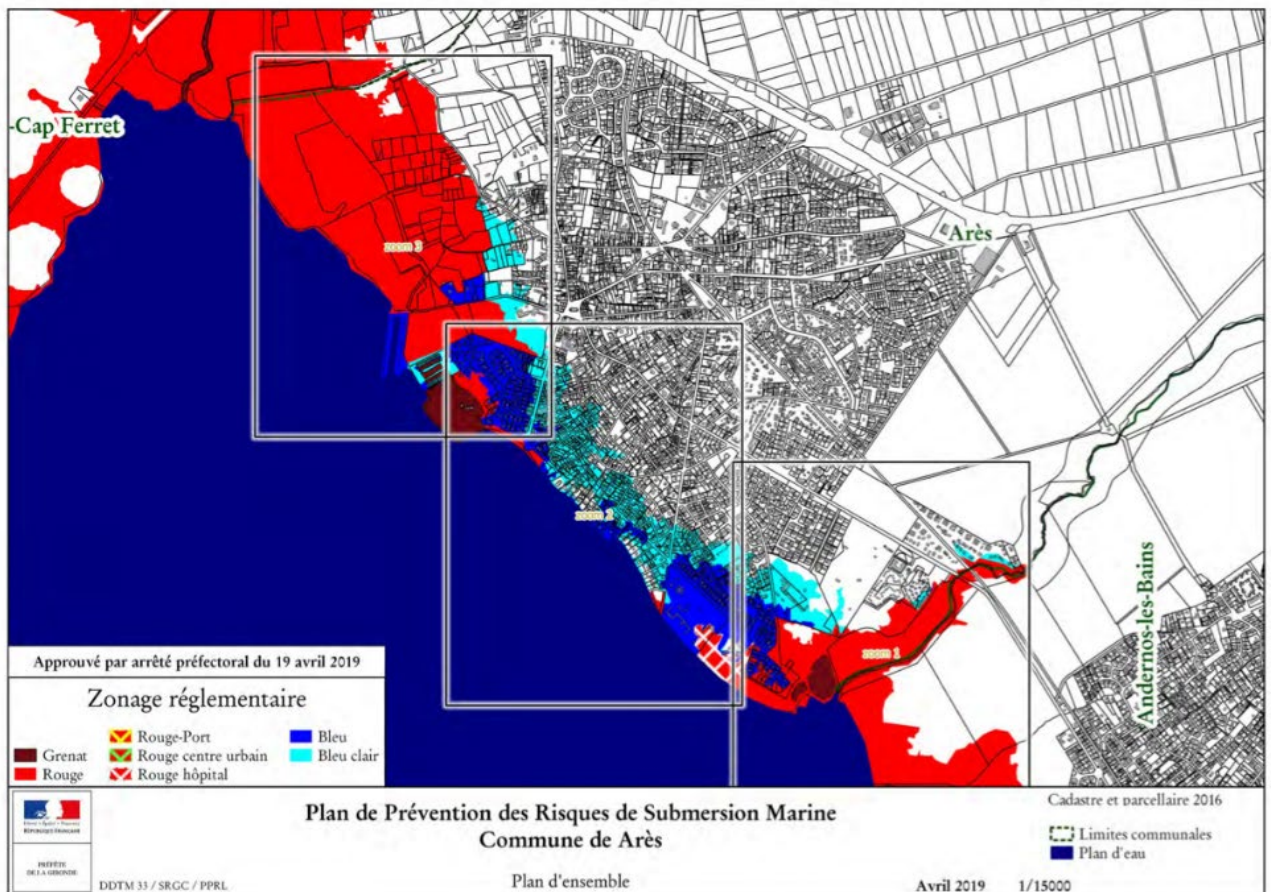
de protection de la forêt contre les incendies » qui s'y applique.

Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque.

2.3.2 Inondation

La commune d'Arès est concernée par un Plan de **Prévention du Risque Inondation par submersion marine** approuvé le 19 avril 2019.

Une large frange de l'enveloppe urbaine, riveraine du Bassin, est concernée par les dispositions de ce Plan.



Comme évoqué précédemment, les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur.

Notons que la commune est également incluse dans le Territoire à risque important d'inondation (TRI) du Bassin d'Arcachon « Inondation par submersion marine » approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2017.

2.3.3 Séisme

La commune d'Arès est concernée par une zone de sismicité très faible (niveau 1). **Compte tenu de la nature des évolutions portées par la modification, cet aléa ne constitue toutefois pas une contrainte notable.**

2.3.4 Risques et nuisances industriels

La Base des Installations classées relève 5 ICPE sur la commune.

Nom de l'établissement	Adresse	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
COBAN	Le Temple	Autres régimes		07/06/2016
COBAN - Déchetterie	zone d'activité	Enregistrement	Non Seveso	07/06/2016
SAS SODICAR	Route de Bordeaux Lieu-dit La Montagne	Autres régimes		08/04/2019
SIBA - Unité Gestion Sédiments ARES	Lieu-dit Grande Lande	Autorisation	Non Seveso	
VAN CUYCK TP	Le Pas du Bros	Autres régimes		13/10/2021

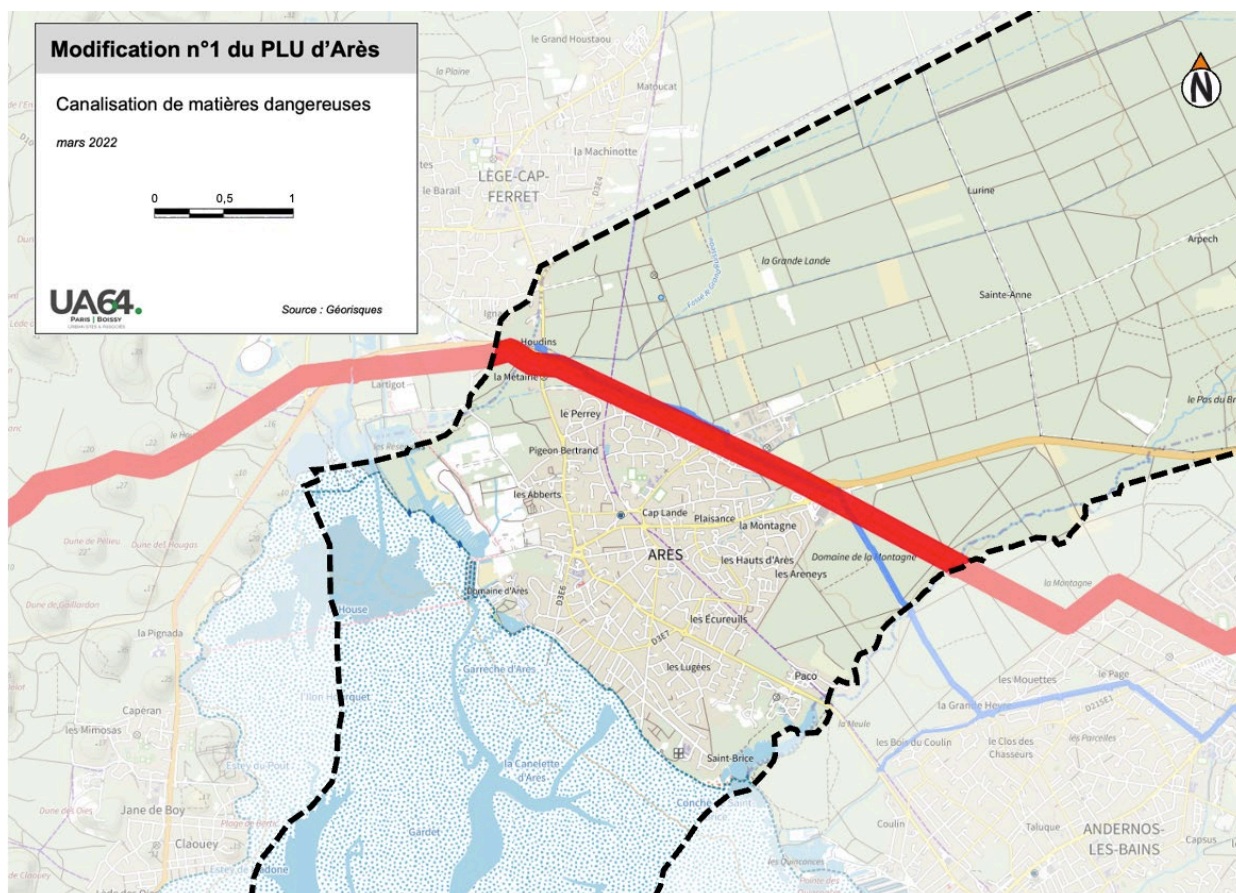
Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque industriel et technologique.

2.3.5 Les canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses acheminant des produits pétroliers traverse le territoire communal. Il s'agit de la canalisation Guagnot – Berganton exploitée par Vermillion REP. Implantée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, elle suit dans la plus grande partie de sa traversée la RD 106. A cette canalisation s'attachent des servitudes de part et d'autre, de 10 mètres (interdiction des constructions) et de 15 mètres (limitations) et une « zone de vigilance » de 90 mètres.

Une canalisation de gaz GRDF emprunte approximativement le même itinéraire.

Ici aussi, **les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques liés à la présence de ces canalisations.**



2.3.6 Nuisances

Sur la commune aucune nuisance olfactive, lumineuse n'ont été recensées.

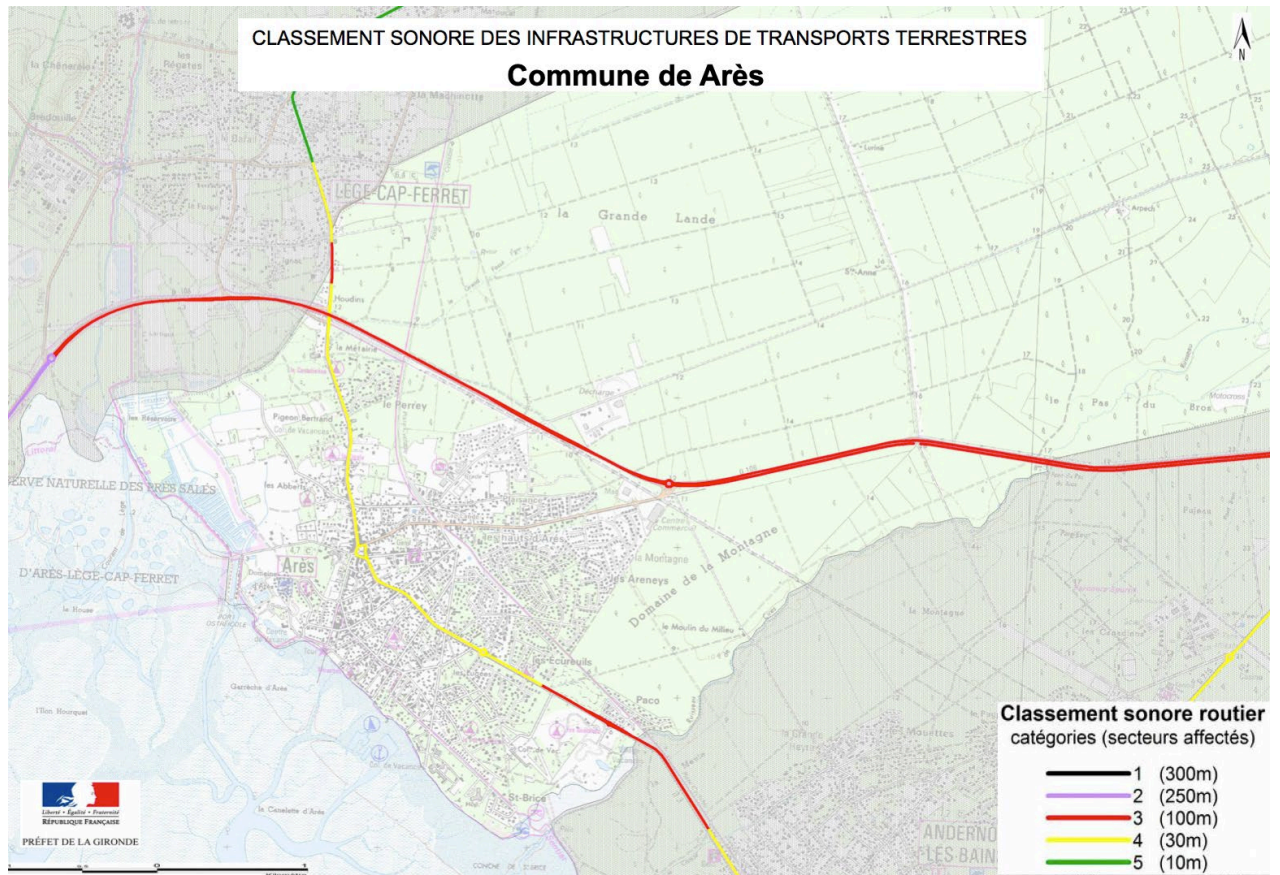
Arès n'est pas concerné par un PEB malgré la proximité de l'aéroport d'Andernos et ne possède pas de Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement.

C'est l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies bruyantes sur le département de la Gironde du 2 juin 2016 (abrogeant les arrêtés préfectoraux en date des 30 janvier 2003, 2 mars 2009, 3 mars 2009, 6 avril 2011 et 8 août 2011) qui définit le classement des tronçons d'infrastructures décrit ci-dessus.

Des tronçons d'infrastructures engendrant des nuisances sonores sont identifiés sur le territoire communal :

- La RD 106, la traversant d'Est en Ouest, à l'extérieur des zones bâties. Classée en catégorie 3, sa bande de bruit réglementaire est de 100 mètres de part et d'autre de son axe.
- La RD 3, la traversant du Nord au Sud. A la différence de la précédente, cette voie traverse largement toute la zone agglomérée du bourg. Classée principalement en catégorie 4 (dans l'enveloppe urbaine), sa bande de bruit réglementaire est de 30 mètres de part et d'autre de son axe.

Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes à ces nuisances sonores.

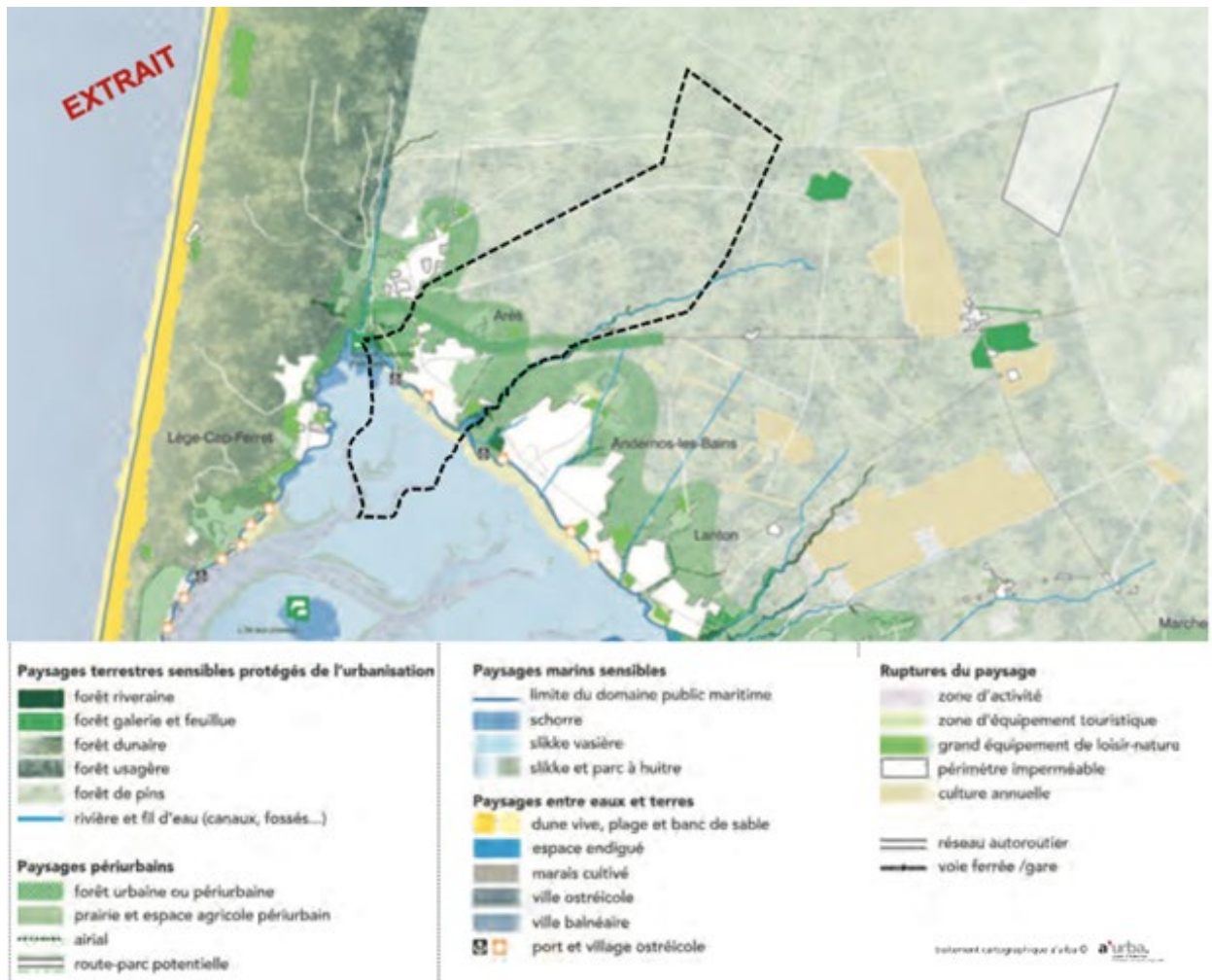


2.4 Le cadre paysager et patrimonial

2.4.1 Les perspectives paysagères

Selon l'analyse paysagère figurant dans le Rapport de Présentation du SCoT annulé (aucune donnée disponible issue du SCoT en cours d'étude), le territoire d'Arès s'articule entre :

- D'une part, les grands espaces de nature, situés hors contexte urbain ou périurbain immédiat. Il s'agit ici des estrans du Bassin, supports de l'identité principale du territoire, et de la forêt de pins (et plus ponctuellement la forêt-galerie le long du Cirès notamment) qui marque également très profondément l'identité du territoire par sa présence et l'infinie variété des ambiances qu'il propose.
- D'autre part, des espaces de nature en situation urbaine ou périurbaine, souvent davantage soumis à pression et plus restreints dans leurs dimensions.
- Et, enfin, des espaces construits, souvent à forte valeur paysagère : la ville balnéaire, les ports et quartiers ostréicoles qui constituent



Extrait de la carte « les entités paysagères » du SCoT annulé du SYBARVAL

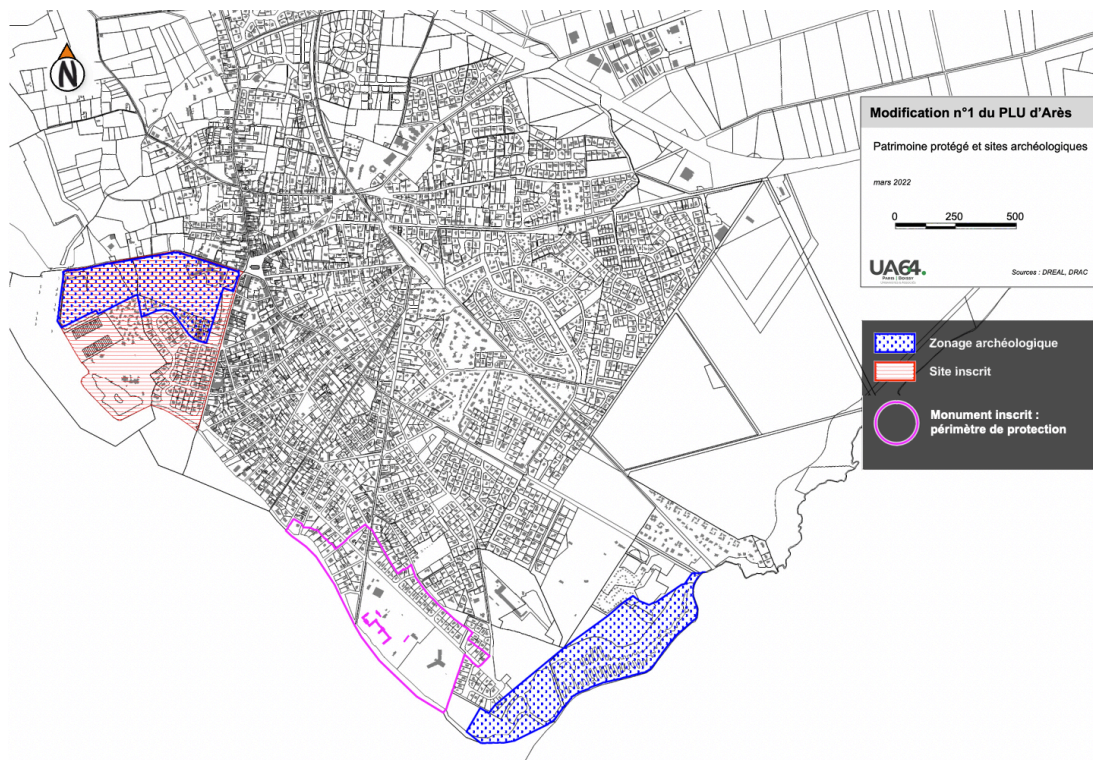


Vue du port

2.4.2 Patrimoine historique et archéologique

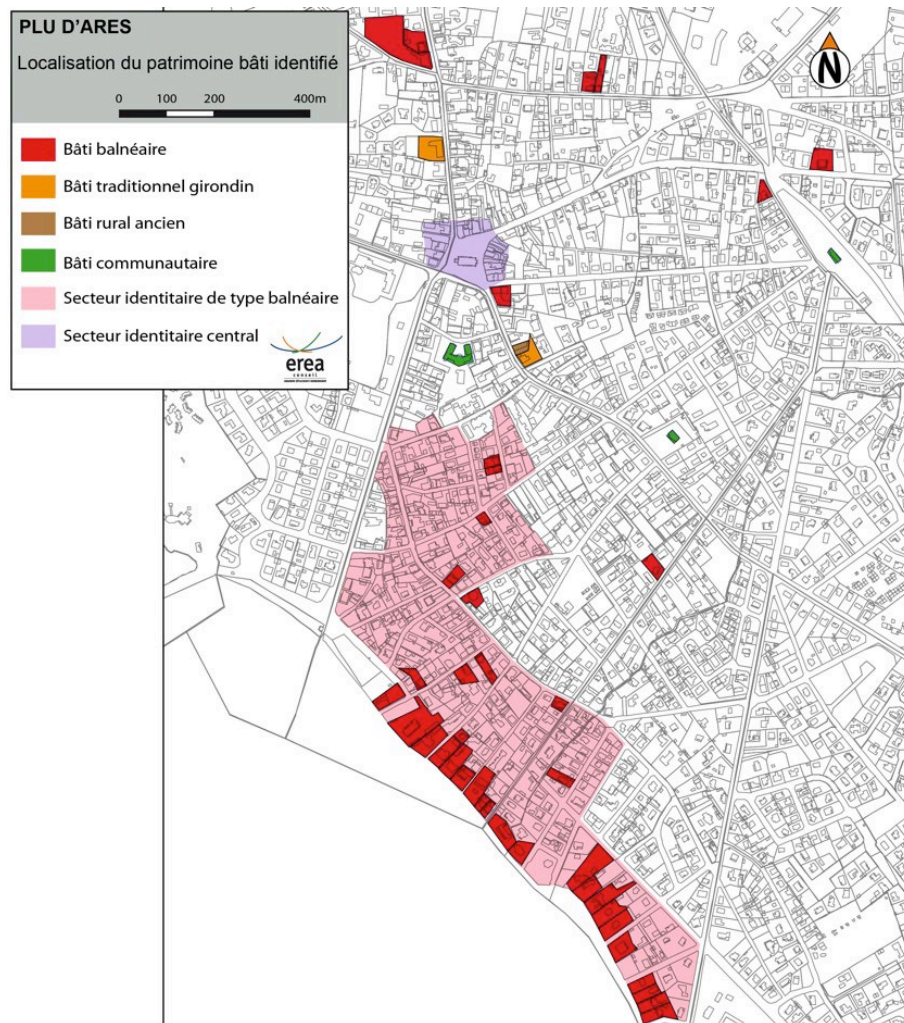
La commune d'Arès accueille :

- Un édifice protégé au titre des monuments historiques : l'Aérium, inscrit le 4 mai 2000.
- Un site inscrit : le Parc du Château d'Arès, inscrit le 1er juin 1943.
- Deux zones de protection archéologique :
 - Domaine d'Arès : vestiges gallo-romains,
 - Estey de Saint-Brice : occupation possible néolithique et/ou protohistorique.



Un patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques est également présent sur la commune, essentiellement caractérisé par un bâti balnéaire avec ses « arcachonnaises » typiques de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}. Identifié par le PLU, ce patrimoine bénéficie de protection au titre du Code de l'urbanisme.

Les évolutions permises par la présente modification n°1 n'affectent pas la protection du patrimoine historique, archéologique et bâti communal.



3. La motivation de la modification

3.1 Contexte général

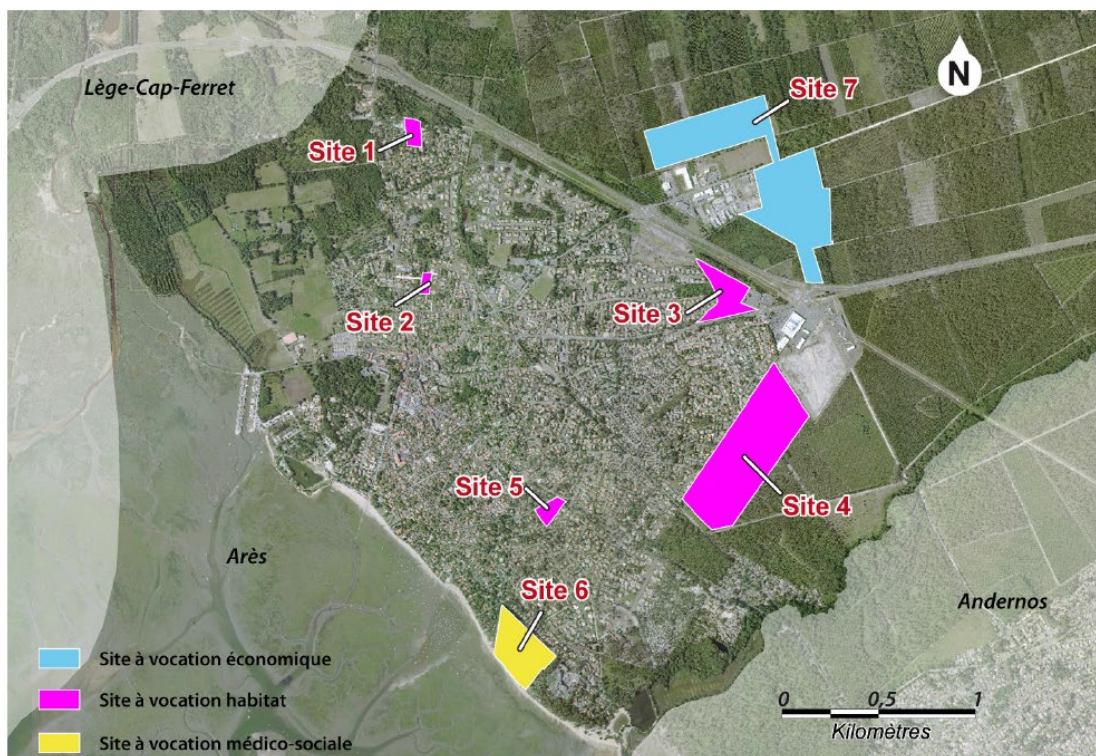
La présente modification n°1 a pour objectif de modifier un certain nombre de points techniques liés au bilan de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation le 27 avril 2017. Il s'agira de corriger certains dysfonctionnements, mieux encadrer les processus de densification et améliorer la gestion du droit des sols.

3.2 Justification des corrections envisagées

Au total, ce sont 5 points qui seront abordés.

3.2.1 L'ajustement des OAP du site Montagne et de la zone d'activités de la Grande Lande

Il est proposé de corriger les OAP dans deux secteurs (n°4 et n°7) afin de prendre en compte les évolutions associées au réaménagement d'espaces riverains ainsi que les contraintes opérationnelles révélées par l'approfondissement des réflexions en cours dans ces deux secteurs. Les évolutions proposées ne concernent que le périmètre des zones en question ; les corrections affectant exclusivement les parcelles à l'intérieur des zones à urbaniser définies à l'occasion de la révision du PLU approuvée en 2017.



Carte de localisation des sites soumis à OAP

3.2.1.1 OAP du site Montagne

L'actuel principe de phasage et de desserte de l'OAP « Montagne » ne convient pas, car il ne correspond pas à la réalité des infrastructures routières déjà réalisées.

Les flux de véhicules attendus des 3 opérations d'aménagement qui y sont prévues risquent de finir de saturer la voirie du quartier pavillonnaire Ouest (les Dunes Vertes) attenant auquel elles seront reliées.

Le but est d'empêcher toute nouvelle injection de flux automobile qui viendrait aggraver la situation actuelle de desserte de ce quartier. Les voiries desservant déjà le centre commercial nouvellement réorganisé et agrandi au Nord sont déjà opérationnelles et offrent un gabarit adapté à des flux importants. Compte tenu de ce nouveau schéma viaire, l'ordre d'ouverture des 3 secteurs sera inversé pour favoriser une urbanisation débutant par la partie Nord désormais, au contact du centre commercial.



Vue sur le secteur soumis à OAP en 2021

Seuls seront conservés les principes d'un maillage de voies douces avec le quartier pavillonnaire Ouest sur les mêmes axes prévus initialement.

Il s'agira donc de modifier le document d'OAP (texte et schéma d'aménagement) du site Montagne, de manière à :

- Supprimer toutes les possibilités de maillage routier avec le tissu pavillonnaire de sa frange Ouest (à l'exception d'une voie pompiers) ;
- Corriger l'ordre de programmation des phases d'aménagement.

3.2.1.2 OAP de la zone d'activités de la Grande Lande

Le schéma d'aménagement du secteur de la « Grande Lande », voué au développement d'activités économiques, ne prend pas suffisamment en compte le niveau de la desserte actuelle et la faisabilité opérationnelle du projet, qui doit s'appuyer sur la voie assurant l'accès au centre technique municipal (CTM). Cette voie peut être prolongée, en utilisant l'emprise de la piste forestière existante.



Vue sur le secteur soumis à OAP en 2021

La possibilité de démarrer l'aménagement de la zone depuis cette voie implique de revoir le phasage de l'opération en faisant de la partie centrale du site le premier secteur à viabiliser.

La prise en compte des caractéristiques du site et les simulations de découpage de la zone impliquent également, dans une logique d'optimisation des espaces aménagés, de reconfigurer le tracé des voies de desserte secondaires.

Il s'agira donc de modifier le document d'OAP (texte et schéma d'aménagement) de la zone d'activités de la Grande Lande de manière à :

- Corriger les modalités de desserte et d'accès aux parcelles ;
- Corriger le découpage des îlots, avec un passage de 2 à 3 îlots.

3.2.2 La gestion des réalisations de l'emplacement réservé n°1, espace Brémontier

L'emplacement réservé n°1, dédié à la réalisation d'équipements publics, sportifs et culturels, correspond à un terrain classé en zone UE, déjà dédié à ce type d'occupation. Le maintien de la réserve mise en place dans le cadre du PLU ne se justifie donc pas, notamment sur les terrains qui n'ont pas vocation à être voués à des équipements publics dans les années à venir.

Il s'avère que cet emplacement réservé, à supprimer, est positionné sur un tissu boisé de

qualité. Cet ensemble d'arbres regroupe de nombreux chênes adultes non protégés, que la commune souhaiterait préserver au maximum.

La collectivité entend donc adapter le projet dans ce secteur en tenant compte des opérations qui y ont récemment été autorisées, afin de distinguer :

- Une parcelle constructible sur un terrain ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière, avec un classement en zone UC ;
- Une identification des arbres remarquables du secteur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3.2.3 La modification de l'application des règles de recul et de retrait en cas de réalisation d'avant-toits en zones urbaines ou à urbaniser

Actuellement la réduction de la largeur des terrains liés au phénomène de division parcellaire pose un problème avec l'article 7 du règlement de toutes les zones urbaines à vocation d'habitat.

En effet, il impose en zone urbaine un recul des constructions qui s'applique :

- Soit au nu du mur si les débords de toit sont inférieurs ou égaux à 0,60 m ;
- Soit en tout point du bâtiment si les débords de toit sont supérieurs à 0,60 m.

Il est apparu que la réduction de la largeur des parcelles issues de division semble produire des constructions individuelles sans débords ou avant-toit ne respectant plus les formes de l'habitat traditionnel. La municipalité entend conserver cette identité locale et favoriser la présence de débord de toit en façade, permettant le cas échéant de reproduire à l'image du bâti ancien, une galerie. Il convient donc de reprendre le règlement en ce sens.

L'article 7 du règlement de toutes les zones urbaines et à urbaniser (hors zone 2AU) sera modifié pour imposer un recul qui sera calculé uniquement au nu du mur.

Il s'avère également, dans un souci de cohérence, opportun de proposer le même mode de calcul pour les articles 6 et 8 du règlement.

3.2.4 L'augmentation de la part de logements locatifs sociaux pour anticiper une carence potentielle

Avec 134 logements début 2021, la part de logements locatifs sociaux sur Arès est de moins de 4,4% du parc de résidences principales. Si aujourd'hui la commune n'a aucune obligation en la matière, le risque d'être confronté à l'impératif réglementaire de 25 % est grand avec la très forte progression démographique au sein de la COBAN qui rapproche plusieurs communes de la limite de 15 000 habitants. Ce seuil imposera la mise en œuvre immédiate de cette mesure. Dès lors, Arès serait déclarée en situation de carence, laissant potentiellement au préfet la possibilité d'intervenir directement.

Le PLU en vigueur n'est pas dépourvu d'outils pour répondre à cette situation, que ce soit par le biais d'emplacements réservés ou *via* les servitudes de mixité sociale instituées au titre de

l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et présentées en annexes du règlement écrit.

Il est ainsi prévu que « *toute nouvelle opération produisant plus de 15 logements et qui devra comporter au moins 35 % logements locatifs conventionnés* ».

Mais il s'avère que les dispositions ainsi arrêtées ne sont pas suffisantes pour répondre à l'enjeu.

Il est donc proposé d'abaisser de manière significative le seuil imposant la réalisation de logements sociaux en cas d'opération de construction ou d'aménagement.

Il est également prévu d'étendre de manière significative le périmètre géographique au sein duquel l'obligation de production de logements sociaux est imposée.

Il s'agira donc de modifier l'annexe décrivant la prescription de servitude de mixité sociale sur la commune, en corrigeant le texte de manière à abaisser le seuil déclenchant l'obligation de production de logement sociaux et en mettant à jour la carte du périmètre de sa mise en œuvre.

3.2.5 La gestion de la densité du tissu urbain

Le souci de la municipalité actuelle est de ne pas voir disparaître l'identité du tissu urbain arésien demeuré relativement peu dense, y compris en centre-bourg, et globalement peu élevé. Or, un certain nombre de prescriptions du PLU en vigueur ont eu pour effet de faciliter une densification parfois excessive, remettant en cause le cadre de vie privilégié de la commune.

Il s'agit donc d'apporter les correctifs nécessaires pour mieux réguler les évolutions d'un tissu urbain soumis à de très fortes pressions sans pour autant contrecarre toutes formes de densification, à condition que celles-ci demeurent maîtrisées.

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la modification est requise lorsqu'il s'agit de diminuer les possibilités de construire dans une zone, ou par l'application de l'ensemble des règles du plan. Toutefois, les évolutions qui en résultent ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PLU et respecter les orientations du PADD.

Or ce dernier précise un objectif de création potentielle de 660 logements, à l'échéance de 15 ans et l'obligation de respecter un seuil de densité minimal de 20 logements à l'hectare dans les nouvelles zones à urbaniser.

Enfin, ces mêmes évolutions devront tenir compte de la doctrine de l'État, formalisée notamment dans la loi ALUR du 26 mars 2014, faisant du renforcement de la densification en zone urbaine un impératif à respecter.

C'est donc dans le respect de ce contexte relativement étroit que devront être définis les correctifs souhaités.

Deux évolutions principales ont été retenues lors des discussions :

- D'une part, une gestion plus fine des hauteurs principalement dans la zone UA couvrant le centre-bourg.
- D'autre part, la correction des dispositions concernant la régulation de l'artificialisation des sols, notamment par la mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre adapté au

contexte local en application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme.

3.2.5.1 La gestion plus fine des hauteurs

Grâce aux dispositions du règlement de la zone UA, de nouvelles constructions s'y sont développées sous forme d'habitat collectif d'une hauteur de R+2, remplaçant un bâti ancien fait de maisons individuelles à un seul niveau et implantés à l'alignement de la rue.

Toutefois, si cette implantation permet de créer un front urbain cohérent et harmonisé, acceptable le long des principales voies et des espaces publics, lorsqu'ils bordent une voirie étroite inférieure à 7 m, leur hauteur et leur implantation ont une incidence paysagère : ils ferment la perception de la voie, diminuent la perméabilité des parcelles et des jardins et réduisent la présence du tissu végétal.

Il s'agira donc de modifier le règlement pour réduire les hauteurs maximales admises à l'alignement en zone UA le long des voies d'une largeur inférieure à 7 mètres.

3.2.5.2 La révision des dispositions concernant la régulation de l'artificialisation des sols

Tout en veillant à ne pas entraver une certaine densification, le Code de l'urbanisme n'en permet pas moins, grâce à ses articles L. 151-22 et R. 151-43, d'imposer dans le règlement « *une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* ». Il s'agit, non seulement, de limiter l'artificialisation des sols par une urbanisation mal maîtrisée, mais aussi de favoriser la nature en ville, la biodiversité (valorisation d'espace vital pour la faune et la flore) et la régulation des îlots de chaleur.

Le règlement en vigueur n'ignore pas ces possibilités, mais ne les exploite pas de manière optimale. En effet, les articles 13 « espaces libres et plantations » de toutes les zones urbaines et à urbaniser disposent de façon homogène que « *30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements en sous-sol pour assurer l'infiltration des eaux pluviales* ».

On peut considérer que ce texte manque, d'une part, de précision en ne faisant pas clairement la distinction entre les « espaces libres de construction », mais qui peuvent être constitués de surfaces imperméabilisées (parkings, voies d'accès, etc.) et les « espaces de pleine terre » qui ont pour effet de conserver les sols arables, végétalisés et perméables¹.

D'autre part, ces dispositions méritent d'être déclinée par zones en fonction des caractéristiques de chacune et des enjeux de protection de leur « trame verte ».

Enfin, il convient de cibler toutes les opérations, et non uniquement celles menées à des fins

¹ La notion de « pleine terre » ne fait, aujourd'hui, l'objet d'aucune définition précise dans le Code de l'urbanisme ou dans les différents autres textes législatifs et réglementaires. Toutefois, il est communément admis qu'un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

« d'aménagement ».

Il s'agira donc, pour chaque zone, de définir un « coefficient de pleine terre » s'exprimant en pourcentage de la superficie du terrain d'assiette.

Pour décliner ce coefficient, les principes suivants sont proposés :

- L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser reste concerné, aussi bien celles à vocation principale d'habitat que les zones dédiées aux activités.
- Le coefficient y sera calé en lien avec les dispositions des articles 9 qui fixent les règles d'emprise (et donc de densité) pour les constructions.
- Dans les zones à vocation principale d'habitat, une distinction est proposée entre les zones compactes déjà fortement artificialisées (UA) et celles de moindre densité où des surfaces en pleines terres assez conséquentes peuvent encore être préservées (UC).



4. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur d'Arès dans le cadre de la présente modification. Il s'agit :

- D'une modification du zonage.
- D'une modification des OAP.
- D'une modification du règlement écrit.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

4.1 Les évolutions du document graphique de zonage

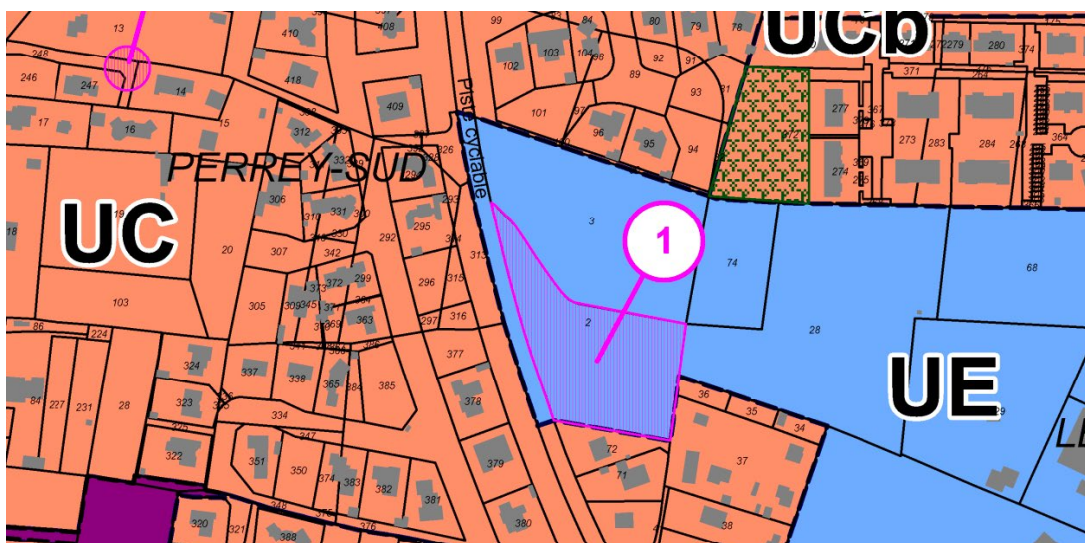
Le plan de zonage est corrigé dans un seul secteur, au sein des espaces urbanisés (zones UE et UC).

Elle implique la suppression d'un emplacement réservé, une correction du classement en zones et l'identification d'un élément du paysage à protéger.

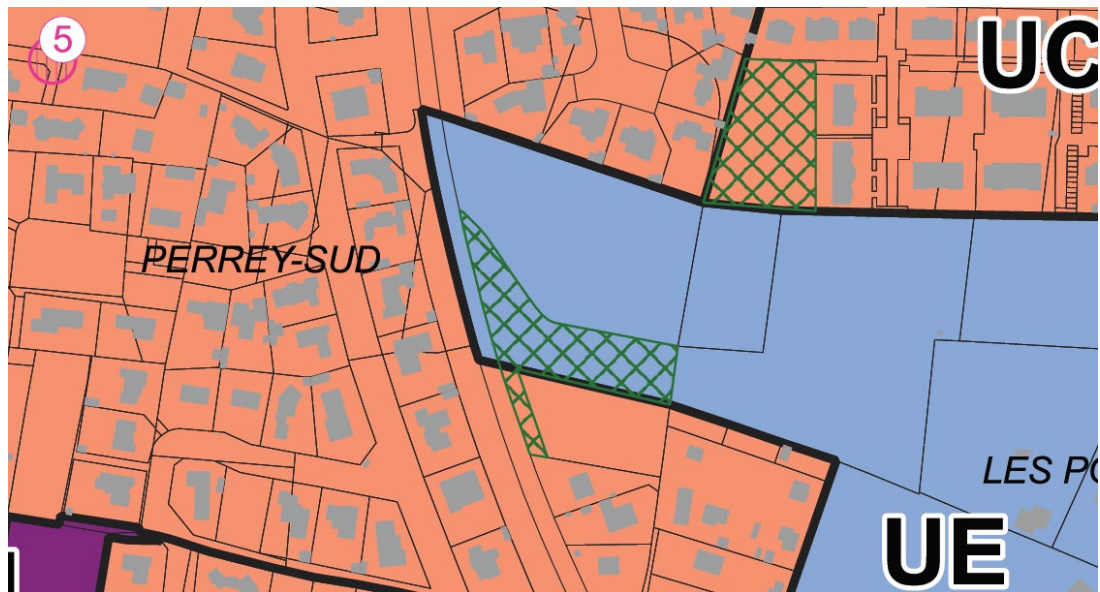
L'emplacement réservé n°1, dédié à la réalisation d'équipements publics, sportifs et culturels, correspond à un terrain classé en zone UE, déjà dédié à ce type d'occupation. Le maintien de la réserve mise en place dans le cadre du PLU ne se justifie donc pas.

Par ailleurs, une partie du terrain classé en zone UE bénéficie d'un permis de construire accordé pour des logements autorisés conformément aux dispositions de la zone UE (opération sociale). Il est donc proposé de reclasser partiellement le secteur en zone UC ; ce choix étant cohérent au regard du développement résidentiel autorisé sur une surface inférieure à 2000 m².

Enfin, les boisements présents au Nord de ce terrain présentent un intérêt écologique et paysager insuffisamment protégé par les dispositions du PLU en vigueur. Il est donc proposé de les identifier, en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU après modification

4.2 Les évolutions des OAP

Les corrections apportées aux schémas d'OAP visent à corriger uniquement les modalités de desserte et d'accès aux parcelles à aménager, sans porter atteinte aux espaces ou aux principes de composition prévus afin d'éviter ou réduire des incidences sur l'environnement.

Les principaux espaces verts, les secteurs d'intérêt écologique à conserver, les principes de traitement des lisières et les orientations visant à assurer la prise en compte du risque incendie ne font l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente procédure.

4.2.1 Le secteur de la Montagne

Le schéma des OAP de la zone 1AU de la Montagne est corrigé, de manière à réserver l'usage de la portion Sud-Ouest de la principale voie de desserte aux seuls véhicules d'incendie et de secours, et de supprimer une voie de desserte secondaire reliée au lotissement des Dunes Vertes ; ce passage présentant une configuration incompatible avec la circulation automobile.

L'objectif est d'améliorer la prise en compte des caractéristiques des voies et des tissus bâtis riverains de la zone à urbaniser, et de réduire l'impact du projet, notamment en matière de circulation.

4.2.1.1 Évolution des pièces graphiques de l'OAP

Schéma de l'OAP « Montagne » du PLU avant modification

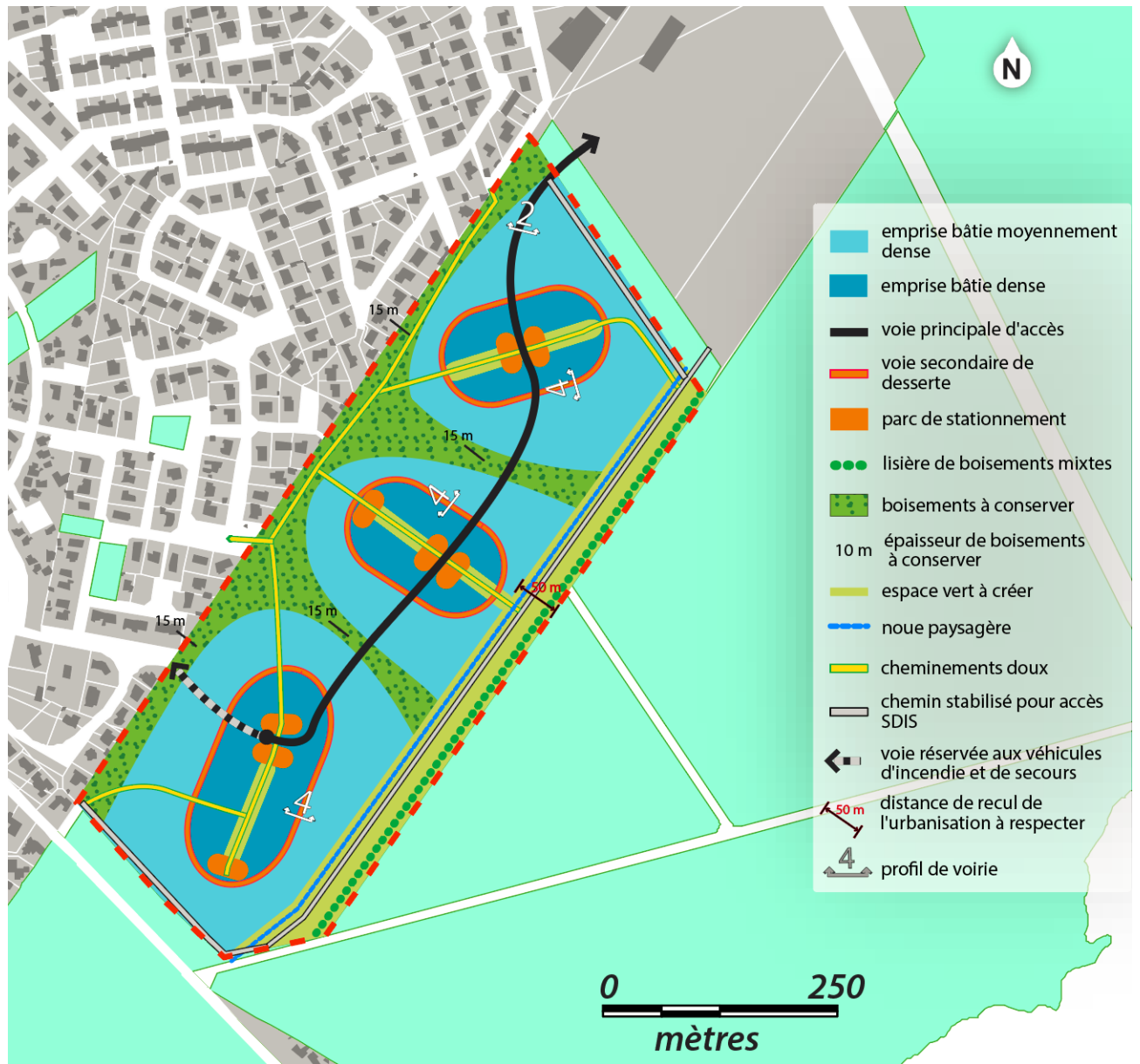
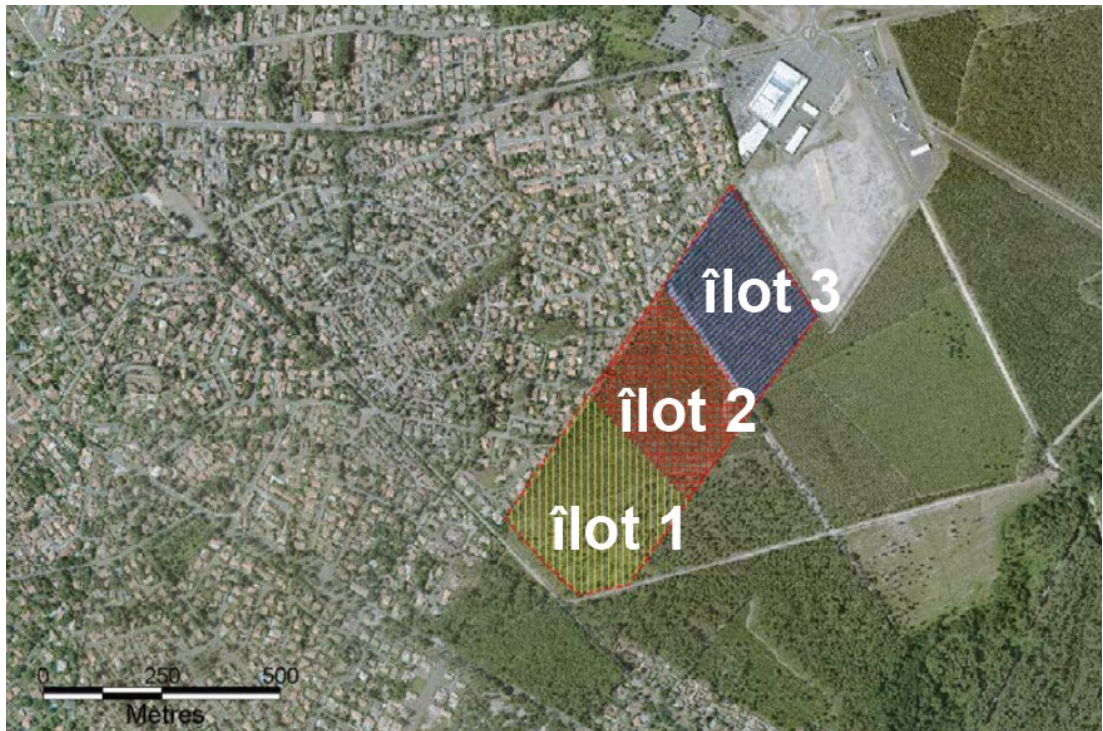
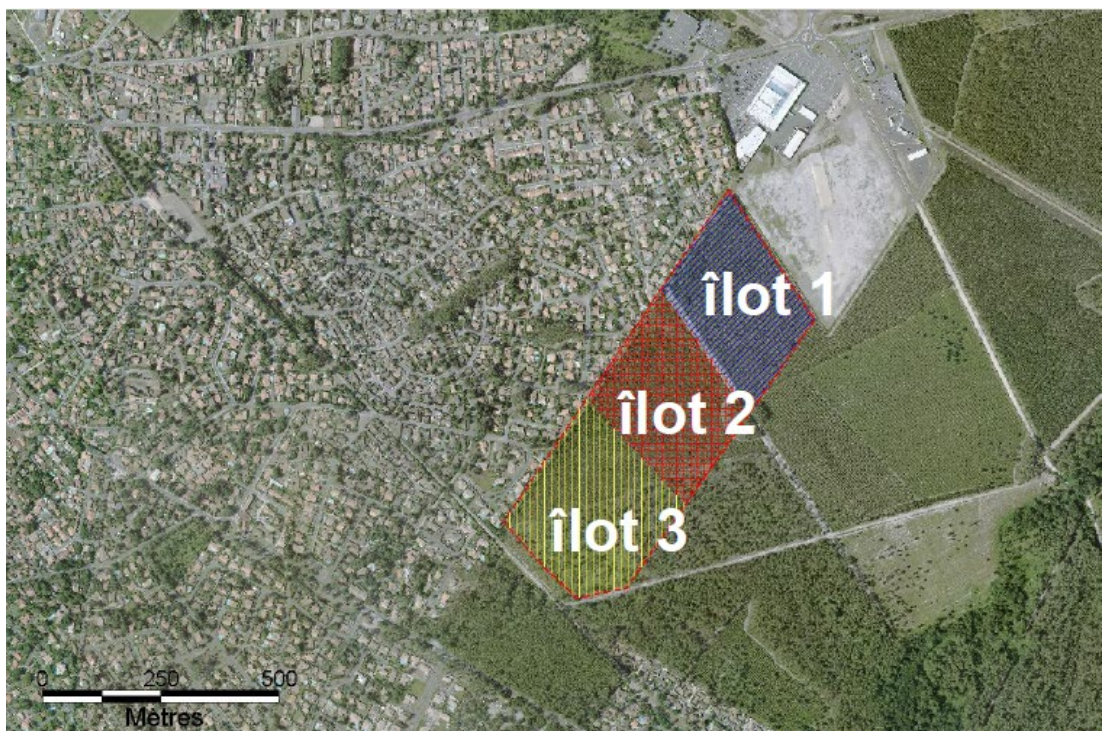


Schéma de l'OAP « Montagne » du PLU après modification

La description du projet dans le dossier des OAP est corrigée de manière à prendre en compte l'évolution du dessin du schéma d'aménagement et le nouveau phasage.



Phasage de l'OAP avant modification



Phasage de l'OAP après modification

4.2.1.2 Évolution des pièces écrites de l'OAP

a) Textes avant modification

Organisation

Création de 3 îlots distincts afin de permettre un développement étalé dans le temps. Chaque îlot est conçu en forme de hameau

[...]

Voirie et accès aux parcelles

Une voie primaire traversante permet de relier les 3 îlots depuis l'allée des Ajoncs au centre commercial et de desservir des parcs de stationnement résidentiels pour les logements collectifs.

Une voie secondaire en boucle dessert chaque hameau et les parcs de stationnement de proximité pour les maisons mitoyennes et individuelles. Deux autre voies secondaires sont créées : l'une pour se raccorder à la voirie du lotissement les dunes vertes et l'autre pour se raccorder à la voirie Est du centre commercial.

b) Textes après modification

Organisation

Création de 3 îlots distincts afin de permettre un développement étalé dans le temps **à partir du Nord**. Chaque îlot est conçu en forme de hameau

[...]

Voirie et accès aux parcelles

Une voie primaire traversante permet de relier les 3 îlots depuis l'allée des Ajoncs au centre commercial et de desservir des parcs de stationnement résidentiels pour les logements collectifs.

Une voie secondaire en boucle dessert chaque hameau et les parcs de stationnement de proximité pour les maisons mitoyennes et individuelles. ~~Deux autre voies secondaires sont créées : l'une pour se raccorder à la voirie du lotissement les dunes vertes et l'autre pour se raccorder à la voirie Est du centre commercial.~~

4.2.2 La zone d'activités de la Grande Lande

Le dessin du schéma d'aménagement évolue également, afin de corriger les modalités de desserte et d'accès aux parcelles.

L'accès au nouvel îlot n°1 s'opèrera *via* une prolongation de la voie assurant la desserte du centre technique municipal (axe existant – piste empierrée), puis par la voie à créer afin de relier les îlots n°2 et 3. Une voie secondaire complète la desserte de l'îlot.

Cette évolution n'implique aucune réduction des espaces verts à créer. Elle n'affecte ni les lisières de boisements mixtes ni la zone de 50 m maintenue en état débroussaillé et inconstructible à l'intérieur de la zone à urbaniser. Elle n'affecte aucun des secteurs d'intérêt écologique dont la conservation a été imposée dans le cadre de la précédente révision générale du document d'urbanisme.

4.2.2.1 Évolution des pièces graphiques de l'OAP

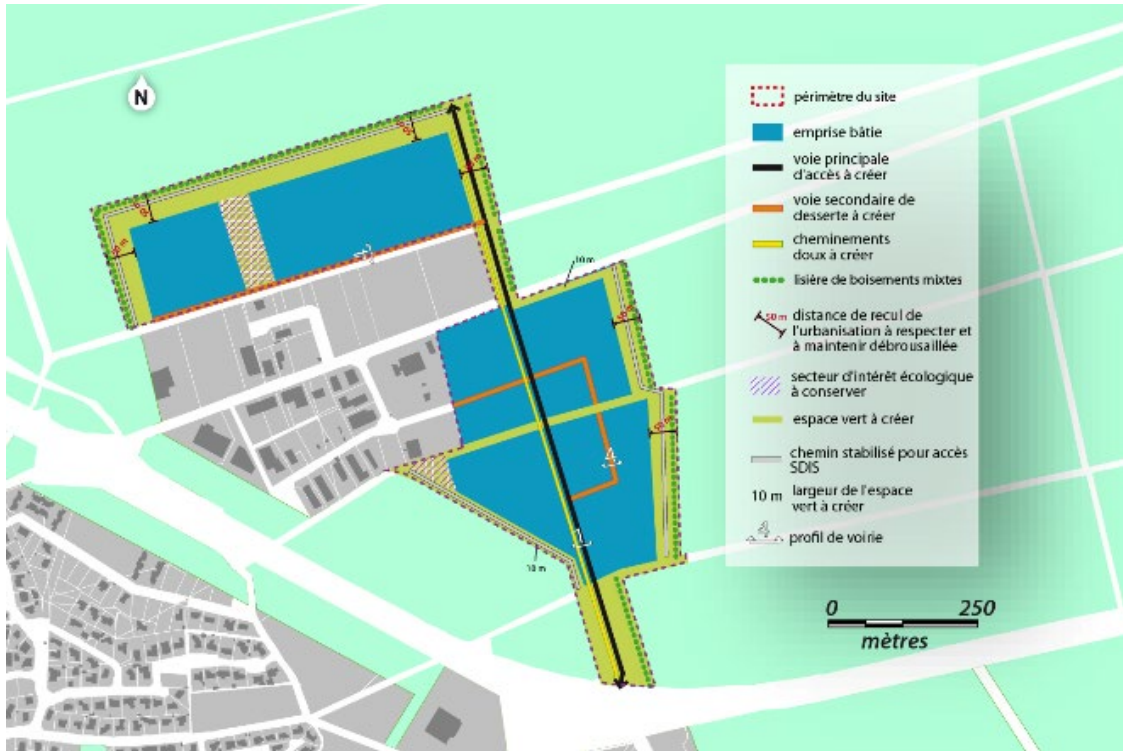


Schéma de l'OAP « Grande Lande » du PLU avant modification

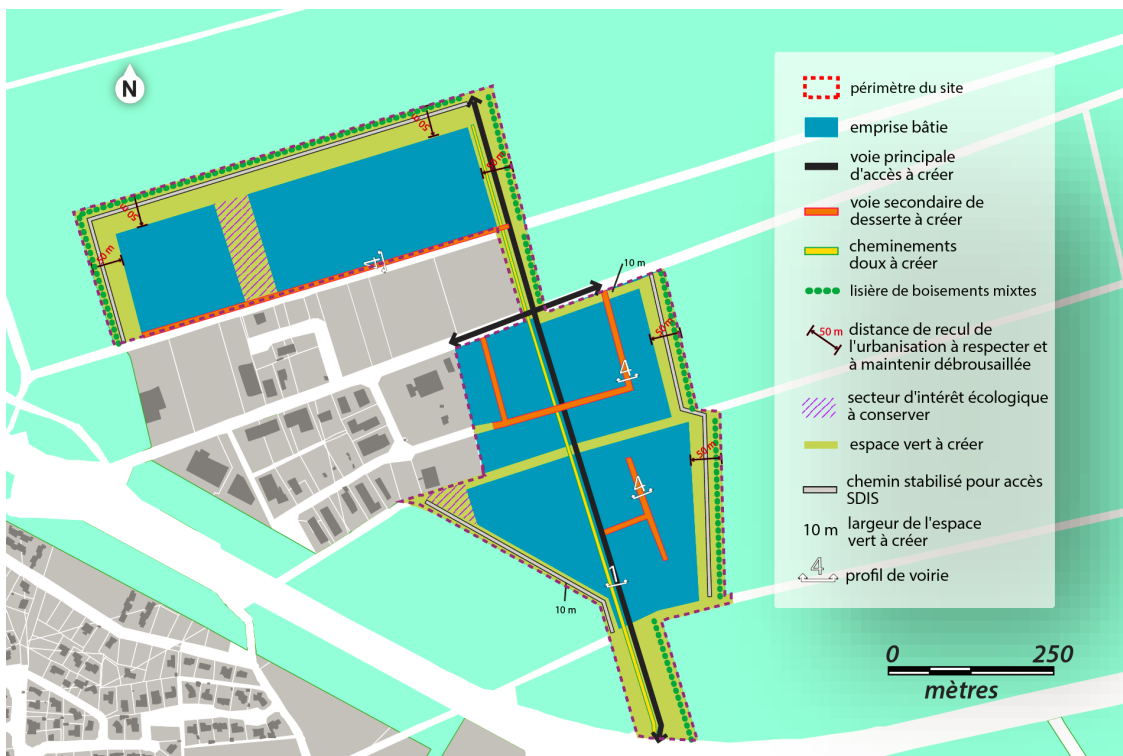
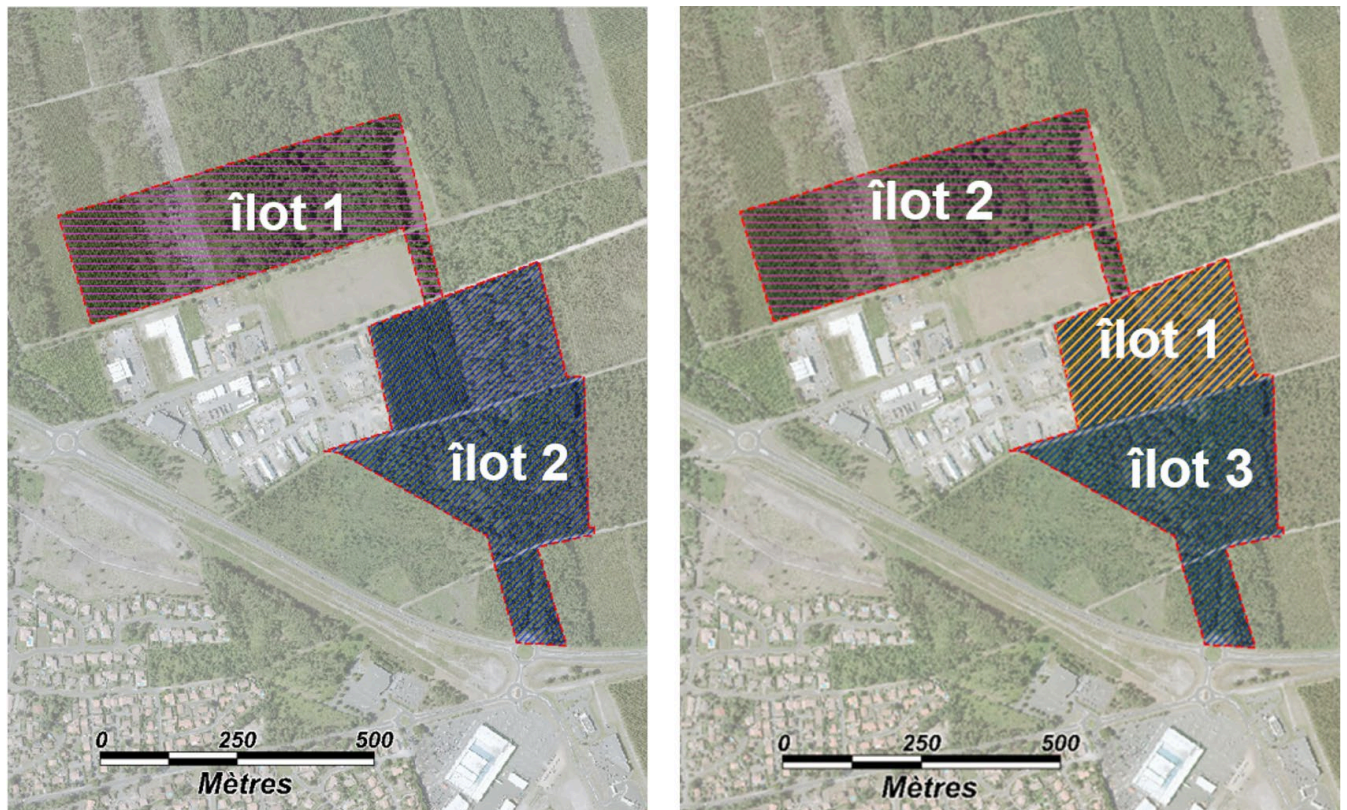


Schéma de l'OAP « Grande Lande » du PLU après modification

Le découpage de l'opération en plusieurs îlots est revu, de manière à prendre en compte les contraintes opérationnelles décelées après l'approbation du PLU ainsi que les possibilités de desserte du secteur, depuis la voie assurant l'accès au centre technique municipal.

Le programme ne comporte plus 2 mais 3 îlots, avec un périmètre fixé comme précisé sur les plans ci-dessous.



Phasage de l'OAP avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

4.2.2.2 Évolution des pièces écrites de l'OAP

La description du phasage et du parti d'aménagement évolue également.

a) Phasage de l'OAP avant modification (à gauche) et après modification (à droite)

Echéance de l'ouverture dans le temps : court à moyen terme avec une réalisation qui peut être dissociée en 2 phases opérationnelles établies sur un découpage en 2 îlots

Echéance de l'ouverture dans le temps : court à moyen terme avec une réalisation qui peut être dissociée en 3 phases opérationnelles établies sur un découpage en 3 îlots

b) Parti d'aménagement de l'OAP avant modification

Organisation

Une réalisation en 2 îlots distincts est possible, sans ordre de priorité et selon les opportunités économiques.

Type de construction

Des bâtiments d'activités économiques de type industrielles ou artisanales de taille variées, dont des entrepôts, hangars, espace de stockage...

Le découpage parcellaire

Des parcelles de 500 à 3000 m² afin d'accueillir des artisans, des PME/PMI et des installations industrielles. Afin de limiter les covisibilités des bâtiments importants avec la RD 106, il est préférable d'implanter de petites structures dédiées aux artisans sur la bordure Ouest.

Voirie et accès aux parcelles

L'accès à l'îlot n°1 se fait par la voie primaire reliant les 2 îlots ainsi que par deux voies secondaires : l'une se connectant directement à l'actuelle zone artisanale dans sa partie Nord, l'autre s'appuyant sur un pare-feu pour assurer une desserte externe. Une voie secondaire assure la desserte internes aux différents lots.

L'accès de l'îlot n°2 se fait uniquement par une voie primaire reliant le giratoire de la voie rapide (RD 106) à la voie desservant l'ancienne décharge municipale et se prolongeant jusqu'à l'îlot n°1. A long terme, cette voie pourra éventuellement être poursuivie dans le cadre de futures extensions de cette zone. Des voies secondaires permettent d'assurer la desserte internes aux différents lots.

Ces voiries seront aménagées pour permettre l'usage des modes « actifs ».

c) Parti d'aménagement de l'OAP avant modification

Organisation

Une réalisation en 3 îlots distincts est possible, sans ordre de priorité et selon les opportunités économiques.

Type de construction

Des bâtiments d'activités économiques de type industrielles ou artisanales de taille variées, dont des entrepôts, hangars, espace de stockage...

Le découpage parcellaire

Des parcelles de 500 à 3000 m² afin d'accueillir des artisans, des PME/PMI et des installations industrielles. Afin de limiter les covisibilités des bâtiments importants avec la RD 106, il est préférable d'implanter de petites structures dédiées aux artisans sur la bordure Ouest.

Voirie et accès aux parcelles

L'accès à l'îlot n° 1 s'opère via une prolongation de la voie assurant la desserte du centre technique municipal, puis par la voie à créer afin de relier les îlots n° 2 et 3. Une voie secondaire complète la desserte de l'îlot.

L'accès à l'îlot n° 2 se fait par la voie primaire reliant les 3 îlots ainsi que par deux voies secondaires : l'une se connectant directement à l'actuelle zone artisanale dans sa partie Nord, l'autre s'appuyant sur un pare-feu pour assurer une desserte externe. Une voie secondaire assure la desserte internes aux différents lots.

L'accès de l'îlot n° 3 se fait uniquement par une voie primaire reliant le giratoire de la voie rapide (RD 106) à la voie desservant l'ancienne décharge municipale et se prolongeant jusqu'à l'îlot n° 2. A long terme, cette voie pourra éventuellement être poursuivie dans le cadre de futures extensions de cette zone. Des voies secondaires permettent d'assurer la desserte internes aux différents lots.

Ces voiries seront aménagées pour permettre l'usage des modes « actifs ».

4.3 Les évolutions du règlement écrit

4.3.1 Précisions liminaires

Les ajustements apportés au règlement écrit auront pour objet, notamment, de corriger l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou d'emprise publique, et seront de nature à favoriser la densification des espaces déjà bâtis, dans le respect de l'identité architecturale locale, marquée par la présence d'avant-toits aux dimensions généreuses.

La modulation de la règle relative aux espaces en pleine terre vise par ailleurs à faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs disposant toujours de capacités d'infiltration, dans un contexte d'exposition croissante aux risques de ruissellement urbain du fait du changement climatique. Cette évolution ne fait nullement obstacle au renforcement de l'occupation des espaces déjà bâtis, en l'absence de toute évolution relative à l'emprise au sol des constructions et aux hauteurs maximales admises.

4.3.2 Les évolutions retenues

4.3.2.1 Instauration d'une règle de recul sous conditions en zone UA

La nouvelle règle formulée vise à maîtriser l'évolution des formes urbaines à proximité des voies de faible gabarit, afin de limiter l'impact paysager induit par les opérations menées dans des secteurs ayant conservé un aspect villageois du centre d'Arès.

Un recul est ainsi instauré en cas de hauteur supérieure à R+1 afin d'éviter la constitution d'un front urbain d'aspect trop massif aux abords des voies à emprise réduite.

a) Article UA6 avant modification

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur n'est pas destiné à la création d'une voie seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition d'être réalisées à plus de 5 m au-dessus du trottoir et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Les murs gouttereaux¹ et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

b) Article UA6 après modification

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur n'est pas destiné à la création d'une voie seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. En limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, dont la plateforme présente une largeur inférieure ou égale à 7 m :

- **Les constructions nouvelles** dont la hauteur totale excède 7 m au faitage ou 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse, doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Le recul, au nu du mur de façade (balcon non compris) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- **L'extension d'une construction existante**, ayant pour effet de porter la hauteur totale de la construction à plus de 7 m au faitage ou à plus de 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse, ne peut être admise que dans le cas où la construction ainsi surélevée est, au nu du mur de façade (balcon non compris), implantée à une distance vis-à-vis de la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, au moins égale à la moitié de la hauteur après travaux ($r \geq H/2$).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.3. Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition d'être réalisées à plus de 5 m au-dessus du trottoir et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Les murs gouttereaux¹ et les avant toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

4.3.2.2 Dérogation aux règles de retrait et de recul pour les avant-toits (article 6)

Dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser (hors zone 2AU), à l'article 6, des dispositions sont ajoutées à la suite de l'énoncé des règles de retrait et de recul, afin d'exempter les avant-toits.

Cette exemption est formulée selon des modalités différentes en zone UA (voir page précédente).

Elle vise à faciliter, dans un contexte de densification et d'optimisation de l'occupation des parcelles bâties, la réalisation d'avant-toits aux dimensions généreuses, en accord avec les caractéristiques des constructions traditionnelles du territoire.

Dans le règlement des zones UC, UY, 1AU et 1AUY, il est précisé qu'hors agglomération, aux abords de la RD106, l'implantation des avant toits est soumise au recul de 100 m résultant des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Les abords de l'avenue de Bordeaux, en agglomération, ne sont pas concernés par cette restriction.

a) En zone UB

Article UB6 avant modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées. Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. **Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.**

Article UB6 après modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.2. **Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.**

b) En zone UC

Article UC6 avant modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.
- **à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

Article UC6 après modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.
- **à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait (sauf, hors agglomération, aux abords de la RD106).

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

c) En zone UD

Article UD6 avant modification

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDb, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Dans la zone UD et le secteur UDa, hors secteur UDb, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (D.P.M.).

6.3. Dans le secteur UDb, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Article UD6 après modification

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDb, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées. **Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).**

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.2. Dans la zone UD et le secteur UDa, hors secteur UDb, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (D.P.M.). **Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).**

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

6.3. Dans le secteur UDb, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées. **Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).**

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

d) En zone UE

Article UE6 avant modification

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

Article UE6 après modification

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

e) En zone UK

Article UK6 avant modification

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 25 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 3.
- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- des règles d'implantation différentes seront admises pour les campings existants inclus en zone urbaine dense.

Article UK6 après modification

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 25 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 3.
- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- des règles d'implantation différentes seront admises pour les campings existants inclus en zone urbaine dense.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

f) En zone UY

Article UY6 avant modification

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Article UY6 après modification

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait (sauf, hors agglomération, aux abords de la RD106).

a) En zone 1AU

Article 1AU6 avant modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,
- à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

Article 1AU6 après modification

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,
- **à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avant toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait (sauf, hors agglomération, aux abords de la RD106).

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

a) En zone 1AUY

Article 1AUY6 avant modification

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. **Les constructions devront s'implanter :**

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Article 1AUY6 après modification

6.1. **Les constructions devront s'implanter :**

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avant toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait (sauf, hors agglomération, aux abords de la RD106).

4.3.2.3 Dérogation aux règles de retrait et de recul pour les avant-toits (article 7)

Dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser (hors zone 2AU), à l'article 7, des dispositions sont ajoutées à la suite de l'énoncé des règles de retrait et de recul, afin d'en exempter les avant-toits.

a) En zone UA**Article UA7 avant modification**

7.1. Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Cette distance sera comptée :
 - ✓ horizontalement au nu du mur si les débords de toit sont inférieurs ou égal à 0.60 m,
 - ✓ en tout point du bâtiment si les débords de toit sont supérieurs à 0.60 m,
 - ✓ en tout point du bâtiment pour les balcons, les rampes d'accès, les escaliers extérieurs, les coursives ouvertes.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m :

Les constructions seront édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance qui sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Cette distance sera comptée :

- ✓ horizontalement au nu du mur si les débords de toit sont inférieurs ou égal à 0.60 m,
- ✓ en tout point du bâtiment si les débords de toit sont supérieurs à 0.60 m,
- ✓ en tout point du bâtiment pour les balcons, les rampes d'accès, les escaliers extérieurs, les coursives ouvertes.

Article UA7 après modification

7.1. Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). **Les avants-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.**

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m :

Les constructions seront édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance qui sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). **Les avants-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.**

b) En zone UB**Article UB7 avant modification**

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.

Article UB7 après modification

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants-toits) sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Les avants-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m). Les avants-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

c) En zone UC**Article UC7 avant modification**

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives :

- sur le secteur **UCb**, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).
- sur la zone **UC**, hors secteur **UCb**, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.

Article UC7 après modification

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives :

- sur le secteur **UCb**, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).
- sur la zone **UC**, hors secteur **UCb**, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contiguës aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

d) En zone UD

Article UD7 avant modification

7.1. Dans la zone UD, hors secteur UDb, les constructions devront être implantées en retrait de 10m minimum des limites séparatives.

7.2 Dans le secteur UDb :

- les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 4m).
- **les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage**, après détachement de lot, doivent être non contiguës aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.
- lorsque la parcelle d'implantation est contiguë à une zone UK, N, Nh et/ou à un chemin rural, la construction devra s'implanter en retrait de 5 m des limites séparatives .

Article UD7 après modification

7.1. Dans la zone UD, hors secteur UDb, les constructions devront être implantées en retrait de 10m minimum des limites séparatives. Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 Dans le secteur UDb :

- les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 4m).
- **les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage**, après détachement de lot, doivent être non contiguës aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Seule une annexe de 30 m² d'emprise au sol peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.
- lorsque la parcelle d'implantation est contiguë à une zone UK, N, Nh et/ou à un chemin rural, la construction devra s'implanter en retrait de 5 m des limites séparatives .

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

e) En zone UE**Article UE7 avant modification**

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).

Article UE7 après modification

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

f) En zones UK, UY et 1AU**Articles UK7, UY7 et 1AU7 avant modification**

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

Articles UK7, UY7 et 1AU7 après modification

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives. *Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).*

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

g) En zone 7AU**Article 1AU7 avant modification**

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 4 m).

Article 1AU7 après modification

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** ($d \geq H/2$ avec un minimum de 4 m).

Cette distance sera comptée en tout point du bâtiment (exception faite des avants toits).

Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

4.3.2.4 Dérogation aux règles de retrait et de recul pour les avant-toits (article 8)

Dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser (hors zone 2AU), à l'article 8, des dispositions sont ajoutées à la suite de l'énoncé des règles de retrait et de recul, afin d'en exempter les avant-toits.

- a) Article 8 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UK, UY, 1AU et 1AUY avant modification

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

- b) Article 8 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UK, UY, 1AU et 1AUY après modification

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur. Les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

4.3.2.5 Modulation des règles de surfaces en pleine terre

Dans le PLU en vigueur, des surfaces en pleine terre sont exigées à hauteur de 30% pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Une telle formulation ne tient cependant pas compte de la morphologie urbaine et des niveaux d'imperméabilisation de chaque zone, ni des enjeux en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Il est donc envisagé de réduire cette surface en zone UA, pour la porter de 30% à 20%, et de l'augmenter en zone UC, pour la porter de 30% à 40%.

En zone UA, un coefficient de surfaces en pleine terre de 30% ne paraît pas correspondre (sauf dans l'hypothèse de parcelles occupées par de l'habitat individuel) aux caractéristiques de l'occupation des sols actuellement relevée et semble incompatible avec la conduite d'opération de renouvellement et de densification des espaces urbains. Le choix d'un coefficient de 20% permet de mieux prendre en compte les spécificités des entités urbaines denses du centre-ville d'Arès, avec des situations d'imperméabilisation à 100% de certaines parcelles, tout en conservant l'impératif du maintien, voire de la reconstitution de surfaces non imperméabilisées dans le cadre de nouvelles opérations.

En zone UC, l'augmentation de surface des parcelles en pleine terre de 30 à 40% résulte du constat inverse. En effet, la configuration du secteur révèle des coefficients d'espaces en pleine terre nettement plus élevés, y compris dans le cas de parcelles de taille réduite, inférieures ou égales à 500 m², où des valeurs de plus de 50% de surfaces en pleine terre sont fréquemment relevées. A titre d'exemple, sur une parcelle de 500 m², un taux de 40% de surface en pleine terre permet l'artificialisation de 300 m² de terrain. Par ailleurs, un taux trop faible favorise l'imperméabilisation des espaces extérieurs (hors construction) avec notamment la pose d'enrobés et l'extension importante de terrasses, supprimant les possibilités d'infiltration à la parcelle, indispensables pour contribuer à la gestion des eaux pluviales. Dans la mesure où la majoration du coefficient de surface en pleine terre contribue à maintenir la densité végétale des secteurs pavillonnaires tout en ne faisant pas obstacle à la densification, le choix d'un taux de 40% a été retenu.

Enfin, dans l'ensemble des zones, la formulation retenue dans le PLU en vigueur ne cible que les opérations d'aménagement, et non les opérations de construction. Afin de lever toute ambiguïté, il est conseillé de prévoir que la règle s'applique pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

a) Évolutions en zone UA

Article UA13 avant modification

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements en sous-sol pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Article UA13 après modification

13.2. Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

b) Évolutions en zones UB, UD, UE, UK, UY, 1AU et 1AUY

Article 13 des zones précitées avant modification

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Article 13 des zones précitées après modification

13.2. Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

c) Évolutions en zone UC

Article UC13 avant modification

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Article UC13 après modification

13.2. Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exclusion de ceux n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol.

4.3.2.6 La production de logements sociaux

Le PLU en vigueur comporte une obligation de production de logements sociaux, pour les opérations de 15 logements et plus en zone UA et 1AU.

A l'occasion de la modification du PLU, les dispositions relatives à la production de logements sociaux, énoncées dans une annexe du règlement du PLU, sont renforcées de manière à :

- Étendre le champ géographique concerné par l'application de la règle, en l'étendant aux zones UB et UC,

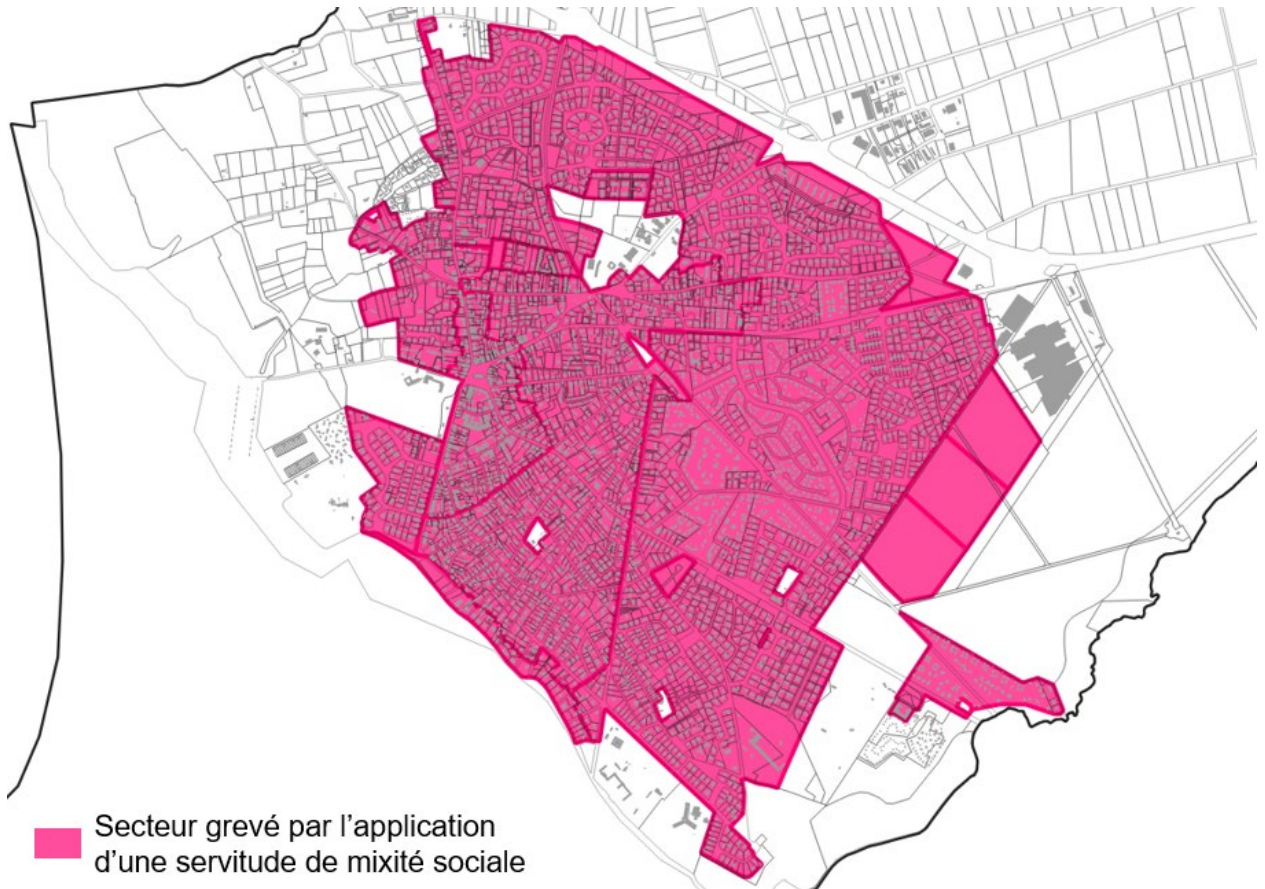
- Abaisser le seuil des opérations soumises à l'obligation de production de logements sociaux, en le portant de 15 à 4 logements.

a) *Évolution du périmètre d'application*

L'évolution implique la correction du périmètre d'application de la règle.



Périmètre des servitudes de mixité sociale avant modification



Périmètre des servitudes de mixité sociale après modification

b) Évolution de la règle

L'énoncé de la règle au sein des zones concernées est également corrigé.

Dispositions énoncées au titre de la servitude de mixité sociale avant modification

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sur plusieurs secteurs spécifiques pour favoriser une diversification de l'offre de logements, dans les zones suivantes du PLU à vocation essentiellement résidentielle :

- la zones urbaine UA dans son intégralité,
- les zones à urbaniser 1AU dans leur intégralité.

Ces secteurs sont représentés géographiquement dans la cartographie ci-après.

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.

Dispositions énoncées au titre de la servitude de mixité sociale après modification

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme sur plusieurs secteurs spécifiques pour favoriser une diversification de l'offre de logements, dans les zones suivantes du PLU à vocation essentiellement résidentielle :

- les zones urbaines UA, UB et UC dans leur intégralité,
- les zones à urbaniser 1AU dans leur intégralité.

Ces secteurs sont représentés géographiquement dans la cartographie ci-après.

Dans ces secteurs, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 4 logements doit comporter 35% de logements sociaux.

Le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi à l'unité supérieure.

Cette disposition ne s'applique pas si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par un emplacement réservé de de mixité sociale repéré sur les documents graphiques du règlement.

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.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement.....	69
Les servitudes d'utilité publique.....	69
Les projets d'intérêt général.....	69

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement

Voir auto-évaluation (rubrique 6).

2. Les servitudes d'utilité publique

Le projet de modification n'est affecté par aucune des servitudes figurant en annexe au dossier de P.L.U. en vigueur.

3. Les projets d'intérêt général

Rappelons qu'il n'existe aucun P.I.G. sur le territoire communal.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études, gérant de UA64
- Julien SEBERT, avocat à la cour et urbaniste
- Manon LAMARQUE, chargée d'études

Annexes

Zonage avant / après
Règlement écrit avant / après
OAP avant / après