



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARES

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME D'ARES**

*Dossier de demande d'examen au « cas par cas » ad hoc
Notice d'auto-évaluation (annexe 3)*

Mai 2025

Préambule	5
2 Le document d'urbanisme en vigueur	7
3 L'objet du présent dossier de modification	7
4 La procédure de modification simplifiée	8
4.1 Justification et contenu de la procédure	8
4.2 Le déroulement de la procédure	9
5 Le contenu du dossier de modification	10
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	10
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ...	 13
1 Le territoire communal	15
2 Présentation du site de la zone d'activité de la « Grande Lande »	18
3 État initial de l'environnement.....	22
3.1 Le cadre physique	22
3.1.1 Topographie – géologie.....	22
3.1.2 Hydrographie	24
3.2 Le milieu naturel.....	25
3.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible.....	25
3.2.2 Les zones humides	29
3.2.3 La Trame Verte et Bleue.....	30
3.3 Les risques naturels et technologiques et les nuisances.....	35
3.3.1 Feux de forêt.....	35
3.3.2 Inondation	36
3.3.3 Séisme.....	37
3.3.4 Risques et nuisances industriels.....	37
3.3.5 Sites et sols pollués	37
3.3.6 Les canalisations de matières dangereuses	40
3.3.7 Nuisances	40
3.4 Le cadre paysager et patrimonial.....	41
3.4.1 Le Paysage.....	41
3.4.3 Patrimoine historique et archéologique.....	44
3.5 Les réseaux.....	45
3.5.1 Le réseau viaire	45
3.5.2 Les réseaux divers.....	45
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	47
4.1 L'organisation du zonage	47
4.1.1 Le zonage appliqué à la parcelle	47
4.1.2 Le zonage en périphérie de la parcelle	47
4.2 Les dispositions du règlement de la zone UY.....	49

4.3	La prise en compte de la Loi Littoral	49
4.4	Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires	50
5.	La motivation de la modification simplifiée	53
6	Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	57
6.1	Les évolutions du document graphique du zonage	57
6.2	La mise en œuvre	57
6.2.1	Avant la modification simplifiée	58
6.2.2	Après modification simplifiée	59
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme		
.....		63
1.	Évaluation des incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement	65
2.	Conclusion.....	69
 Equipe d'étude		71



Préambule

2	Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
3	L'objet du présent dossier de modification	7
4	La procédure de modification simplifiée	8
5	Le contenu du dossier de modification	10
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	10



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 ».

Commune d'Arès

Monsieur le Maire d'Arès : Xavier DANÉY.

7 rue Pierre Pauilhac - 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**. Depuis, il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée par le Conseil municipal le 29 juin 2023.

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. Le SCoT a été approuvé le 6 juin 2024 et est devenu opposable. 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 d'Arès sur son PLU (approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2017) est une modification simplifiée 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 changement des 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 modifier le zonage d'une parcelle classée en secteur UYd, dédié spécifiquement à l'ancienne décharge communale, vers un classement en UY afin de permettre l'extension de la zone d'activité de la « Grande Lande ».

4 La procédure de modification simplifiée

4.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée 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 » (article L.153-31 CU).

« 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.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » (article L.153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations très limitées des pièces écrites et graphiques du règlement d'urbanisme, qui respectent les obligations définies ci-dessus, 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 simplifiée** qui s'applique pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (Cf. alinéa 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme). C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée devait être réalisée ou non.

4.2 Le déroulement de la procédure

Six grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est engagée par un arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée.

2 – la notification du projet

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié, avant ouverture de mise à disposition du public du dossier, aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commune concernée par la modification simplifiée.

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'information du public préalable à la mise à disposition du dossier

Les modalités de mise à disposition du dossier au public doivent faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal et doivent être portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la date de mise à disposition.

Cette information prend la forme d'une publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en mairie du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

4 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

5 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

6 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

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** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- Les **différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - La pièce écrite du règlement d'urbanisme.
 - La pièce graphique du règlement d'urbanisme.

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de

l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.



Partie 1

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

1 Le territoire communal	15
2 Présentation du site de la zone d'activité de la « Grande Lande »	18
3 État initial de l'environnement.....	22
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	47
5. La motivation de la modification simplifiée	53
6 Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	57

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 simplifiée.

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 l'approbation du nouveau depuis le 6 juin 2024. 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 aval 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 Gironnaises. 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.

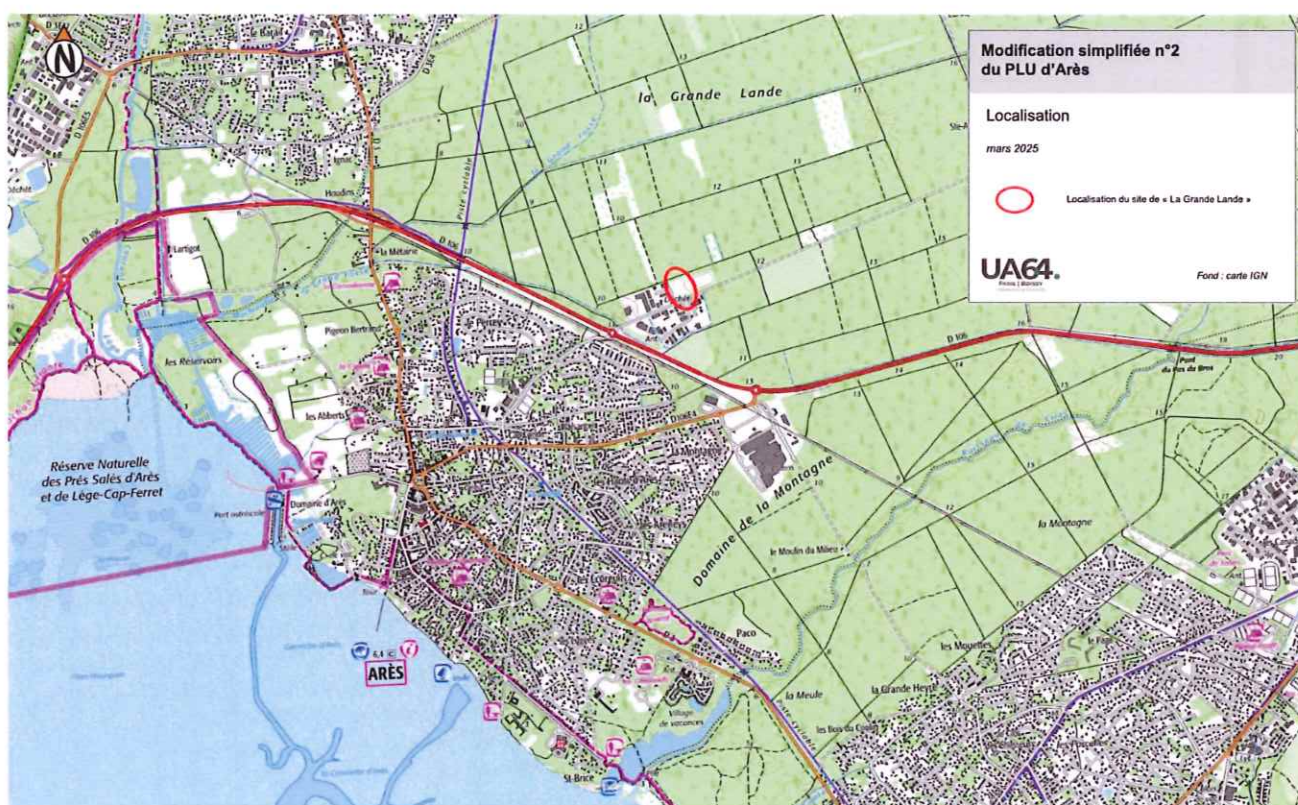
La commune présente enfin une offre d'équipements et de services collectifs d'un bon niveau, adaptée aux besoins de sa population permanente ainsi qu'à la fréquentation touristique saisonnière. Les réseaux primaires, gérés par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA), disposent des capacités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



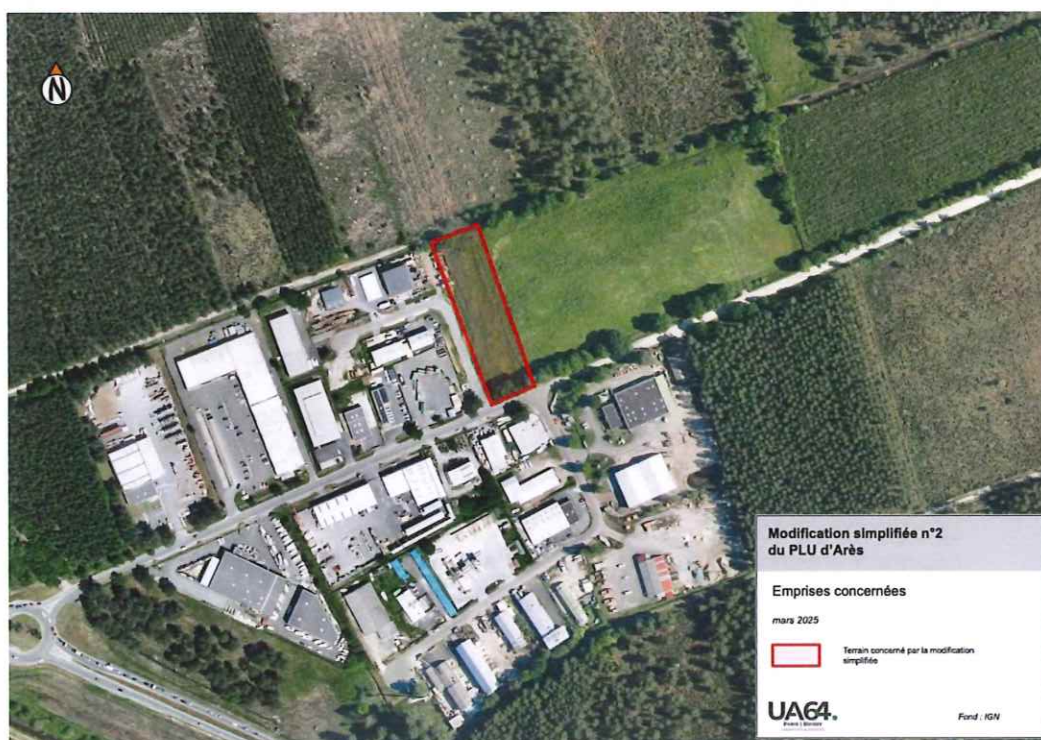
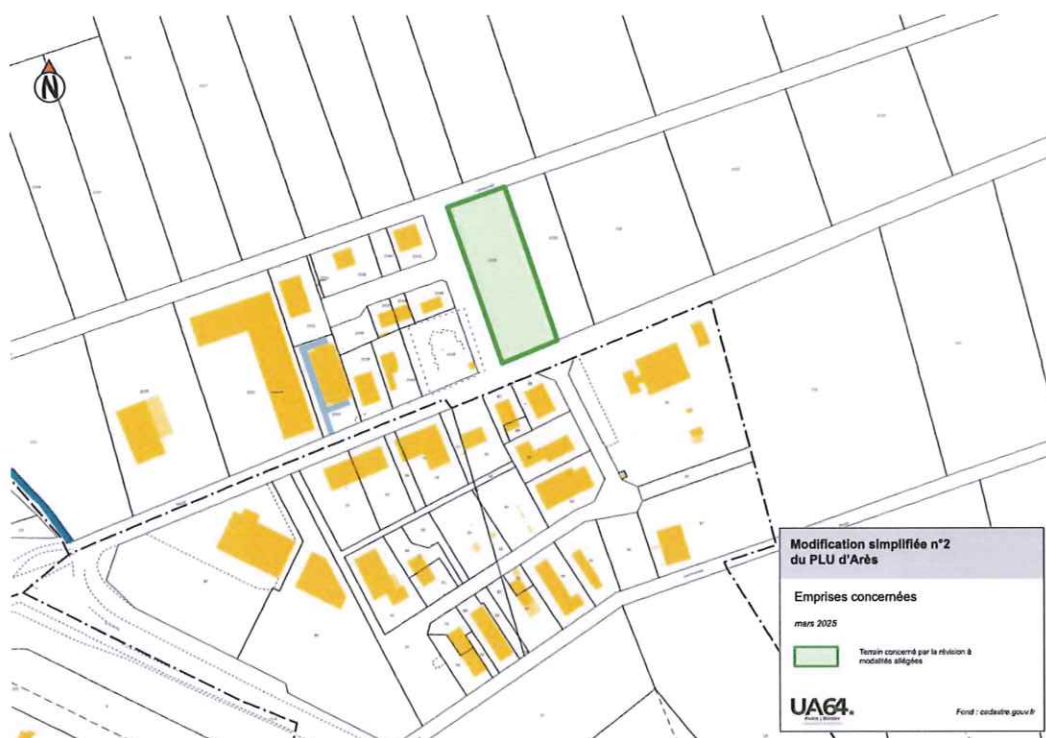
2 Présentation du site de la zone d'activité de la « Grande Lande »

La présente procédure de modification simplifiée a pour objectif de modifier le zonage de la parcelle B 2549, classée par le PLU en vigueur en secteur UYd, dédié spécifiquement à la gestion de l'ancienne décharge communale, vers la zone UY afin d'étendre la zone d'activité Grande Lande sur une partie de l'emprise de cette ancienne décharge face à une demande croissante des entreprises.

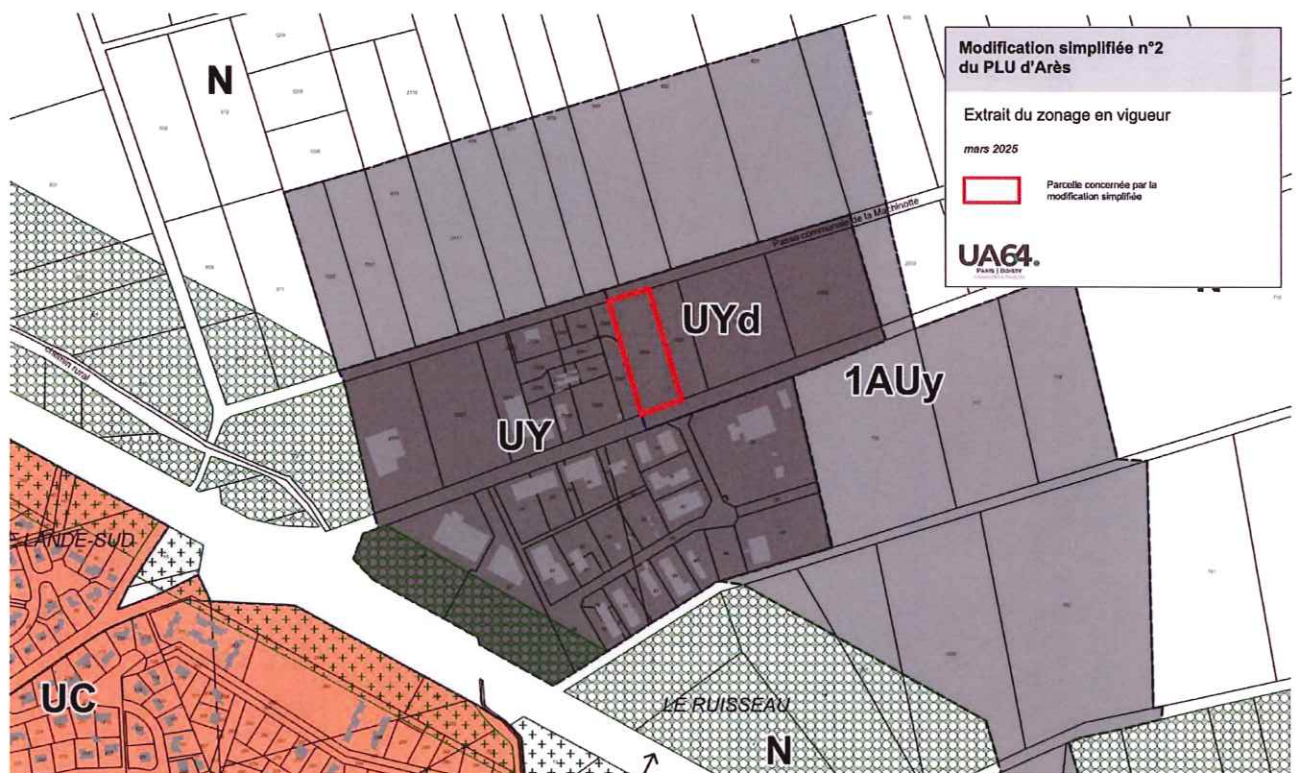
Un diagnostic sur la pollution des sols du terrain considéré a été réalisé en 2020 et, a permis d'apporter des conclusions positives sur l'absence de nuisance autorisant l'implantation d'activités économiques sur le site.



Localisation du site sur le territoire communal



Localisation de la parcelle soumise à la présente procédure

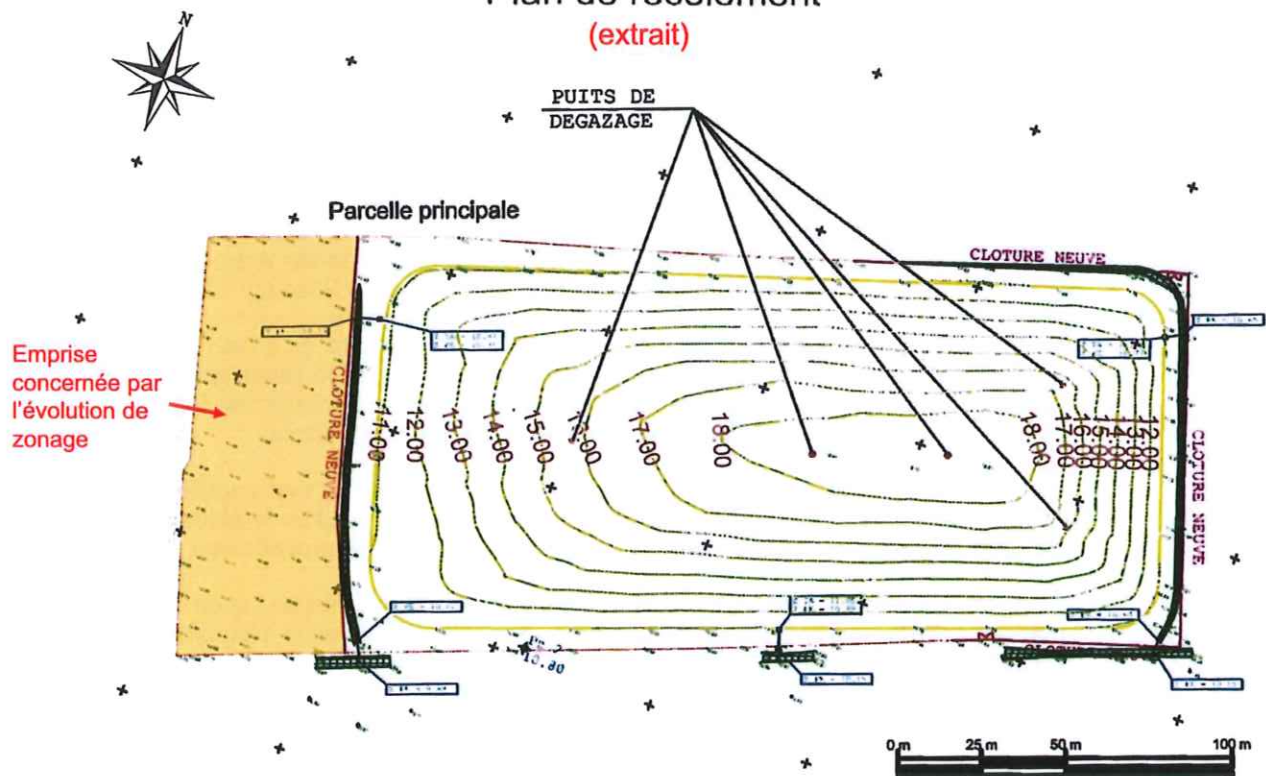


Le site concerné par l'évolution du plan de zonage est constitué de la parcelle B 2549, sa superficie est de 6 333 m² soit, 0,63 hectare. Cette parcelle, se trouve en continuité de la zone d'activité de la « Grande Lande » et correspond à **une parcelle limitrophe à l'emprise de l'ancienne décharge d'Arès** en activité jusqu'au début des années 1980. En effet, après des recherches historiques sur des plans anciens, l'emprise réelle de l'ancienne décharge a pu être tracée et permet de prouver que la parcelle B 2549 n'y était pas réellement intégrée, comme le montre le plan page suivante.

De plus, un diagnostic sur l'éventuelle pollution des sols de la parcelle considérée a été réalisé en 2020 dont les conclusions positives ont permis à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, gestionnaire, d'initier une procédure de cessation d'activité classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article R.512-39 du Code de l'environnement. Cette procédure permet ainsi d'extraire la parcelle cadastrée section B n°2549 du périmètre de l'ICPE de la déchetterie afin d'y développer une nouvelle activité économique.

La parcelle se trouvant en continuité de la zone d'activité existante, cela ne crée pas de nouveaux enjeux majeurs sur le secteur et permet de maintenir une cohérence d'ensemble de la zone d'activité. La parcelle ne présente pas d'intérêt environnemental et paysager particulier.

Réhabilitation de la décharge d'ARES Plan de recolement (extrait)



Plan de l'emprise de l'ancienne décharge après travaux de réhabilitation



Vue d'ensemble de la parcelle depuis la voie publique, avec en fond la butte de l'ancienne décharge

Au Sud de la parcelle, une lisière boisée permet de réduire l'impact visuel de nouvelles implantations sur son environnement immédiat et facilite son intégration paysagère. La zone d'activité dans laquelle s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la présente procédure se trouve au Nord-Est de la commune de l'autre côté de la R106.

3 État initial de l'environnement

3.1 Le cadre physique

3.1.1 Topographie – géologie

3.1.1.1 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.

Si, en front de littoral, on note une **absence d'obstacle naturel** face au risque de submersion marine, à l'intérieur des terres, la topographie locale ne constitue pas une contrainte à l'urbanisation.

Pour ce qui est de la parcelle faisant l'objet de cette procédure, aucun enjeu notable lié à la topographie ne peut être relevé. Le seul incident topographique local n'est pas naturel : il s'agit de la butte de terre recouvrant l'ancienne décharge municipale qui culmine à une dizaine de mètres au-dessus du sol naturel dans la continuité de ce terrain.

3.1.1.2 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 zone parahalienne³, sables fins.

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.

³ La zone parahalienne est la zone strictement terrestre, par rapport au schorre qui correspond à un environnement

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 ferrugineux¹ jaunâtres.
- Sables fluviaux blanchâtres : formation de Castets.

La vallée du Cirés est constituée par des alluvions² récentes : sables et argiles silteuses³ grises.

Les sols de la commune sont constitués par **des sols podzoliques et des podzols**⁴.

c) Sur le site

Pour ce qui concerne une partie du site lui-même de « La Grande Lande », sur ce substrat naturel est venu se superposer un recouvrement d'origine anthropique constitué par les déchets ménagers et assimilés⁵ qui y ont été déposés pendant plusieurs décennies sur une épaisseur variant de 1,60 mètres à 5,80 mètres selon les endroits. Ceux-ci ont, ensuite été recouverts par une épaisse couche de terra arable lors de la réhabilitation du site.

La parcelle B 2549 se situe ainsi en limite de cette décharge comme le montrent les photographies aériennes ci-dessous.



Comparaison des photographies aériennes de 1982 et 2024 (source geoportail.fr)

Rappelons que le diagnostic de pollution des sols du site de la décharge, réalisé en 2020 dans

semi-aquatique.

¹ Qui contient du fer ou l'un de ses composés.

² Sédiments des milieux fluviaux ou lacustres

³ Le silt désigne les sédiments détritiques meubles.

⁴ 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.

⁵ Ordures ménagères, déchets de démolition, déchets verts, plastiques et débris métalliques.

le cadre de la procédure de cessation d'activité a montré l'absence de pollution sur la parcelle.

3.1.2 Hydrographie

3.1.2.1 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 zostères¹, toujours immergé à marée haute et qui se découvre de 2 m par marée de vives-eaux.

3.1.2.2 Les cours d'eau

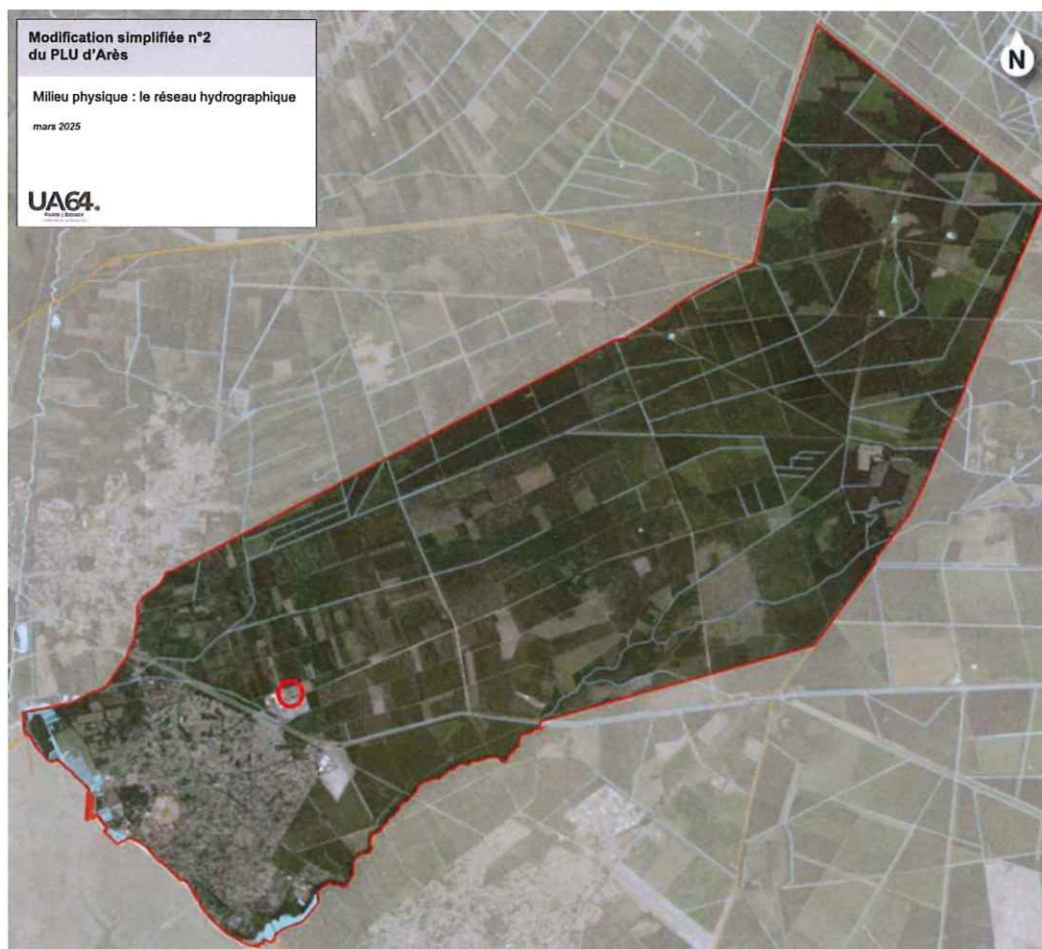
Le réseau hydrographique de la commune (hors Bassin) est formé par un réseau de crastes et fossés drainant la forêt de pins.

Plusieurs cours d'eau traversent 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.

Aucun ruisseau ou craste ne se trouve à proximité du terrain concerné par la présente procédure.

¹ 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.



3.2 Le milieu naturel

3.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible

3.2.1.1 Les sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000¹ sont recensés sur le territoire communal :

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 :

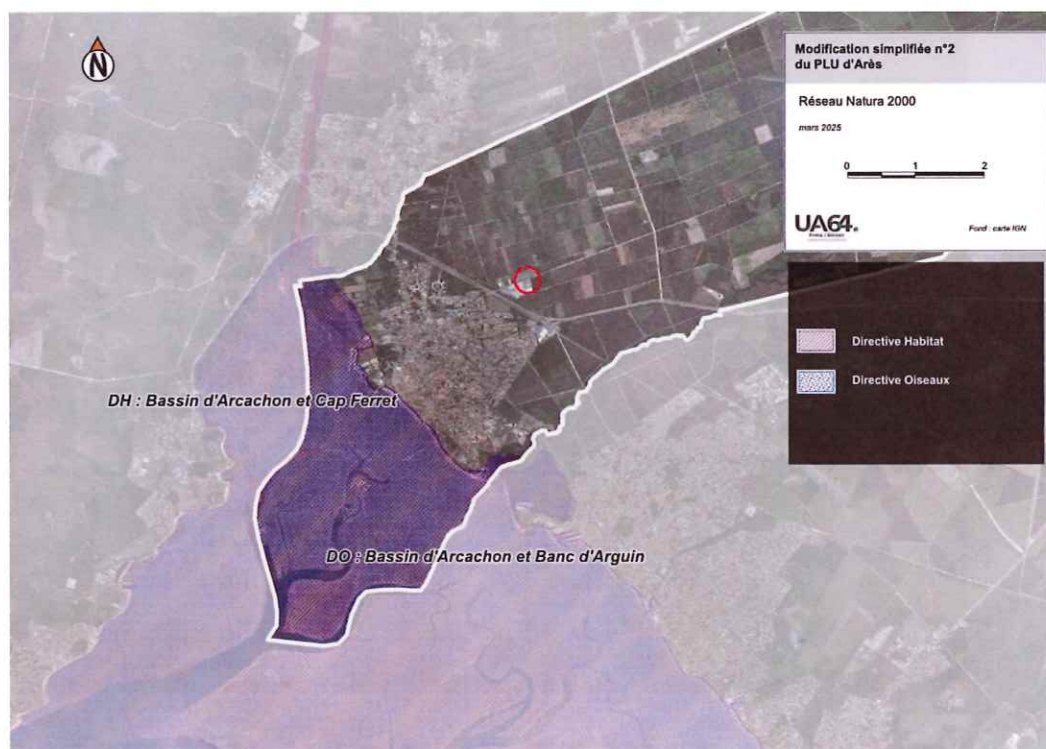
- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.

- **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.

- 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 simplifiée qui concernent uniquement des artificialisés n'auront aucune incidence sur ces sites à plus de 2,2 km du périmètre d'études.



3.2.1.2 Les ZNIEFF

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

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.

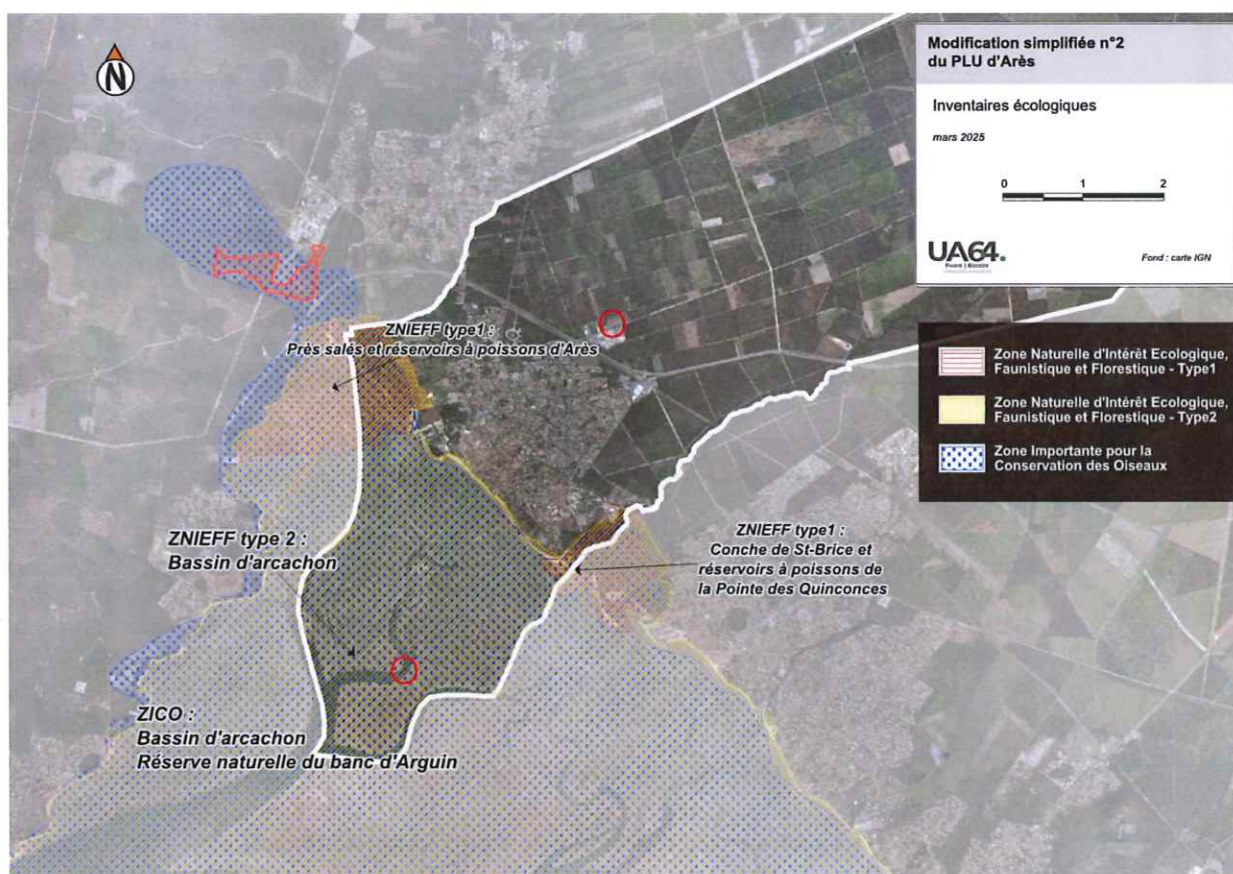
Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas 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 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 ».
- 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 à plus de 2,5 km du site. Aucune d'entre elles ne peut être en interaction avec ce dernier. De plus les évolutions portées par la modification qui concernent uniquement des espaces artificialisés n'auront aucune incidence sur ces zones.



3.2.1.3 Les autres protections

a) Le Parc Naturel marin du Bassin d'Arcachon

Le Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon, créé par décret le 5 juin 2014, est une aire marine protégée de 435 km² qui abrite une grande diversité d'écosystèmes, entre lagune semi-fermée et océan.

Il comprend le domaine public maritime de l'intra-Bassin et les eaux atlantiques de l'ouvert

jusqu'à 3 milles nautiques au large (soit environ 5,5 km) où les profondeurs peuvent atteindre environ 20 à 25 mètres. Il comprend 10 communes littorales et 145 kilomètres de côte et couvre les espaces maritimes de la commune.

Il a pour mission de répondre à trois objectifs fondamentaux :

- Préserver les richesses naturelles et culturelles.
- Améliorer la connaissance du milieu marin.
- Favoriser le développement durable des activités liées à la mer.

Le site d'étude se localise en dehors du périmètre du Parc Naturel à plus de 2,5 km du site.

b) La Réserve Naturelle Nationale des prés salés d'Arès – Lège-Cap-Ferret

Une Réserve Naturelle Nationale occupe une partie du territoire communal : la **Réserve Naturelle Nationale des prés salés d'Arès – Lège-Cap-Ferret** (RNN65). Situé sur la commune d'Arès et de Lège-Cap-Ferret, cette réserve couvre une superficie de 496 hectares. Elle est alimentée aussi bien en eau salée (jeu des marées) qu'en eau douce (canal des étangs). Ce site est une enclave naturelle face à un littoral très urbanisé, et regroupe prés salés, dunes boisées, polders, prairies, boisements humides et ripisylves. Ce patrimoine permet une diversification des habitats et des espèces animales. On y retrouve la Cistude d'Europe, la Loutre, le Damier de la Succise. Elle est également propice à la réception d'espèces migratrices.

Le site d'étude se localise en dehors de la Réserve Naturelle Nationale, distante de 2,7 km.

c) L'Espace Naturel Sensible « Saint-Brice – Le Coulin »

Un Espace Naturel Sensible est présent sur le territoire communal : l'**ENS « Saint-Brice – Le Coulin »** (125,5 ha). Situé sur les communes 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.

Le site d'étude se localise en dehors de l'Espace Naturel Sensible, distant de 2 km.

d) Les zones de préemption au titre des espaces naturels

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 de la Gironde, 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 de la Gironde, 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

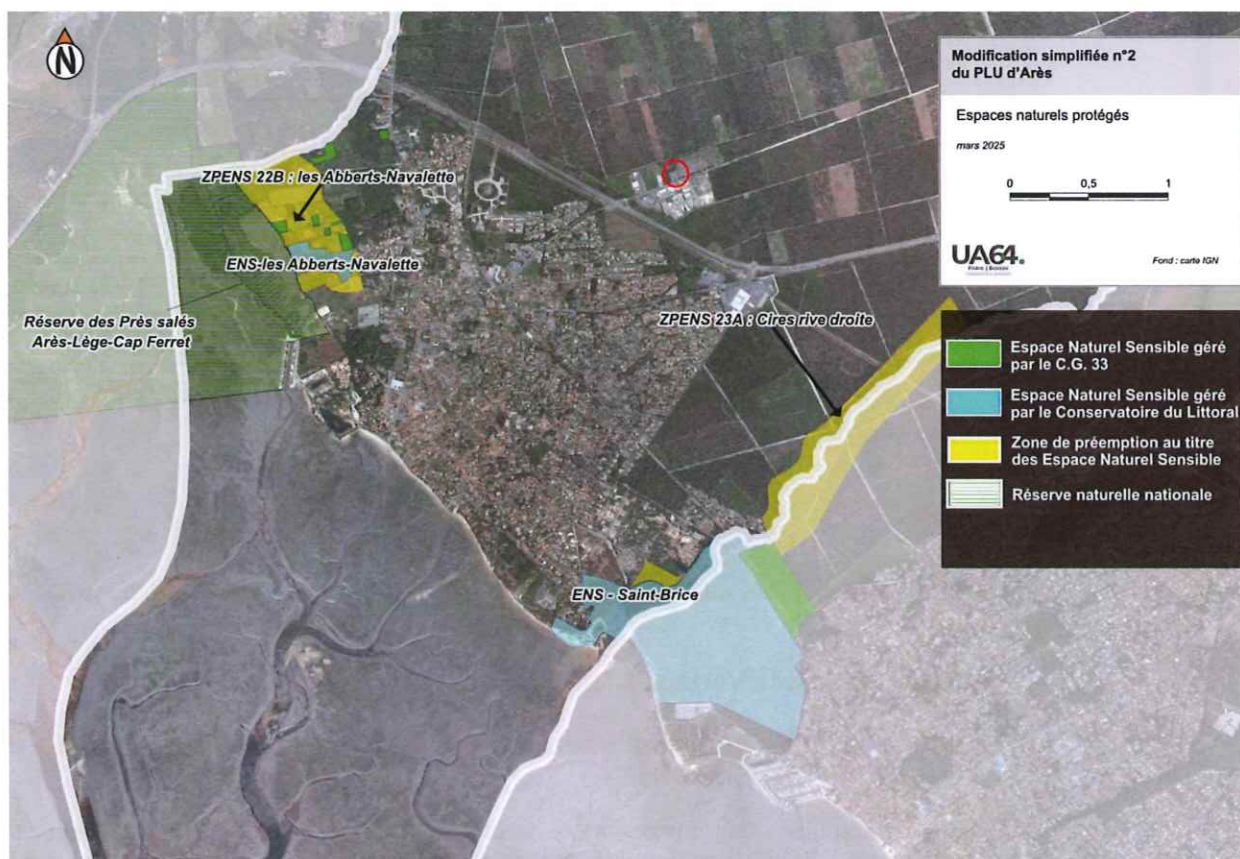
forment une bande longitudinale de 250 m de largeur protégeant le ruisseau et ses ripisylves.

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

e) Les Espaces Boisés Classés

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 simplifiée n°2 ne remettent pas en cause la protection des boisements existants par les EBC.



3.2.2 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 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.

Aucune enveloppe n'est identifiée à proximité du site. Les évolutions portées par la modification simplifiée n°2 du PLU n'auront donc aucune incidence sur ces enveloppes.



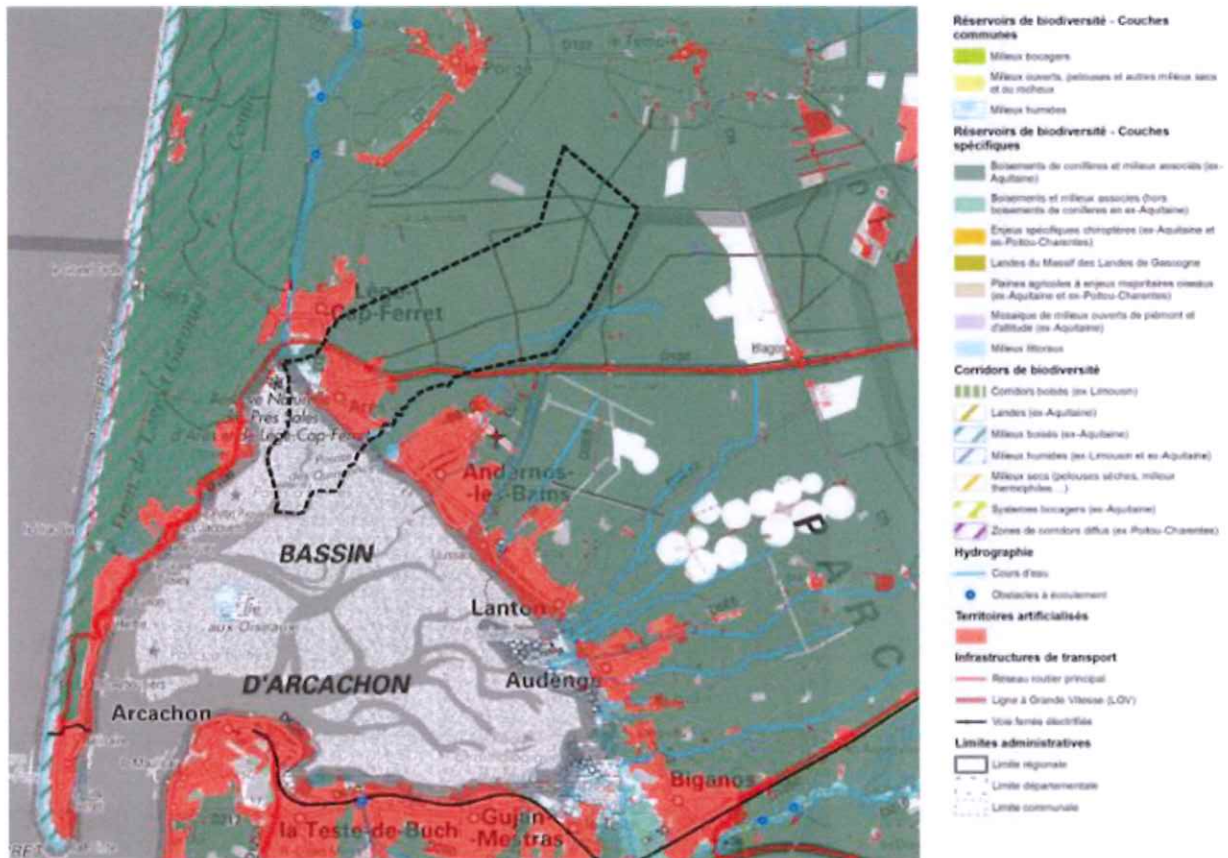
Source : SCoT SYBARVAL approuvé le 6 juin 2024

3.2.3 La Trame Verte et Bleue

3.2.3.1 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

3.2.3.2 La Trame Verte et Bleue du SCoT du SYBARVAL

Le nouveau SCoT du SYBARVAL 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 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

Le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT apporte des précisions sur la prise en compte localisée de cette trame verte et bleue.



Extrait des annexes du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

La cartographie ci-dessus fait ainsi apparaître deux « corridors de rang SCOT » (le niveau de sensibilité et d'enjeux le plus élevé), l'un en limite Nord-Ouest de la commune, l'autre en limite Sud-Est le long du ruisseau de Cirès et de sa ripisylve.

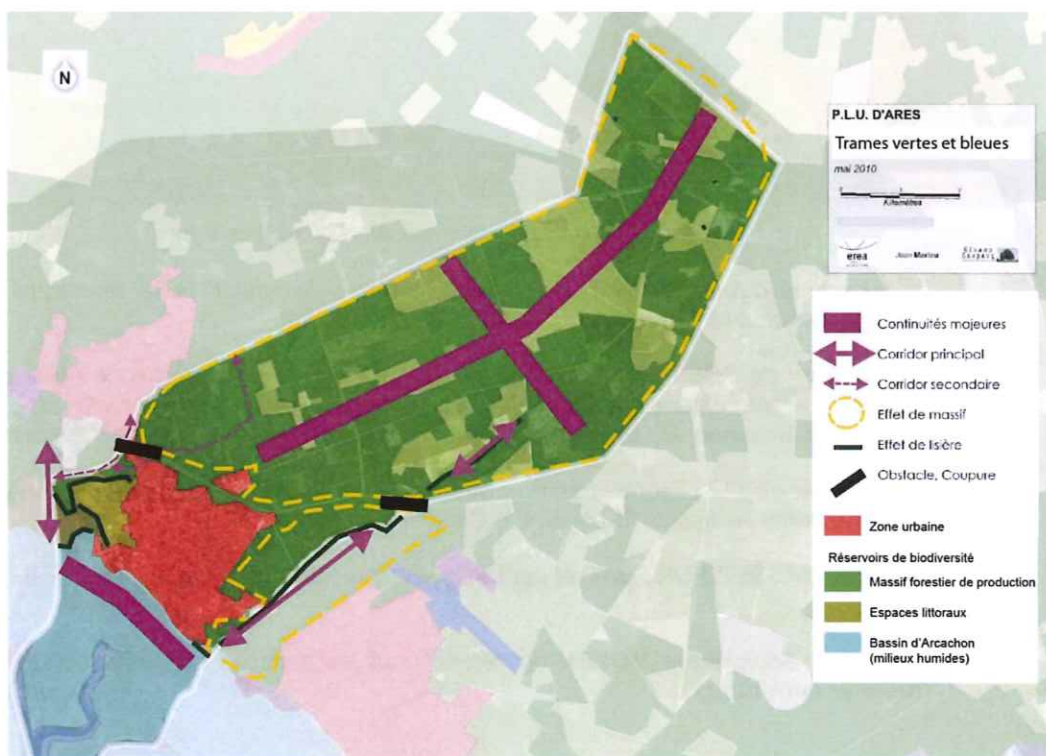
Le site objet de la présente procédure n'est à proximité immédiate d'aucun de ces deux corridors. Il ne les remet donc pas en cause.

3.2.3.3 La Trame Verte et Bleue du PLU en vigueur

Même s'il ne tient bien sûr pas compte, ni de la TVB du SRADDET, ni celle du nouveau SCoT, le PLU en vigueur avait défini sa propre Trame Verte et Bleue.

Il définit ainsi :

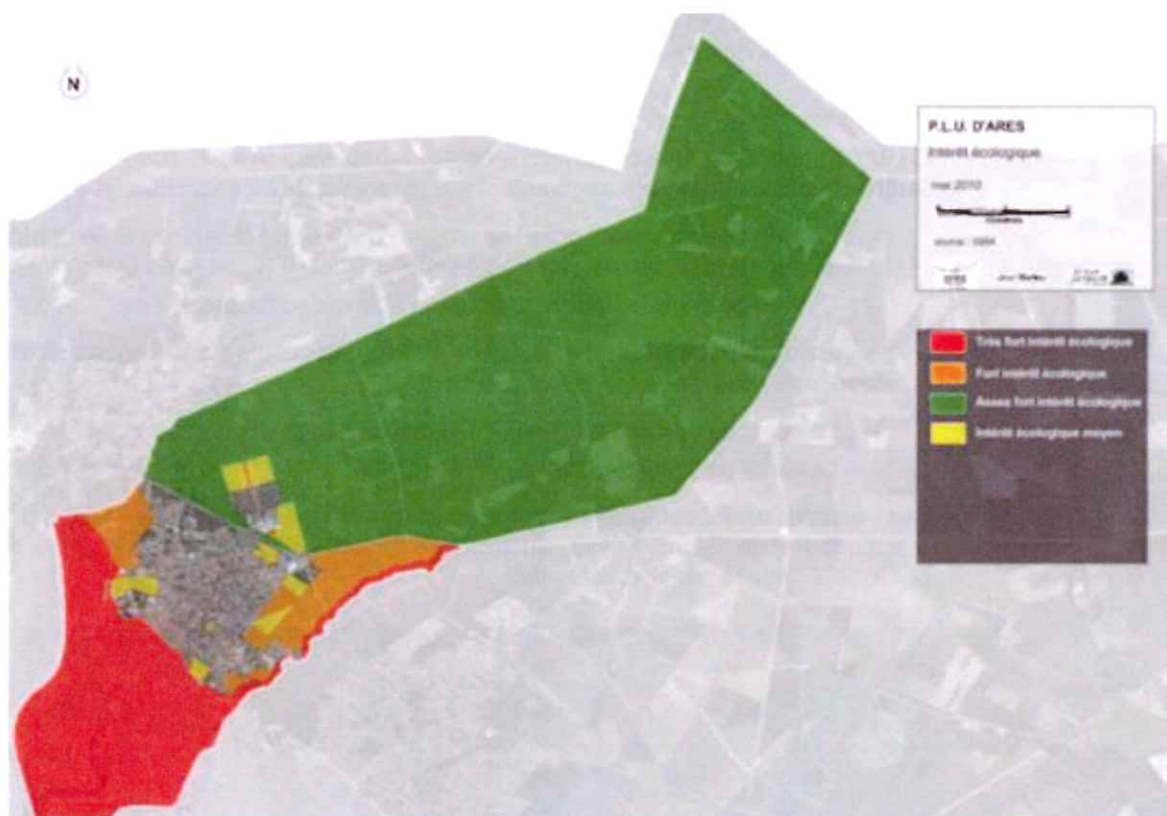
- Ce qu'il appelle deux « **continuités écologiques majeures** », l'une terrestre, et l'autre aquatique, mais qui s'apparentent aux réservoirs de biodiversité déjà évoqués :
 - La forêt de production, grand ensemble constitué de réservoirs et de corridors écologiques, et qui est rattaché à l'effet de massif (Landes de Gascogne).
 - L'interface entre le Bassin d'Arcachon et le milieu terrestre.
- Des « **corridors écologiques principaux** » : Les deux cours d'eau concernés, ainsi que leurs ripisylves :
 - Le canal des étangs à l'Ouest de la commune.
 - Le Cirès en limite Sud de la commune.
- Des « **corridors écologiques secondaires** ». Ils concernent le ruisseau La Machinotte et le Grand Fossé, au Nord de la zone urbaine. Ces corridors sont également coupés par la voie rapide.



La carte de la TVB issue du PLU en vigueur

3.2.3.4 Synthèse de l'état initial de l'environnement

On rappellera ici la synthèse de l'état initial de l'environnement du Rapport de Présentation du PLU en vigueur pour caractériser la sensibilité environnementale du territoire communal. Son contenu n'a pas connu depuis lors d'évolution significatives.



La carte de l'intérêt écologique issue du PLU en vigueur

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**.

3.2.3.5 Les caractéristiques naturelles du site

En raison de la nature des évolutions portées la présente modification simplifiée n°2 du PLU d'Arès, celle-ci n'a pas fait l'objet d'études écologiques spécifiques.

La parcelle concernée s'insère dans un milieu fortement anthropisé sur des sols largement remaniés qui limitent fortement la biodiversité. Elle apparaît comme une prairie entretenue pouvant s'apparenter aux **prairies de fauche mésophiles** (code Corine 38.1 « Pâtures mésophiles »), normalement dominées par le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), accompagné de graminées comme le Dactyle (*Dactylis sp.*), la Fétuque des prés (*Festuca pratensis*), le Pâturin des prés (*Poa pratensis*), l'Avoine dorée (*Trisetum flavescens*), etc., et de dicotylédones, comme la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), la Grande Marguerite (*Leucanthemum maximum*), le Crépis des prés (*Crepis biennis*), etc.

Quant à la faune qui fréquente le site, il s'agit d'ores et déjà une faune inféodée aux espaces urbanisés qui ne sera que très faiblement dérangée par cette évolution de zonage.

En raison de ces caractéristiques le site présente un enjeu environnemental faible.



3.3 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.

3.3.1 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 1^{er} 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.

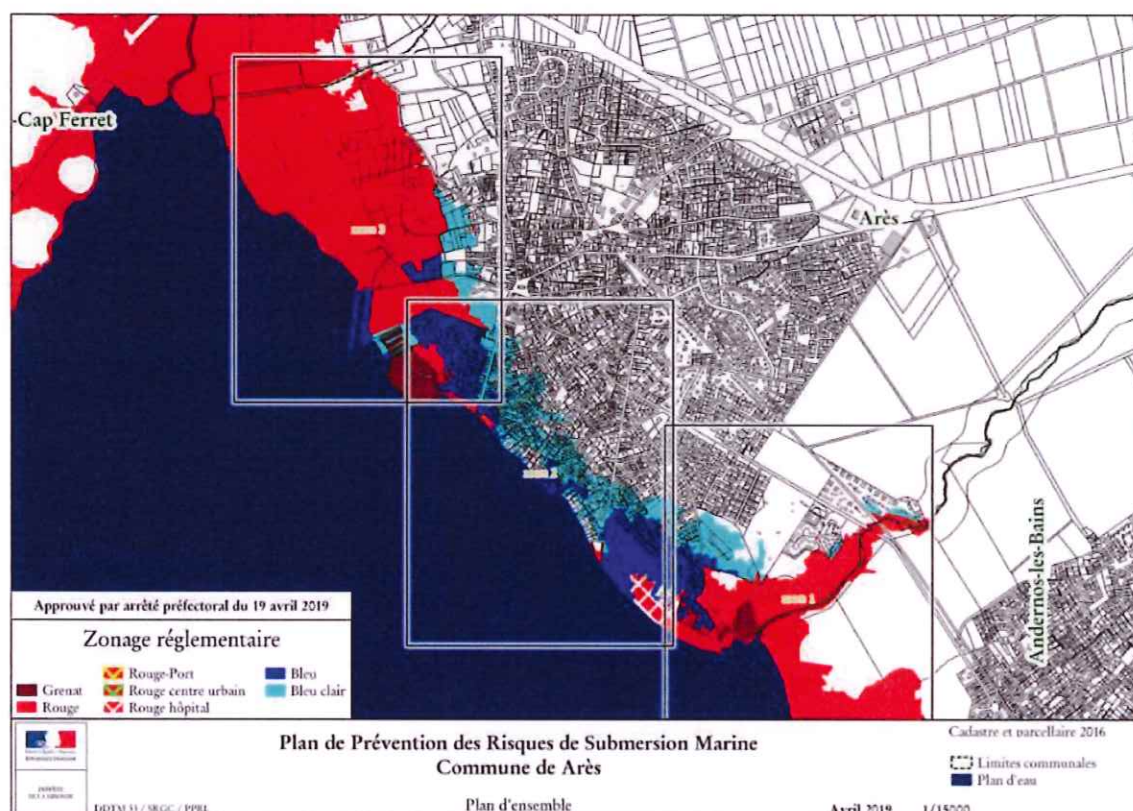
La parcelle concernée par la modification simplifiée est située à moins de 200 mètres du massif boisé. A ce titre, elle doit appliquer les obligations légales de débroussaillage.

Toutefois, n'est pas directement au contact du massif boisé, puisque bordée sur trois côté par deux voie carrossables et un chemin et sur le quatrième par le site de l'ancienne décharge.

Quant à la zone d'activité de « La Grande Lande », même si elle implantée au sein du massif boisé son accès direct sur la RD 106 en permet une évacuation aisée en cas de sinistre.

Cette évolution du document d'urbanisme communal, n'occasionnera donc réellement pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque.

3.3.2 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.

Le site est éloigné de plus de 2 km du périmètre du PPRI. Aussi, comme évoqué précédemment, les évolutions autorisées par la modification simplifiée 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.

3.3.3 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.**

3.3.4 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 simplifiée n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque industriel et technologique.

3.3.5 Sites et sols pollués

3.3.5.1 Les sites et sols pollués identifiés

Deux sites et sols pollués sont identifiés par le Ministère Aménagement du territoire Transition écologique sur le territoire communal :

- **L'ancienne décharge d'Arès**, mitoyenne de la zone d'activités de la « Grande Lande », qui a fait l'objet de travaux de dépollution des sols. **C'est sur une partie de**

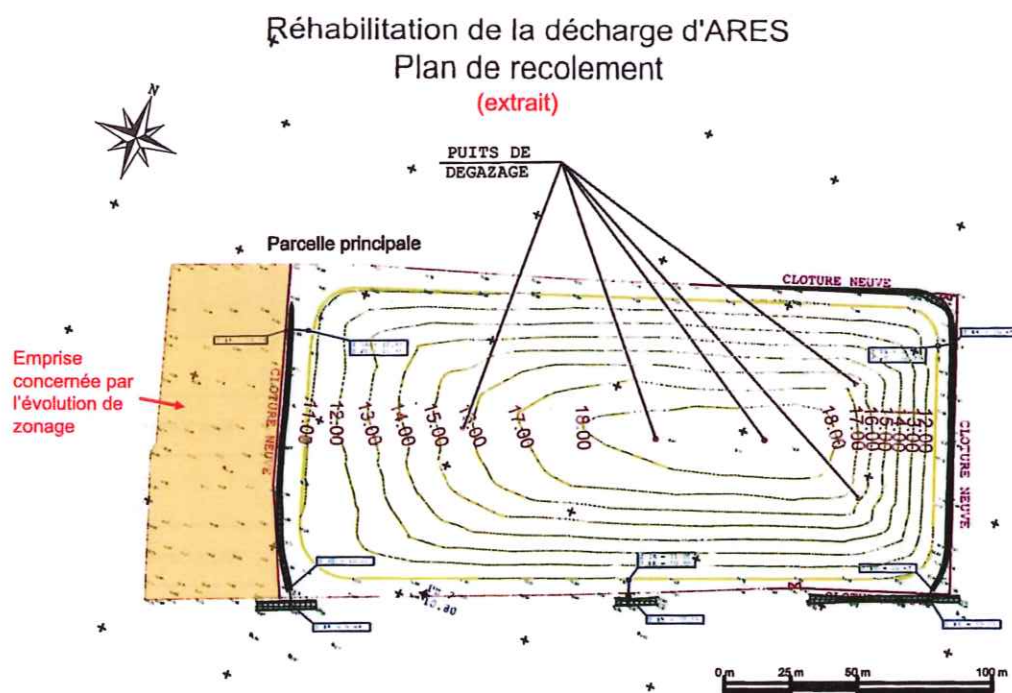
ses emprises que s'applique l'évolution de zonage permis par la présente modification simplifiée.

- L'ancienne station-service SODICAR - E. LECLERC, route de Bordeaux au lieu-dit « La Montagne » qui a également fait l'objet de travaux de dépollution des sols.

3.3.5.2 L'état de la dépollution des sols de l'ancienne décharge d'Arès

Dans la mesure où l'évolution de zonage permis par la présente modification simplifiée s'applique sur une partie des emprises de l'ancienne décharge, il convient de démontrer que les travaux de dépollution depuis sa fermeture autorisent bien l'aménagement du terrain concerné.

a) Description du site



Rappelons que cette ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés a été autorisée par arrêté préfectoral du 23 novembre 1960.

Le site a accueilli des déchets de 1962 à 1991, date depuis laquelle celui-ci ne reçoit plus d'ordures ménagères. Il a été fermé à tout dépôt à partir de mars 2002. Le 1^{er} janvier 2004, la gestion du site relève de la compétence de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN).

Si le site est constitué de deux entités distinctes, c'est la plus grande, au contact de la zone d'activité, qui est concernée par la présente procédure. D'une superficie totale de 3,73 ha, celle-ci a reçu dans sa partie Ouest, directement concernée par l'évolution de zonage, des ordures ménagères et dans sa partie Est des déchets de démolition, des déchets verts, des plastiques et des débris métalliques de manière éparse.

L'épaisseur des déchets sur le site variait de 1,60 mètres à 5,80 mètres selon les endroits. Les déchets étaient souvent en contact avec la nappe phréatique, notamment dans la zone Ouest où sont situés les déchets ménagers.

Les activités exercées sur ce site ayant pu être à l'origine de pollution potentielle du sol et du sous-sol, un diagnostic initial et une Évaluation Simplifiée des Risques (ESR) avaient été demandés par la DRIRE¹. L'étude remise le 21 octobre 2005 et complétée le 30 août 2006 avait conclu à l'impact avéré du sol et de la nappe.

Rappelons toutefois que, bien que faisant elle faisait partie des emprises de la décharge, le sous-sol de la parcelle B 2549, n'a jamais accueilli de déchets.

b) Les travaux de dépollution

Après un premier préfectoral, en date du 2 octobre 2003, mettant l'exploitant en demeure de remettre le site en état conformément aux règles de l'art applicables en la matière, un deuxième arrêté préfectoral du 19 juin 2007 prescrivait, plus particulièrement sur la parcelle au contact de la zone d'activité, concernée par la présente procédure, les travaux de réhabilitation suivants :

- L'excavation des ordures ménagères et remblaiement de la zone excavée avec des matériaux sains et inertes.
- La mise en place d'un traitement des eaux et lixiviats résultant de ce curage.
- Le reprofilage de la zone de dépôt en dôme de pente d'au moins 3 %.
- La mise en place d'une couverture présentant une étanchéité pérenne dans le temps.
- La réalisation de fossés périphériques ceinturant le dôme.
- Le recouvrement de terre végétale et engazonnement des zones de stockage.
- La mise en place d'un système adapté de collecte et d'élimination et de l'évacuation de biogaz.
- La clôture du site.

Les travaux se sont déroulés conformément aux demandes d'octobre 2008 à avril 2009.

On notera que l'arrêté préfectoral du 19 juin 2007 prescrivait également des restrictions d'usage de la décharge réhabilitée : interdictions de constructions à usage d'habitation, de travaux de voiries, d'affouillements, de sondage, de forage et de cultures (agricoles, potagères et de pâturage).

c) Situation de l'emprise reclassée par rapport à l'ancienne décharge

Toutefois, depuis lors, un diagnostic sur l'éventuelle pollution des sols de la parcelle considérée a été réalisé en 2020 dont les conclusions positives ont permis à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, gestionnaire, d'initier une procédure de cessation d'activité classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article R.512-39 du Code de l'environnement. Cette procédure permet ainsi d'extraire la parcelle cadastrée section B n°2549 du périmètre de l'ICPE de la déchetterie afin d'y développer une nouvelle activité économique.

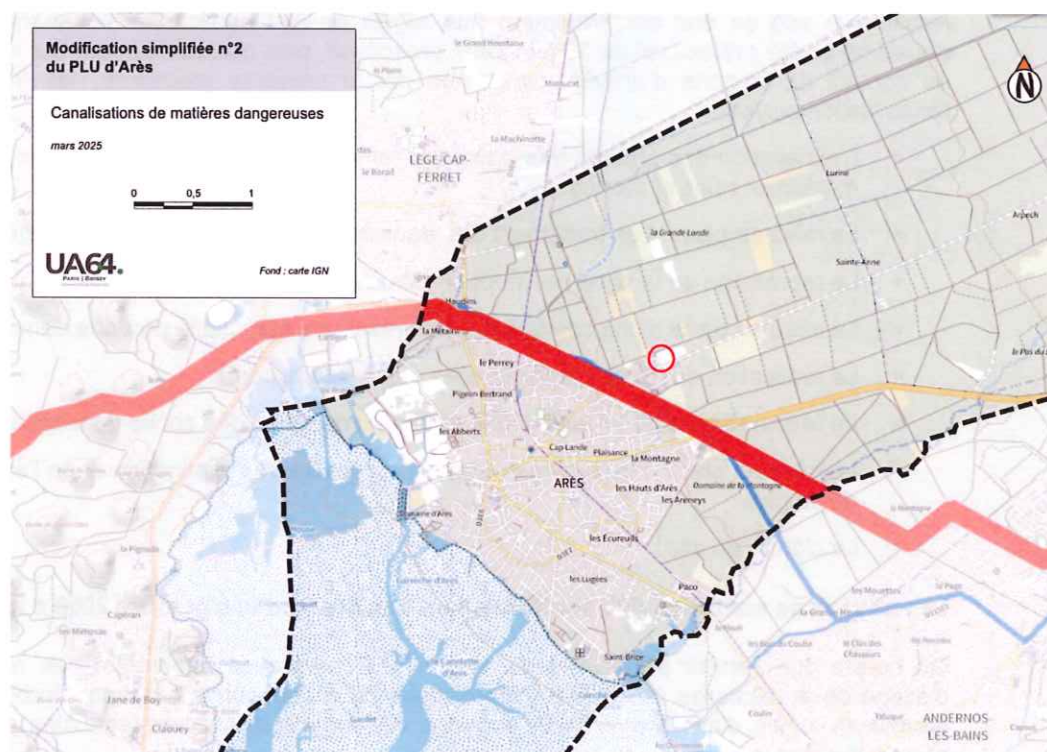
¹ Devenue depuis lors la DREAL.

3.3.6 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.

Même si ces canalisations sont localisées à environ 350 mètres du site, celui-ci est en dehors de la « zone de vigilance » de 90 mètres. **Ainsi, les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques liés à la présence de ces canalisations.**



3.3.7 Nuisances

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

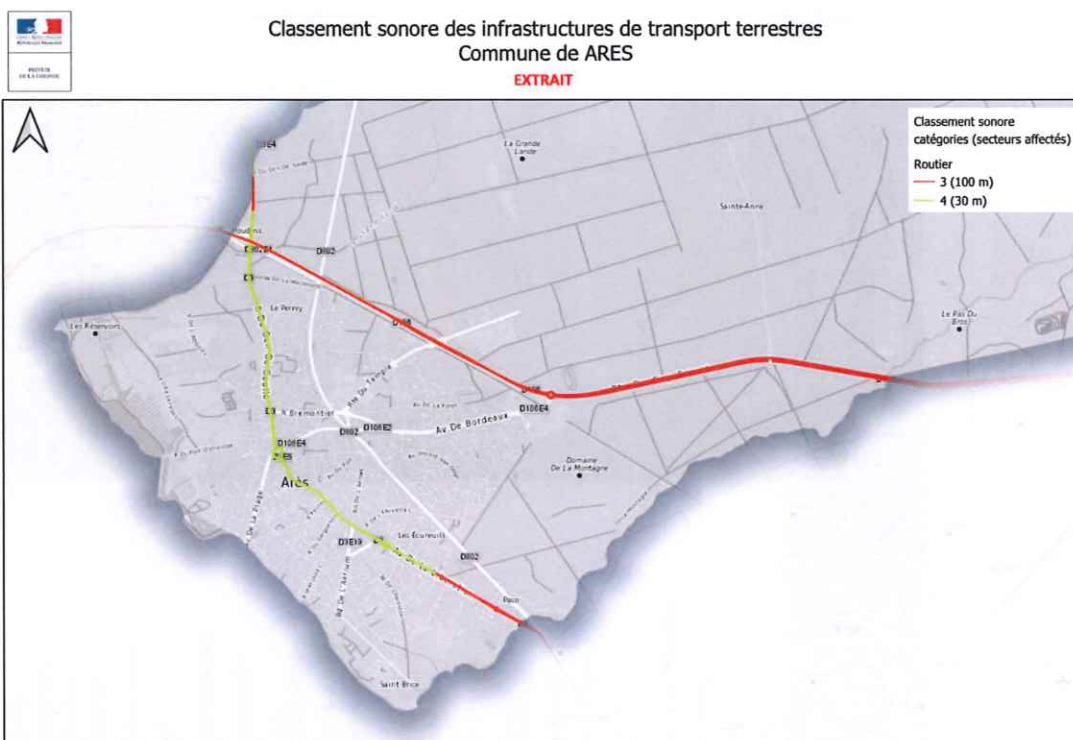
Arès n'est pas concerné par un PEB malgré la proximité de l'aérodrome d'Andernos et ne possède pas de Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement.

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.

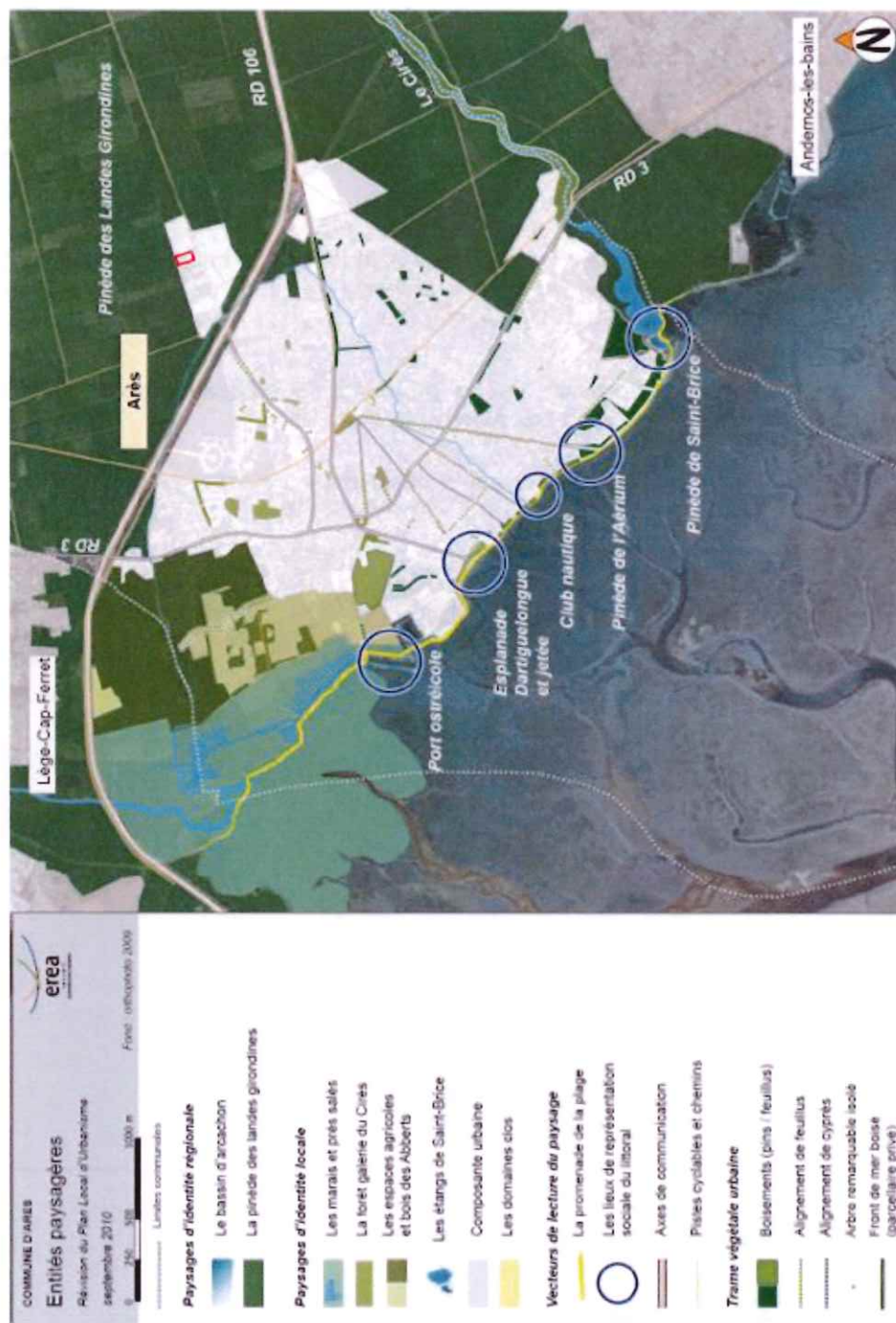


3.4 Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1 Le Paysage

3.4.1.1 Le contexte

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



La carte d'analyse paysagère du PLU en vigueur

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

- Le Bassin.

- Les prés salés.
- La pinède.
- Les prairies et bois des Abberts.
- La Conche de Saint-Brice et le Cirès.
- Les paysages urbains.

3.4.1.2 Le site

Le site appartient à part entière au paysage urbain qui présente plusieurs faciès. Dans le cas présent, **il s'agit de celui des zones d'activités, situées au Nord de la commune.**

Ces ensembles au faciès bâti spécifiques s'individualisent fortement du reste du paysage urbain. En premier lieu par leur implantation en marge de l'enveloppe urbaine qui les fait se percevoir comme des entités « à part ». En second lieu par une organisation du bâti, des volumes et un aspect des constructions qui tranchent parfois violemment avec leur environnement et composent un paysage assez banal de périphérie urbaine.

La zone de « La Grande lande » implantée en bordure de la RD 106, recherche un « effet vitrine » pour attirer le regard et constitue pour les automobilistes la première aperçue des paysages bâti d'Arès. La présence d'une bande végétalisée en partie occupée par la pinède permet toutefois d'intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage.



L'intérieur de la zone d'activités de « La Grande Lande »

La parcelle, elle-même, au contact direct du bâti d'activité et avec en arrière-plan l'espace visuel très pauvre de la butte enherbée de l'ancienne décharge est d'ores et déjà intégré dans l'entité paysagère de la zone d'activité. **Si l'implantation de nouvelles constructions sur celle-ci aura pour effet de refermer visuellement cette limite de la zone, cela n'en bouleversera pas la perception.**

Celle-ci sera d'autre part limitée aux abords immédiats du site en raison de l'omniprésence du couvert boisé qui entoure la zone d'activité et interdit toute vue lointaine.

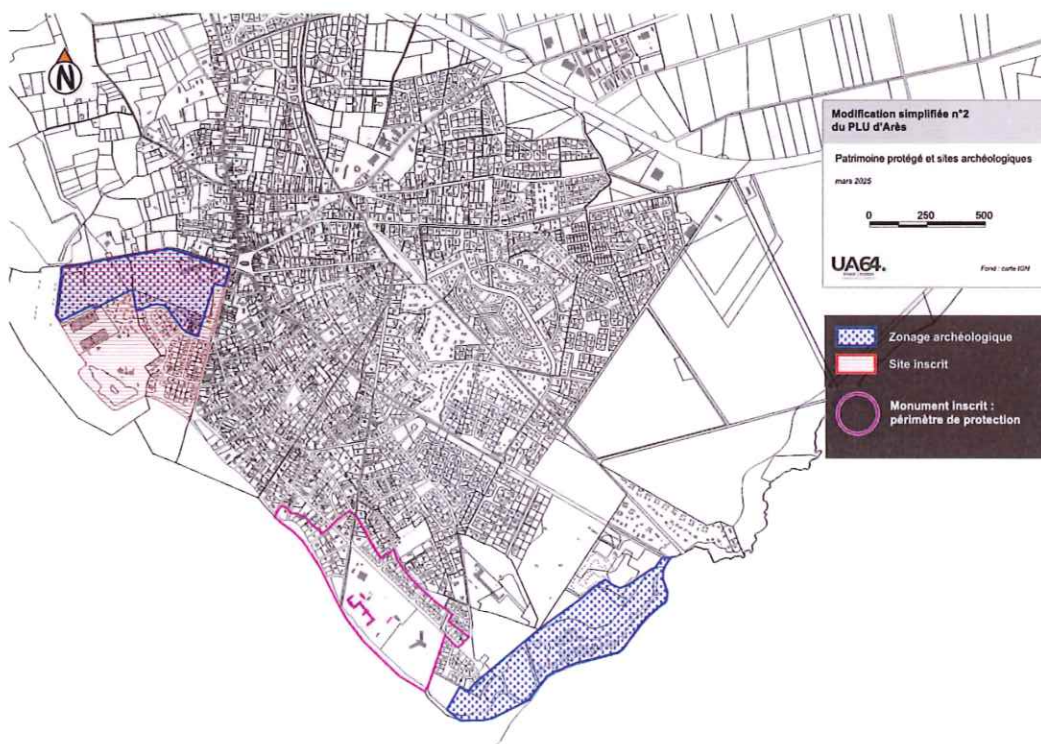


Vue du site depuis la voie de desserte de la zone d'activité

3.4.3 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 simplifiée n'affectent pas la protection du patrimoine historique, archéologique et bâti communal.

3.5 Les réseaux

3.5.1 Le réseau viaire

Le terrain se situe aux abords de la RD 106 et le long d'une voie de desserte locale de la zone d'activité de « La Grande Lande ». La RD 106 permet de rejoindre la pointe du Cap-Ferret depuis la métropole bordelaise. Le trafic routier y important avec 13 830 véhicules/jour estimés en moyenne (dont 2,2% de poids lourds). Il est bien sûr sujet à des pointes estivales sensiblement plus élevées.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée aucun nouvel accès ne sera créé sur cette voie, la parcelle concernée étant desservie par une voie interne existante.

Les incidences sur le trafic routier engendrées par cette procédure sont difficiles à estimer en raison de la méconnaissance des activités qui pourront s'implanter, mais on peut affirmer qu'elle resteront limitées et que les infrastructures existantes (notamment le carrefour giratoire sur la RD 106) sont correctement configurées pour accueillir ce surcroît de trafic.

3.5.2 Les réseaux divers

3.5.2.1 Assainissement

Le SIBA est chargé de la maîtrise d'ouvrage des installations du service public lié à l'assainissement.

Le réseau d'assainissement est géré par le SIBA qui est le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon. Afin de protéger au mieux le Bassin d'Arcachon, le SIBA a mis en place un vaste réseau d'assainissement de type séparatif dont l'objectif est d'arrêter tous les rejets d'effluents même traité dans le bassin.

La commune d'Arès est équipée d'un assainissement collectif. Le réseau est de type séparatif.

Le site est relié au réseau d'assainissement collectif et les nouvelles constructions y seront raccordées. Leurs effluents seront donc correctement pris en charge.

3.5.2.1 Eaux pluviales

En ce qui concerne le réseau de collecte des eaux pluviales, 4 exutoires sont présents sur la commune d'Arès. Ils permettent de rejeter les eaux de pluie collectées par les aménagements de collecte dans le Bassin d'Arcachon. Les eaux de pluie sont ainsi drainées hors de

l'ensemble du centre-ville, limitant ainsi les risques d'inondations de voirie.

Lors de l'aménagement de la parcelle concernée par la procédure, les constructions devront respecter les prescriptions du règlement d'urbanisme de la zone qui imposent notamment que les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

3.5.2.1 Eau potable

L'eau disponible sur la commune d'Arès provient des nappes de l'Eocène et de l'Oligocène située à plus de 300 mètres de profondeurs. Le contrôle qualité effectué par l'ARS en 2022 fait état d'une eau de bonne qualité.

La gestion du service d'eau potable des différentes communes du Nord Bassin a été déléguée à la COBAN et deux délégataires ont été désignés : AGUR et SUEZ.

L'emprise de la présente procédure est raccordée au réseau d'eau potable.



4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

4.1 L'organisation du zonage

4.1.1 Le zonage appliqué à la parcelle

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **le terrain concerné par la modification simplifiée est classé en secteur UYd qui est un secteur spécifiquement dédié à l'ancienne décharge municipale.**

Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise, en reprenant en partie les dispositions du Code de l'urbanisme, que :

« Le règlement de la zone UY proprement dite vise à affirmer la vocation artisanale, commerciale et industrielle des terrains concernés par cette zone. Le secteur UYc est dédié uniquement à n'accueillir que les constructions à un usage commercial ou de service, et qu'elles soient rattachées à une activité commerciale. Dans la zone UY comme dans le secteur UYc, la présence d'habitat y est strictement réglementée afin qu'elle soit marginale et exceptionnelle. Ainsi, l'habitat ne peut y être admis que sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité et pour une surface maximale, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

La zone UYd est quant à elle cantonnée aux constructions, installations, ouvrages techniques et travaux à condition qu'ils soient nécessaires au contrôle, à l'entretien ou à la dépollution du site de l'ancienne décharge. Le principe est d'empêcher toute autre utilisation en raison de pollution du site. »

Concernant la zone UY, le règlement écrit du dossier de PLU indique que :

« Elle s'applique aux zones d'activités économiques présentes de part et d'autre de la RD 106. Elle comprend deux zones : celle de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106 et celle de la zone commerciale au Sud de la RD 106.

Cette dernière bénéficie d'un secteur UYc afin de privilégier et préserver sa vocation exclusivement commerciale. Le site de l'ancienne déchetterie bénéficie d'un secteur spécifique UYd. »

En tout état de cause, le secteur UYc à la destination très spécifique ne correspond plus à la vocation envisagée pour le futur de cette parcelle sur laquelle des projets d'extension de la zone d'activité économique sont envisagés.

4.1.2 Le zonage en périphérie de la parcelle

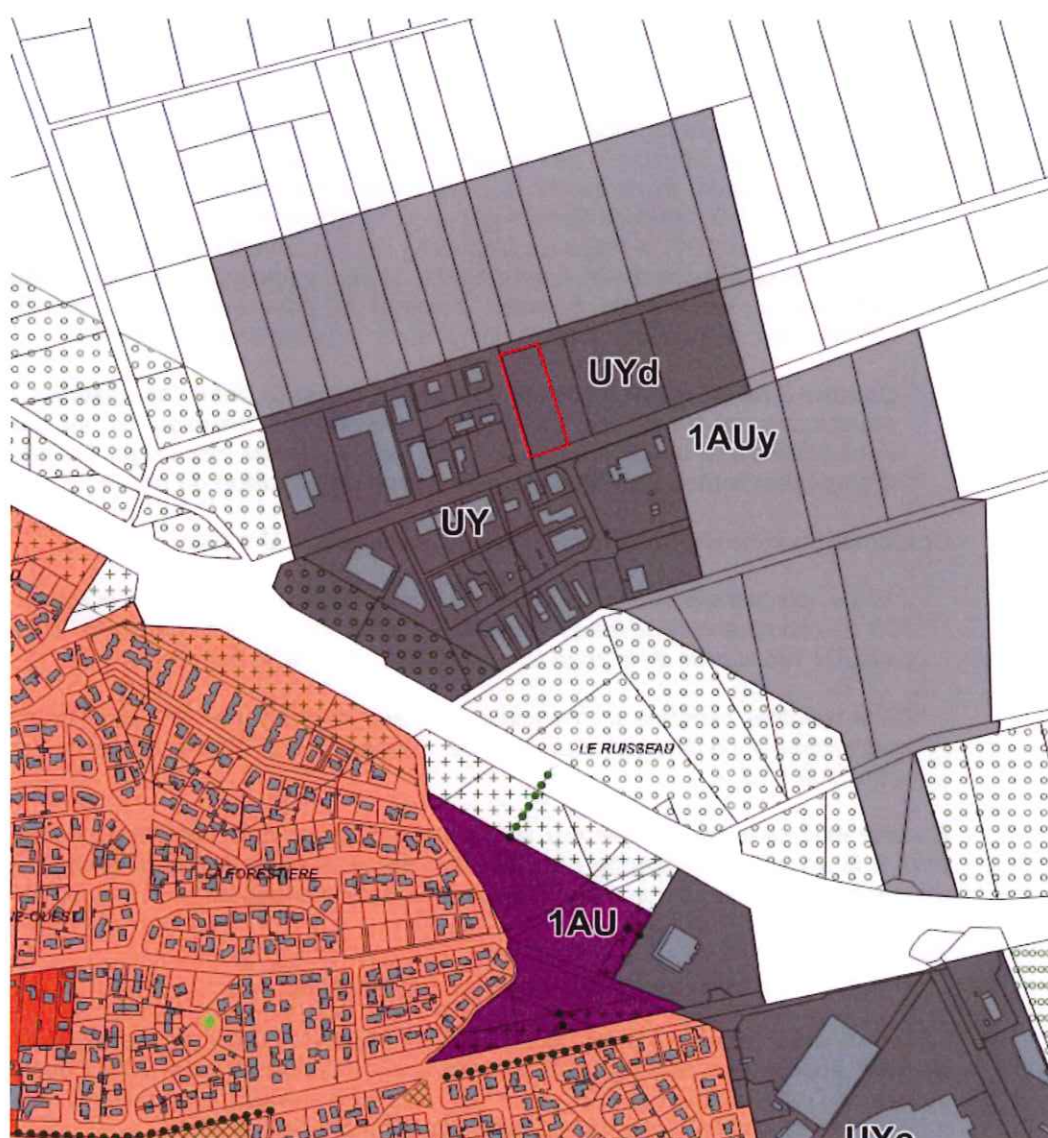
Le terrain est mitoyen à l'Ouest et au Nord d'une zone « UY » qui correspond à la zone d'activité économique de « La Grande Lande », au Sud d'une zone « 1AUy » destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'accueil d'activités économiques et à l'Est de parcelles UYd, issue de l'emprise de l'ancienne déchetterie.

Concernant la zone 1AUy, le règlement écrit du dossier de PLU indique que :

« C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle constitue l'extension de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106. »



Extrait du plan de zonage en vigueur

4.2 Les dispositions du règlement de la zone UY

L'article 1 du règlement du PLU d'Arès **interdit** les occupations et utilisations du sol suivantes :

« **1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les carrières.

1.7. Dans le secteur UYc, toutes les dispositions et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article UY 2.2 et suivants.

1.8. Dans le secteur UYd, toutes les dispositions et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article UY 2.3 et suivants. »

Afin de comprendre la raison de cette modification simplifiée dont l'objet est l'évolution du zonage d'une zone UYd vers une zone UY pour y développer de l'activité économique nous devons nous référer à l'article UY 2.3 et suivants. L'article 2.3 fait état des autorisations d'occupations et d'utilisation du sol. En zone UYd elles sont réglementées ainsi :

- « - Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux à condition qu'ils soient nécessaires au contrôle, à l'entretien ou à la dépollution du site de l'ancienne décharge.
- L'implantation d'une centrale solaire au sol à condition qu'elle permette le contrôle, l'entretien ou la dépollution du site de l'ancienne décharge. »

A la lecture de ces deux alinéas, on doit conclure que l'article 2.3 n'autorise pas les constructions à destination d'activités économiques nouvelles. En revanche, il est possible de construire des ouvrages liés à la dépollution de l'ancienne décharge ou d'y implanter une centrale solaire.

En toute logique, **pour permettre l'extension de la zone d'activité, le périmètre doit être extrait de la zone UYd pour intégrer la zone UY et ainsi pouvoir accueillir de l'économie.**

4.3 La prise en compte de la Loi Littoral

En raison de sa localisation ouvrant sur le Bassin d'Arcachon, **la commune d'Arès est soumise aux dispositions de la loi « Littoral » du 3 janvier 1986** retranscrite dans le Code de l'urbanisme aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43.

Le respect de la loi Littoral conditionne largement les documents d'urbanisme des communes concernées telles qu'Arès : protection des espaces remarquables du littoral, préservation des coupures d'urbanisation, maîtrise de l'urbanisation (extension urbaine en continuité avec les

agglomérations et villages existants, extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, inconstructibilité dans la bande des 100 mètres, etc.).

Le rapport de présentation du PLU en vigueur, même s'il évoque régulièrement la loi Littoral pour justifier ses choix, ne fait pas de présentation détaillée et systématique de l'application de cette dernière par le document. L'absence de remise en cause du dossier sur ce point par les services de l'État permet toutefois d'affirmer que ses principales dispositions ont bien été respectées.

Pour ce qui est de la zone d'activité, bien que séparée du reste de l'enveloppe urbaine par la RD 106, **celle est bien considérée comme faisant partie intégrante de l'agglomération d'Arès au sens de la loi Littoral et du premier alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.**

Notons que **le SCoT confirme cette analyse** en précisant que « *la zone d'activités d'Arès est considérée en agglomération à vocation économique au regard de la densité de l'urbanisation présente* »¹.

Ainsi, il est possible d'envisager une extension de la zone d'activité sur la parcelle B2549 au regard de ce même article L121-8 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, l'évolution de la parcelle B 2549 initialement classé en zone UYd vers une zone UY est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

4.4 Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

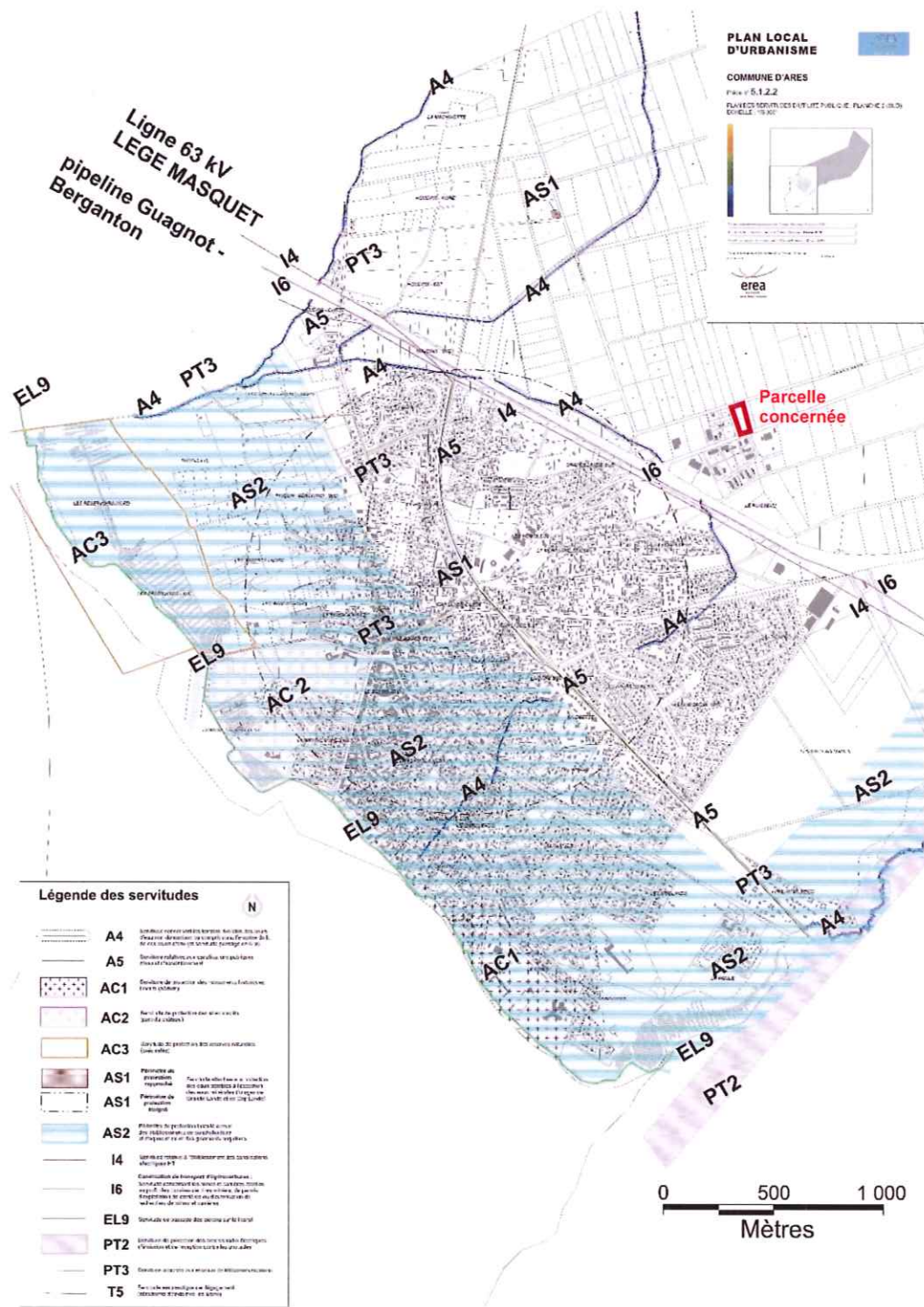
Le territoire est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Servitudes A5 relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- Servitudes AC1 de protection des abords des monuments historiques
- Servitudes AC2 de protection des sites et monuments naturels
- Servitudes AC3 zones de protection des réserves naturelles. Périmètres de protection autour des réserves naturelles.
- Servitudes AS1 attachées à la protection des eaux potables à l'exception des eaux minérales
- Servitudes AS2 périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers
- Servitudes EL9 de passage des piétons sur le littoral
- Servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Servitudes I6 concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines de carrières
- Servitudes INT1 relatives aux cimetières
- Servitudes PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

¹ Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre - Tome 3 : 3.3 Justifications des choix et articulation avec les documents cadres, page 75.

- Servitudes T5 aéronautiques de dégagement (Aérodromes civils et militaires).
- Servitudes PT3 relatives aux télécommunications (téléphoniques et télégraphiques)
- Servitudes A4 relatives aux cours d'eau non domaniaux

Toutefois, le site n'est concerné par aucune de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



Plan des servitudes sur le territoire communal du PLU en vigueur



5. La motivation de la modification simplifiée

La parcelle concernée par la présente procédure est issue de l'emprise de l'ancienne décharge municipale d'Arès, pour autant, il a été démontré que celle-ci n'est pas polluée. L'activité de la décharge a cessé, et elle a été en partie réhabilitée afin d'accueillir de nouvelles activités. En effet, sa localisation à proximité immédiate de la zone d'activité économique de Grande Lande est stratégique pour la mise en œuvre de la politique économique du territoire.

La Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) a obtenu, en 2023, le label « Territoires d'Industrie ». Cette labélisation souligne l'engagement du territoire dans le soutien et le développement de secteurs d'activités clés, tels que le nautisme, la filière bois et les matériaux biosourcés. Ce label, attribué en reconnaissance des efforts d'accompagnement des filières locales, place le Nord Bassin parmi les territoires prioritaires pour le développement industriel en Gironde, aux côtés de partenaires tels que Bordeaux Métropole ou le Grand Port de Bordeaux.

Afin de favoriser l'installations de nouvelles entreprises et d'activités économiques sur le territoire sans impacter les espaces naturels, agricoles et forestiers, l'intercommunalité a opté pour une stratégie de concentration des activités au sein des zones existantes. Dans cette perspective, la présente procédure vise à modifier le zonage de la parcelle B 2549, située en limite de la zone d'activité de « La Grande Lande » à Arès, pour permettre l'implantation de nouvelles activités en raison d'une demande croissante sur le secteur et de disponibilités limitées.

Rappelons que la ZAE de « La Grande Lande » est une zone artisanale d'une superficie de l'ordre de 13,5 ha implantée au Nord de la RD 106 et bénéficiant d'un accès direct sur celle-ci via un grand carrefour giratoire. Elle concentre plusieurs entreprises navales dont Plai-Bat pour le gardiennage, Horizon Marine pour le gardiennage/réparation, Lacaze pour la construction/réparation et la SARL Henry Mondiet spécialisée dans la fabrication de cordes et filets. Trois enseignes spécialisées dans la fourniture de matériaux de construction ou de bricolage occupent également la zone (Bricorama, Point P, Bagnère). La zone rassemble une centaine d'emplois.

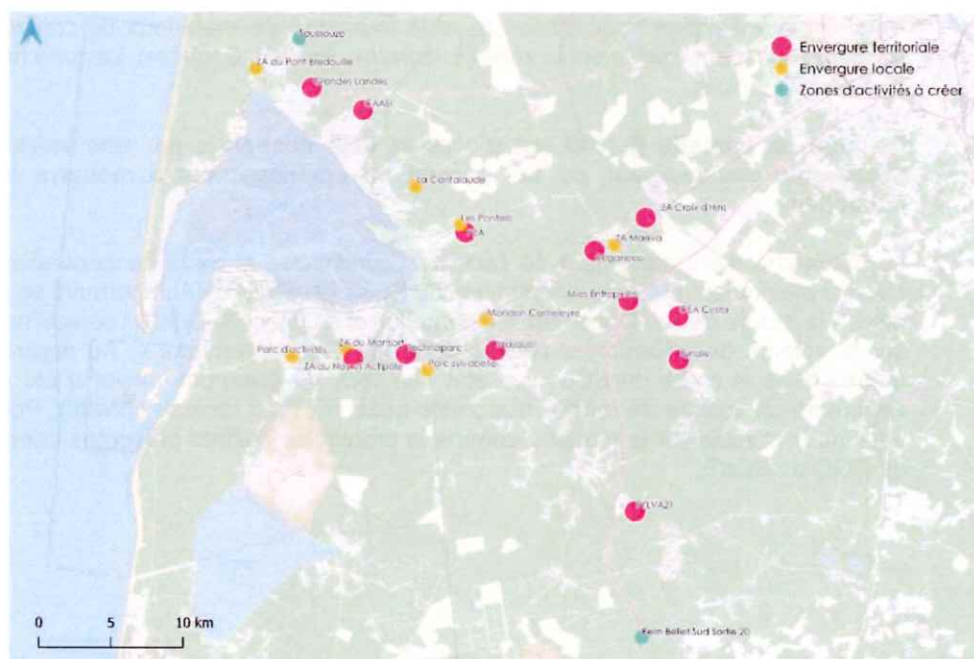
De plus, la parcelle B 2549 est d'ores et déjà desservie par une voirie adaptée et l'ensemble des réseaux, ce qui permet un aménagement à moindre frais pour la collectivité.

La démarche d'accroissement de l'activité économique et de la concentration de l'activité s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT de SYBARVAL approuvé en juin 2024. En effet, à la lecture de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), l'objectif numéro 9 porte sur la volonté de « Renforcer l'économe productive du territoire ». Au regard des études menées dans le cadre du SCoT, un état des lieux du gisement foncier a été réalisé et fait apparaître un volume de foncier disponible quasi nul (voir tableau suivant). Pour autant, les besoins sont réels sur le territoire comme le prouve les chiffres présentés dans les annexes du DOO du SCoT.

Commune ou EPCI	Zones d'activités concernées	Gisement foncier pour l'économie	Besoins en foncier pour l'activité économique à 2030
Lège Cap Ferret	Nouvelle zone d'activités à créer (Saussouze)	0,0	20,8
Arès	ZAE Grand Lande	0,0	
Andernos	CAASI	0,3	7,8
Lanton	-	0,0	0,0
Audenge	P2A	0,0	12,2
Biganos	ZAC Moulin Cassadotte	0,2	0,7
Mios	Masquet Mios Entreprises	0,0	25,1
Marcheprime	ZA Croix d'Hins ZA Réganeau	0 0,2	13,0* 8,0
COBAN	A préciser		3,0
Bassin d'Arcachon Nord		0,7	90,6

Source SCoT du SYBARVAL

D'ici à 2030, sur les communes de Lège Cap Ferret et Arès, les gisements fonciers destinés à l'accueil d'activité est nul, alors que les besoins sont de l'ordre de 20.8 hectares. De plus, **la zone d'activité de « La Grande Lande » d'Arès à laquelle se rattache la parcelle B 2549 est identifiée comme étant une zone d'activité d'envergure territoriale** ainsi que le prouve la carte suivante.



Hierarchisation des zones d'activités économiques du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (source SCOT SYBARVAL)

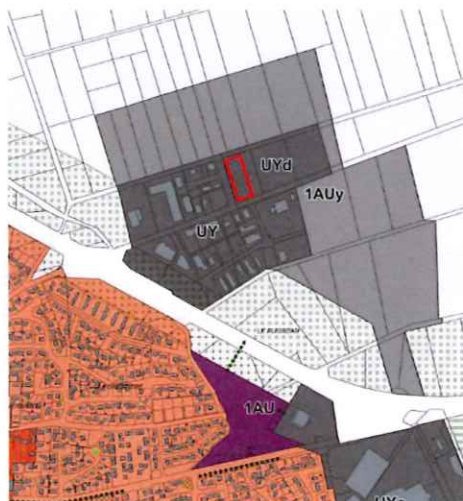
Le SCoT souligne le poids économique qu'il entend donner à ces espaces à l'échelle territoriale, comme l'indique la prescription 164 du DOO :

« Les ZAE d'envergure territoriale qui peuvent faire l'objet d'extensions maîtrisées. Ces zones sont reconnues comme telles car :

- *Elles disposent encore de capacités d'extension sans nuire à leur cadre environnemental et paysager,*
- *Elles bénéficient d'une desserte efficace,*
- *Elles accueillent des filières d'avenir innovantes (énergies renouvelables, numérique, silver économie ...).* ».

Pour atteindre les objectifs en termes de création d'emplois fixés dans le cadre du DOO il apparaît donc nécessaire de classer la parcelle B 2549 en UY pour permettre l'implantation immédiate de nouvelles entreprises.

Dans le secteur du Nord Bassin d'Arcachon le nombre d'emplois à créer au sein des ZAE d'ici 2030 doit être de l'ordre de 970, ce qui nécessite une surface à mobiliser d'environ 77 hectares or, le gisement foncier n'est que de 0,7 ha sur l'ensemble du territoire et même nul sur la commune d'Arès.



Vue aérienne du site 2025



Vue aérienne du site entre 2000 - 2005



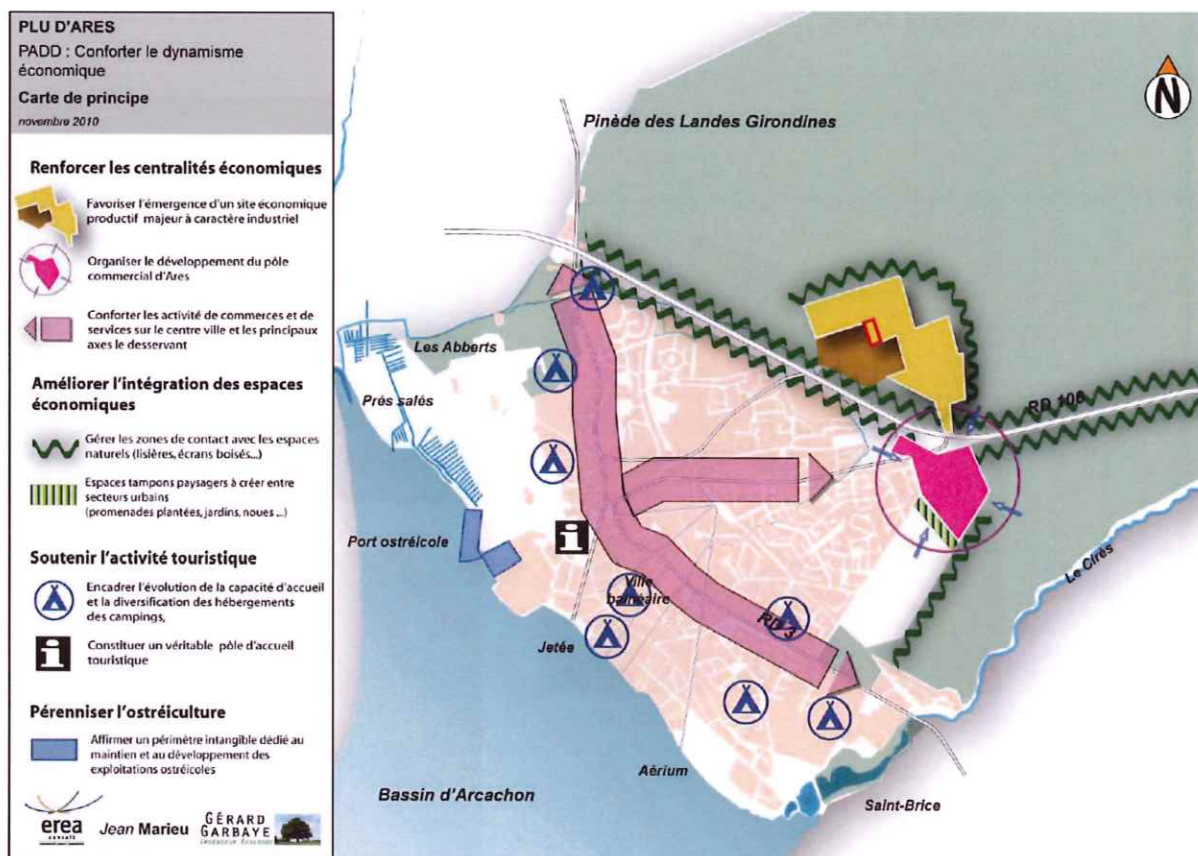
La comparaison des images aériennes permet de mettre en avant une parcelle dénuée de couvert végétal depuis au moins le début des années 2000. Cela permet de conclure que la

parcelle est considérée comme artificialisée au regard de l'article 192 de la loi Climat et Résilience : « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique pour son occupation ou son usage ».

De plus, ces images mettent en avant que la parcelle B 2549 n'a pas fait réellement partie intégrante de la décharge municipale, mais seulement d'être potentiellement une extension de celle-ci qui n'a pas eu lieu.

Enfin, dans le cadre du PADD élaboré lors de la révision du PLU en 2016, il est fait mention pour le volet « conforter le dynamisme économique » de :

- « Renforcer les centralités économiques :
 - Favoriser l'émergence d'un site d'économie productive d'importance communautaire, en confortant le développement de la zone de la Grande Lande sur 34.4 ha et en redéfinissant une stratégie d'accueil orientée sur les activités industrielles, afin que cet espace s'inscrive au sein de l'organisation des pôles économiques du Bassin d'Arcachon. »



Carte de principe issue du PADD du PLU d'Arès.

6 Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée

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

Il s'agit uniquement d'une modification du zonage.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1 Les évolutions du document graphique du zonage

La parcelle B 2549, située en continuité directe de la zone d'activité de « La Grande Lande », est déjà considérée comme artificialisée. A l'inverse, les autres parcelles entourant cette zone qui sont actuellement classées en 1AUy. Dès lors qu'il a été démontré l'absence de pollution des sols sur cette parcelle, **il apparaît donc plus pertinent de modifier le zonage de la parcelle B 2549 avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de parcelles aujourd'hui classées en 1AUy** c'est-à-dire considérée comme :

« zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle constitue l'extension de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106. »

De plus, sur l'ensemble du territoire communal, il n'existe aujourd'hui plus de parcelle UY disponible pour y implanter de nouvelles activités économiques.

Afin de modifier le zonage du PLU, le parti retenu a été d'intégrer le site à l'intérieur de la zone UY couvrant la zone d'activité dont le règlement est spécifiquement orienté vers l'accueil des constructions destinées aux activités économiques.

6.2 La mise en œuvre

La modification du zonage qui vient créer une extension du secteur UY sur la parcelle B 2549 couvre une superficie relativement faible de 6 333 m², soit 0,63 hectare qui sera retiré du secteur UYd pour intégrer la zone UY. Le secteur UYd occupe une superficie de 4,39 ha soit 0,1% de sa superficie totale de la commune. De celui-ci, la parcelle que l'on souhaite extraire correspond à moins d'un quart de la superficie du secteur.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU.

On trouvera ci-après les tableaux des surfaces des zones en vigueur et actualisé ainsi qu'un extrait du plan de zonage en vigueur puis modifié.

6.2.1 Avant la modification simplifiée

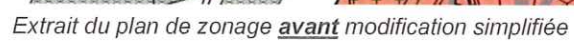
Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones urbaines			
UA		19,63	0,3%
UB		82,95	1,4%
	li	5,96	0,1%
total UB		88,91	1,5%
UC		292,56	5,1%
	b	4,81	0,1%
total UC		297,37	5,1%
UD		12,64	0,2%
	a	6,38	0,1%
	b	3,17	0,1%
total UD		22,19	0,4%
UE		12,94	0,2%
UK		17,28	0,3%
	a	15,56	0,3%
total UK		32,84	0,6%
UY		14,58	0,3%
	c	19,00	0,3%
	d	4,39	0,1%
total UY		37,97	0,7%
Sous total		511,85	8,8%
Zones d'urbanisation future			
1AU		6,02	0,1%
	1	8,50	0,1%
	2	8,07	0,1%
	3	7,85	0,1%
1AUy		30,82	0,5%
total 1AU		61,27	1,1%
2AU		1,13	0,0%
Sous total		62,41	1,1%
Zones naturelles			
N		4059,96	70,1%
	a	0,69	0,0%
	e	7,65	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		4078,70	70,4%
Nli		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,7	90,1%
TOTAL		5793	100,0%

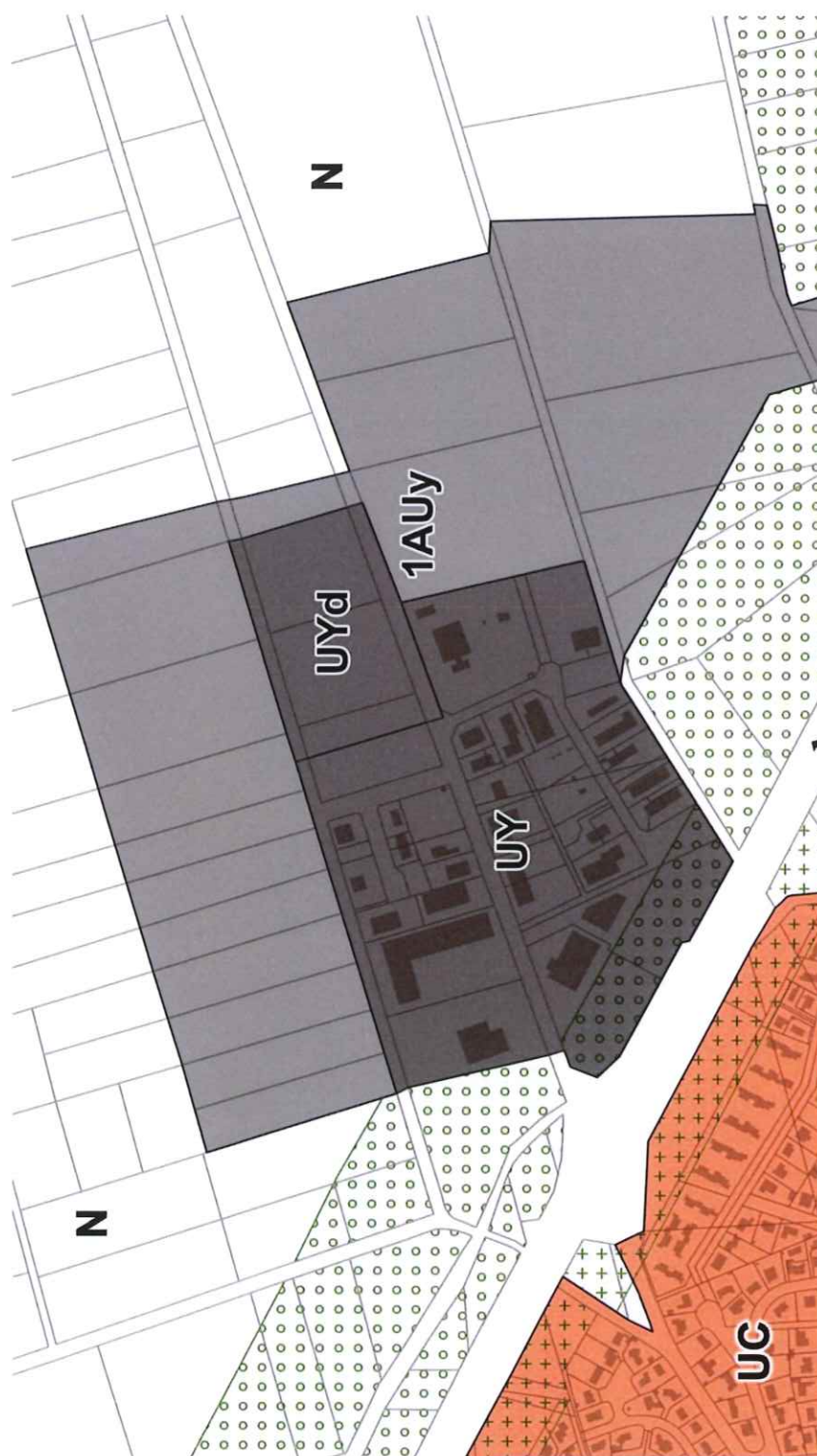
Tableau de répartition des surfaces par zones du PLU actuel

6.2.2 Après modification simplifiée

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones urbaines			
UA		19,63	0,3%
UB		82,95	1,4%
	li	5,96	0,1%
total UB		88,91	1,5%
UC		292,56	5,6%
	b	4,81	0,1%
total UC		297,37	5,1%
UD		12,64	0,2%
	a	6,38	0,1%
	b	3,17	0,1%
total UD		22,19	0,4%
UE		12,94	0,2%
UK		17,28	0,3%
	a	15,56	0,3%
total UK		32,84	0,6%
UY		15,21	0,3%
	c	19,00	0,3%
	d	3,76	0,1%
total UY		37,97	0,7%
Sous total		511,85	8,8%
Zones d'urbanisation future			
1AU		6,02	0,1%
	1	8,50	0,1%
	2	8,07	0,1%
	3	7,85	0,1%
1AUy		30,82	0,5%
total 1AU		61,27	1,1%
2AU		1,13	0,0%
Sous total		62,41	1,1%
Zones naturelles			
N		4059,95	70,1%
	a	0,69	0,0%
	e	7,65	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		4078,70	70,4%
Nli		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,7	90,1%
TOTAL		5793	100,0%

Tableau de répartition des surfaces par zones du PLU modifié



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée

Partie 2

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

1. Évaluation des incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement	65
2. Conclusion.....	69

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur d'Arès dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Rappelons que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Cependant, conformément aux obligations réglementaires attachées aux évaluations environnementales, les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions et les éventuelles mesures y répondant, demandent à être présentées ci-après.

1. Évaluation des incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU d'Arès et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Il est rappelé en outre que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences de la modification simplifiée au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau, etc.) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définissent les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et *in fine* les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Biodiversité	Le site d'étude est d'ores et déjà anthropisé du fait de sa localisation en continuité d'une zone d'activité et d'une ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés. On a vu que la végétation qui s'y développe se limite à une végétation herbacée rase sur un substrat en partie remanié, avec la présence de quelques éléments arbustif ou arboré notamment en lisière de parcelle Est. Quant à la faune qui fréquente le site, il s'agit d'ores et déjà une faune inféodée aux espaces urbanisés qui ne sera que très faiblement dérangée par cette évolution de zonage. Il est, par ailleurs, éloigné de plus de 2,2 km des deux zones Natura 2000 présentes sur la commune et de 2,5 km des trois ZNIEFF également présentes sur la commune. Le site ne présente par conséquent aucune sensibilité naturaliste avérée ou potentielle. La procédure est sans effet négatif sur les zones Natura 2000 : on a vu que celles-ci sont éloignées du secteur sur lequel porte la modification simplifiée. Par ailleurs, la faible superficie concernée par le changement de zonage, la qualité écologique limitée des espaces libres, et la situation du secteur, déjà modifié par les activités humaines (une zone d'activité), ainsi que l'absence de toute connectivité directe, excluent le risque d'impact indirect sur la conservation des espèces et des habitats visés par ces zones Natura 2000. Ainsi, la modification simplifiée n°2 ne présente aucune incidence réelle sur les habitats naturels, la faune et la flore. Vis-à-vis des zones humides probables, les inventaires disponibles n'en identifient pas à proximité du site. Les évolutions portées par la modification simplifiée n°2 du PLU n'auront donc aucune incidence sur celles-ci.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Consommation de l'espace	D'un point de vue strictement réglementaire, la présente procédure reclassant un terrain déjà inclus dans un secteur urbain vers une zone urbaine, n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, dans les faits, on peut considérer que le site d'étude est d'ores et déjà artificialisé. La procédure visant à une adaptation mineure de la situation existante, en réalité aucune incidence n'est attendue au regard de la situation préexistante en matière de consommation d'espaces puisque ce terrain est déjà considéré comme ne faisant pas partie des espaces agricoles, naturels et forestiers. La procédure n'entraîne donc, de fait, aucune nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Par ailleurs, la possibilité permise par la modification simplifiée de réaliser une extension de la zone d'activité de l'ordre de 0,63 hectares induit bien sûr une plus forte imperméabilisation du site. Mais, en raison de cette superficie limitée, cette imperméabilisation nouvelle restera donc très limitée et les aménagements autorisés devront respecter les obligations réglementaire de gestion des eaux pluviales imposées par le règlement d'urbanisme de la zone.
Trame verte et bleue	Pour le SRADDET Nouvelle Aquitaine, le SCoT du SYBARVAL et le PLU en vigueur, le secteur d'étude est positionné au cœur du « réservoir de biodiversité » (nommé « continuité écologiques majeure » par le PLU), constitué par les boisements de conifères et milieux associés qui couvrent tout le Nord-Est de la commune. Rappelons toutefois que le site est d'ores et déjà implanté dans un ensemble artificialisé plus vaste formé par le zone d'activités de la « Grande lande » et l'ancienne décharge. En conséquence, son éventuelle urbanisation ne remet pas en cause l'existence de ce réservoir de biodiversité et aura des effets très limités sur ce dernier.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Paysages	L'évolution du zonage permis par la présente modification simplifiée va permettre l'urbanisation d'un terrain lui-même, au contact direct du bâti d'activité et d'ores et déjà intégré dans l'entité paysagère de la zone d'activités de la « Grande lande », avec en arrière-plan l'espace visuel très pauvre de la butte enherbée de l'ancienne décharge. Si l'implantation de nouvelles constructions sur celle-ci aura pour effet de refermer visuellement cette limite de la zone, cela n'en bouleversera pas la perception. Celle-ci sera d'autre part limitée aux abords immédiats du site en raison de l'omniprésence du couvert boisé qui entoure la zone d'activité et interdit toute vue lointaine. Ainsi, au regard de la situation préexistante, aucune incidence paysagère négative supplémentaire réelle n'est à attendre.
Ressource en eau	La présente procédure aura une incidence sur la ressource en eau (que ce soit en termes d'eau potable, d'assainissement ou de gestion de eaux pluviales) dans la mesure où seront autorisées de nouvelles constructions. Bien qu'il soit difficile à ce stade d'apprécier les volumes d'eau consommés en plus et les effluents rejetés, on peut toutefois affirmer que cette évolution n'entraînera que des prélèvements d'eau ou rejet supplémentaires d'effluents limités au regard de l'ensemble des volumes en jeu au niveau communal. Cette régularisation n'entraînera donc aucun prélèvement ou rejet supplémentaires significatifs d'eau.
Risques naturels et technologiques	L'extension de la zone d'activités de « La Grande landes » n'augmentera pas significativement l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances existants : ▪ Compte tenu de l'entourage immédiat de la parcelle concernée, on a vu que l'exposition au risque « feux de forêt » est très limitée. Mais elle n'en reste pas moins à moins de 200 mètres du massif forestier et soumise et aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). ▪ La parcelle n'est pas directement exposée à la pollution des sols. ▪ Si le règlement de la zone UY autorise l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), elle n'autorise pas les installations « SEVESO ». De plus aucune habitation n'existe à moins de 450 mètres du site. Le secteur concerné par la procédure n'est donc que faiblement soumis à des risques ou nuisances majeurs et la modification simplifiée n'est pas de nature à causer de nouveaux risques ou nuisances significatives, ni aggraver réellement ceux existants sur le territoire.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	L'évolution apportée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU d'Arès vise une évolution mineure du zonage n'impliquant qu'une augmentation modérée des émissions de gaz à effet de serre , engendrée par les nouvelles constructions destinées aux activités économiques autorisées. A ce stade, il est difficile de prévoir quel sera le volume de ces émissions, mais compte tenu de la superficie de la nouvelle emprise et de la nature des constructions, il restera limité.
Nuisances sonores	Le terrain n'est pas exposé à des nuisances sonores imposant des mesures d'isolation phoniques prévues par la loi. Quant aux constructions d'activités qu'il pourra accueillir, celles-ci devront respecter la réglementation en vigueur et, on rappellera aucune habitation n'existe à moins de 450 mètres du site.

2. Conclusion

La présente procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arès vise à modifier le zonage de la parcelle B 2549 pour permettre le développement d'une activité. Cette nouvelle classification prend en compte, les modalités de la loi Littoral, respecte le Code de l'urbanisme et le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de L'Eyre, tout en impliquant des incidences limitées sur l'environnement en raison de sa faible ampleur.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arès ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études, gérant de UA64
- Lola BASKA, chargée d'études

