

Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le

ID : 033-213300114-20260605-05_04_2026-DE

S²LOW

Arès

6

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARES

**REVISION A MODALITES ALLEGEE N°1
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

Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le



ID : 033-213300114-20260605-05_04_2026-DE

Renseignements généraux	5
1 Personne publique compétente	7
2 Auteurs de l'étude.....	7
3 Document concerné.....	7
4 Nature de la procédure et évolutions induites.....	8
5 Fiche de synthèse de la collectivité concernée.....	8
6 Présentation du site.....	11
 État initial et évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement	 15
1. Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement au droit du projet.....	17
1.1. Le cadre physique	17
1.1.1. Topographie – géologie.....	17
1.1.2. Hydrographie	18
1.2 Le milieu naturel.....	20
1.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible.....	20
1.2.2 Les zones humides	24
1.2.3 La Trame Verte et Bleue.....	25
1.3 Les risques naturels et technologiques et les nuisances.....	30
1.3.1 Feux de forêt.....	31
1.3.2 Inondation.....	31
1.3.3 Séisme.....	32
1.3.4 Risques et nuisances industriels.....	33
1.3.5 Sites et sols pollués	33
1.3.6 Les canalisations de matières dangereuses	33
1.3.7 Nuisances	34
1.4 Le cadre paysager et patrimonial.....	35
1.4.1. Le Paysage.....	35
1.4.2 Patrimoine historique et archéologique.....	38
1.5. Voies et réseaux.....	40
1.5.1. Le réseau viaire	40
1.5.2. Les réseaux divers.....	40
2. Description du projet envisagé	41
2.1. Motivation.....	41
2.2. L'évolution envisagée au regard de la loi Littoral	42
2.3. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées.....	42
2.3.1 Les principes guidant l'évolution du PLU	43
2.3.2 Les évolutions du document graphique de zonage.....	43
2.3.3 Les évolutions du règlement à la création du secteur UCa.....	46
2.3.4 Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU.....	48

3. Auto-évaluation : évaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement	49
4. Conclusion.....	53





Renseignements généraux

1	Personne publique compétente	7
2	Auteurs de l'étude.....	7
3	Document concerné.....	7
4	Nature de la procédure et évolutions induites.....	8
5	Fiche de synthèse de la collectivité concernée	8
6	Présentation du site.....	11

Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le

ID : 033-213300114-20260605-05_04_2026-DE



1 Personne publique compétente

Commune d'Arès

Monsieur le Maire d'Arès : Xavier DANÉY.

7 rue Pierre Paulhac - 33740 ARES

Téléphone : 05 56 03 93 03

Courriel : urbanisme@ville-ares.fr

2 Auteurs de l'étude



74, Rue Georges Bonnac
Résidence les Jardins de Gambetta
Tour 4 étage 2 – BP 50037
33007 BORDEAUX CEDEX
Tél. : 05 33 89 19 00 / 06 15 27 34 21
secretariat@ua64.fr

Responsable de l'étude : Philippe PARIS, urbaniste expert.

3 Document concerné

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.

4 Nature de la procédure et évolutions induites

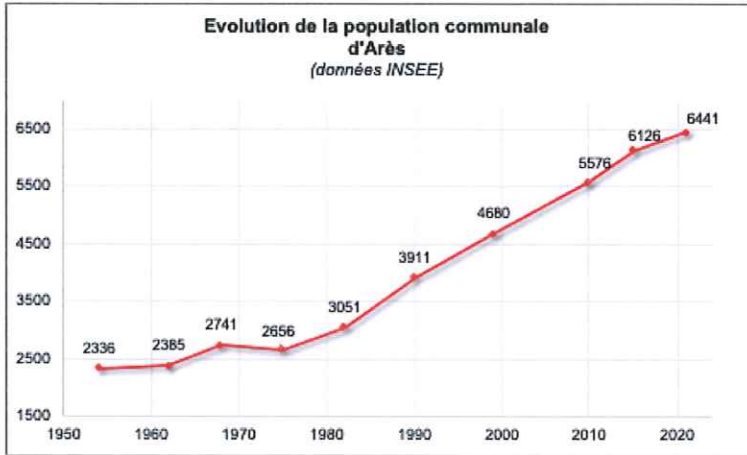
La procédure engagée par la Commune d'Arès pour son Plan Local d'Urbanisme est une révision à modalités allégées.

La procédure de révision à modalités allégées n°1 vise à modifier le zonage du lot n°1030 d'une superficie de 1 723 m² comprise dans l'emprise de la parcelle AT n°5 dans le lotissement dit « Hameau de Paco » au Sud-Est de la commune. Cette évolution est une réponse à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Le lot n°1030 de la parcelle AT 5 est zoné par le PLU comme étant une parcelle naturelle, or, au regard de son intérêt écologique ainsi que de son environnement proche, il a été en effet jugé par le Tribunal Administratif que ce classement relevait de l'erreur d'appréciation et enjoint à la commune de reclasser ce lot en zone urbaine constructible.

5 Fiche de synthèse de la collectivité concernée

La Commune d'Arès est l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire sur son territoire.

Commune	Arès
Surface de la commune	5 793 ha
Nombre d'habitants concernés	6 441 habitants (2021)
Évolution démographique	 En 2021, Arès possède 6 441 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.
Contexte de planification	SCoT : SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre approuvé le 6 juin 2024 SAGE : - SAGE nappes profondes de Gironde, approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2003 - SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés, approuvé par arrêté préfectoral le 13 février 2013 - SAGE Lacs Médocains révisé, approuvé par arrêté préfectoral le 15 mars 2013

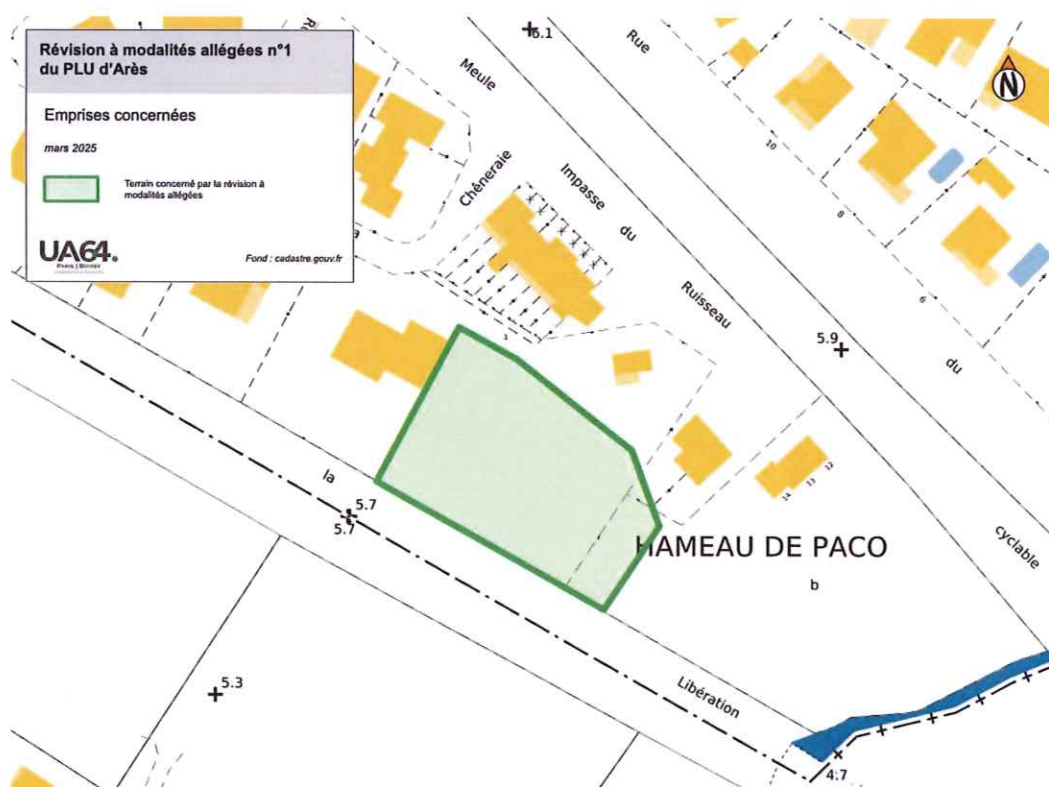
1

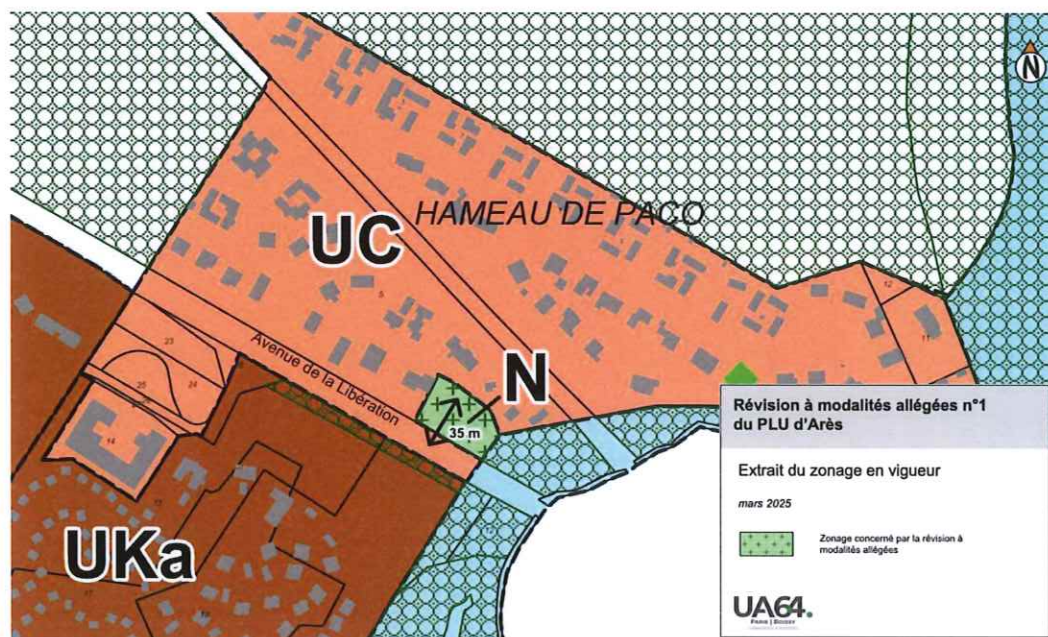
RENSEIGNEMENTS GENERAUX

	SDAGE : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027
	PNR : - Parc Naturel marin du Bassin d'Arcachon créé par décret le 5 juin 2014
	PCAET : PCAET du Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL), adopté le 20 décembre 2018

6 Présentation du site







Le site concerné par la présente procédure est constitué par **une partie du lot n°1030. Cette partie occupe une superficie de 1 723 m² pour une surface totale du lot de 3 343 m²** ; ce lot étant lui-même compris dans l'emprise de la **parcelle AT n°5**, d'une superficie totale de 29 436 m² (2,94 ha) dans le lotissement dit « Hameau de Paco » au Sud-Est de la commune

Le site est localisé à 2,1 km au Sud-Est du centre-ville d'Arès, en bordure de la route départementale n°3, en limite communale avec Andernos-les-Bains et à moins de 100 mètres du ruisseau de Cirès.

Le lot, où est situé l'emprise, est occupé par une maison d'habitation individuelle. L'emprise elle-même, actuellement non bâti, mais artificialisé, est bordée à l'Ouest par l'habitation et à l'Est par les boisements de rive (ripisylve) du ruisseau de Cirès. Le Nord est occupé par des habitations et la limite Sud ouvre sur la RD 3. Contrairement à ce que pouvait laisser croire le zonage du PLU, cette emprise n'a donc plus de caractère naturel mais présente toutes les caractéristiques d'une parcelle urbaine artificialisée.



Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le

ID : 033-213300114-20260605-05_04_2026-DE

S²LOW

1

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

État initial et évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement

1. Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement au droit du projet	17
2. Description du projet envisagé	41
3. Auto-évaluation : évaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement	49
4. Conclusion.....	53

1. Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement au droit du projet

1.1. Le cadre physique

1.1.1. Topographie – géologie

1.1.1.1. Topographie : peu de contrastes

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

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

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

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

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

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

Pour ce qui est de notre parcelle faisant l'objet de cette procédure, il n'apparaît aucun enjeu notable lié à la topographie communale.

1.1.1.2. Géologie et pédologie : le domaine du sable

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

Elle fait apparaître :

a) Au niveau du Bassin d'Arcachon

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

¹ Un platier rocheux est une surface plane à légèrement inclinée vers la mer, taillée par les vagues dans une roche présentant un minimum de résistance et se terminant en haut de l'estran sur un escarpement de falaise littorale plus ou moins bien prononcée.

² Les vasières littorales sont caractérisées en aval par la slikke et en amont par le schorre.

zone parahalienne¹, sables fins.

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

b) Au niveau communal

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

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

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

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

1.1.2. Hydrographie

1.1.2.1. Le Bassin d'Arcachon

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

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

La zone intertidale comprend deux domaines :

- Le schorre ou prés salés, qui correspond à la partie supérieure de la zone, immergée seulement lors des marées de vives eaux.
- La slikke ou crassats, colonisée par un herbier à zostères⁶, toujours immergé à marée haute et qui se découvre de 2 m par marée de vives-eaux.

1.1.2.2. 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.

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.

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

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

³ Sédiments des milieux fluviatiles ou lacustres

⁴ Le silt désigne les sédiments détritiques meubles.

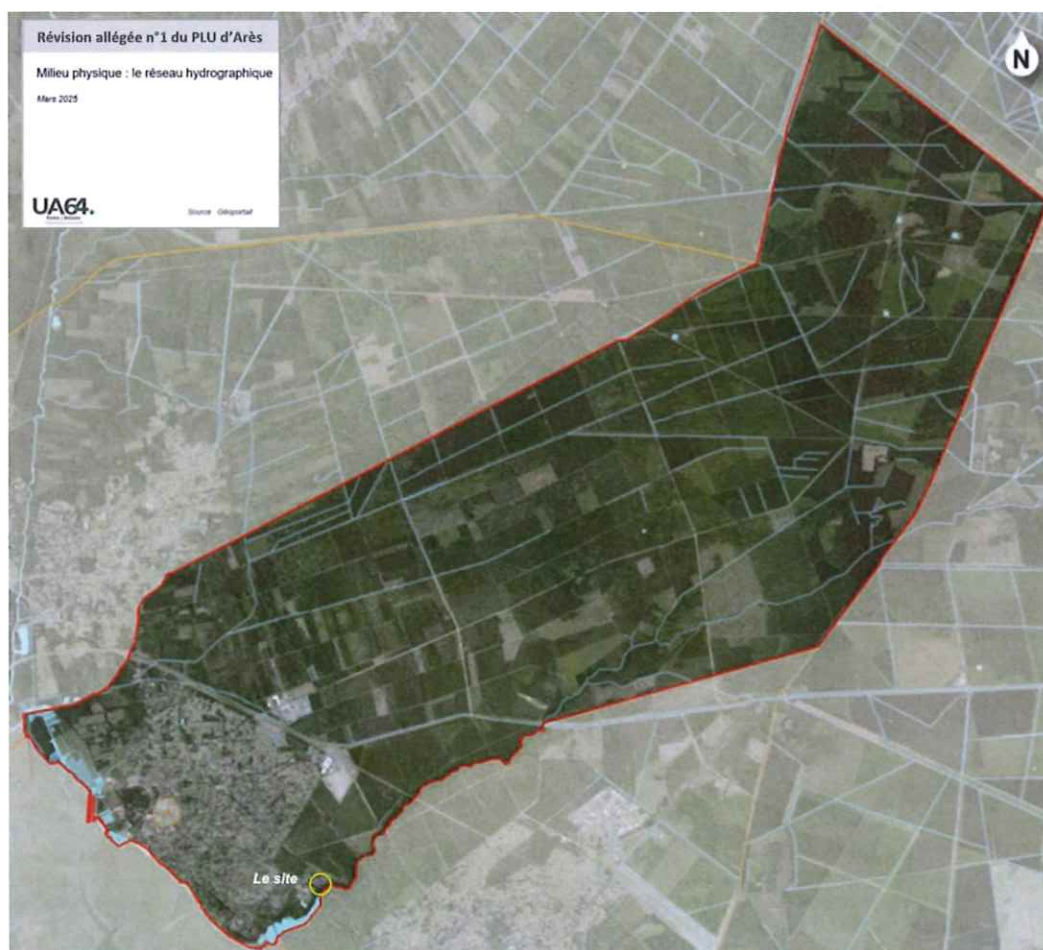
⁵ Les podzols sont des sols acides, peu fertiles, souvent gorgés d'eau mais aux horizons supérieurs desséchés en été. Ils sont caractéristiques des climats boréaux et de certaines stations en climat tempéré humide à végétation de résineux ou de landes.

⁶ Les herbiers de zostère sont reconnus au niveau international et européen comme habitats remarquables, en raison de leur très grand intérêt écologique, patrimonial et économique, ainsi que de leurs fonctions de réservoir de biodiversité, de zone de reproduction, de nurserie. Les racines et les parties souterraines des tiges (rhizomes) stabilisent le sédiment, alors que les feuilles freinent l'action de la houle et du courant et favorisent ainsi le piégeage des particules fines en suspension dans l'eau.

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

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

Le lot n°1030 de la parcelle AT n°005, se trouve à proximité du ruisseau du Cirès (70 mètres).



Le Cirès est un cours d'eau naturel non navigable de 12,07 km qui prend sa source dans la commune de Lanton, au niveau de la commune de Arès. Ce cours d'eau assez sinueux reçoit l'eau de nombreuses crastes, aux tracés beaucoup plus linéaires, qui collectent elles-mêmes les écoulements de nombreux fossés, formant un réseau hydrographique complet de 94,3 km de long.

Le suivi de la qualité de l'eau dans le Cirès révèle des concentrations importantes en nitrates provenant de la zone agricole de Blagon sur la commune de Lanton où sont épandus des engrais et du lisier pour la culture de maïs grains et de légumineuses. Cette pollution chimique impacte fortement les peuplements piscicoles, ce qui se traduit par l'absence d'espèces attendues dans ce type de rivière (goujon, loche franche, lamproie de planer, vairon) et un état de santé préoccupant des anguilles, seule espèce identifiée dans le cours d'eau.

Des actions sont engagées par le SIBA pour restaurer la qualité chimique du Cirès, notamment par la création d'une zone tampon humide artificielle (ZTHA), en aval direct de la zone agricole de Blagon. Cette ZTHA permettrait d'épurer 1 300 ha de terres agricoles sur le bassin versant du Cirès et 420 ha en limite des bassins versant du Cirès et des lacs médocains, soit 1 720 ha au total. Est également envisagée la mise en place d'une gestion douce des parcelles sylvicoles et la restauration de zones humides en tête de bassin versant.

L'urbanisation du terrain concerné par la présente procédure ne devrait pas avoir d'incidence sur la qualité des eaux du Cirès dans la mesure où celui-ci sera raccordé à l'assainissement collectif.

1.2 Le milieu naturel

1.2.1 Un site artificialisé dans un contexte très sensible

1.2.1.1 Les sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000¹ sont recensés sur le territoire communal :

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

Les évolutions portées par la révision qui concernent uniquement le lot n°1030 de la parcelle AT n°005 sans augmenter la pression urbaine n'auront aucune incidence sur ces sites distants d'environ 500 mètres.

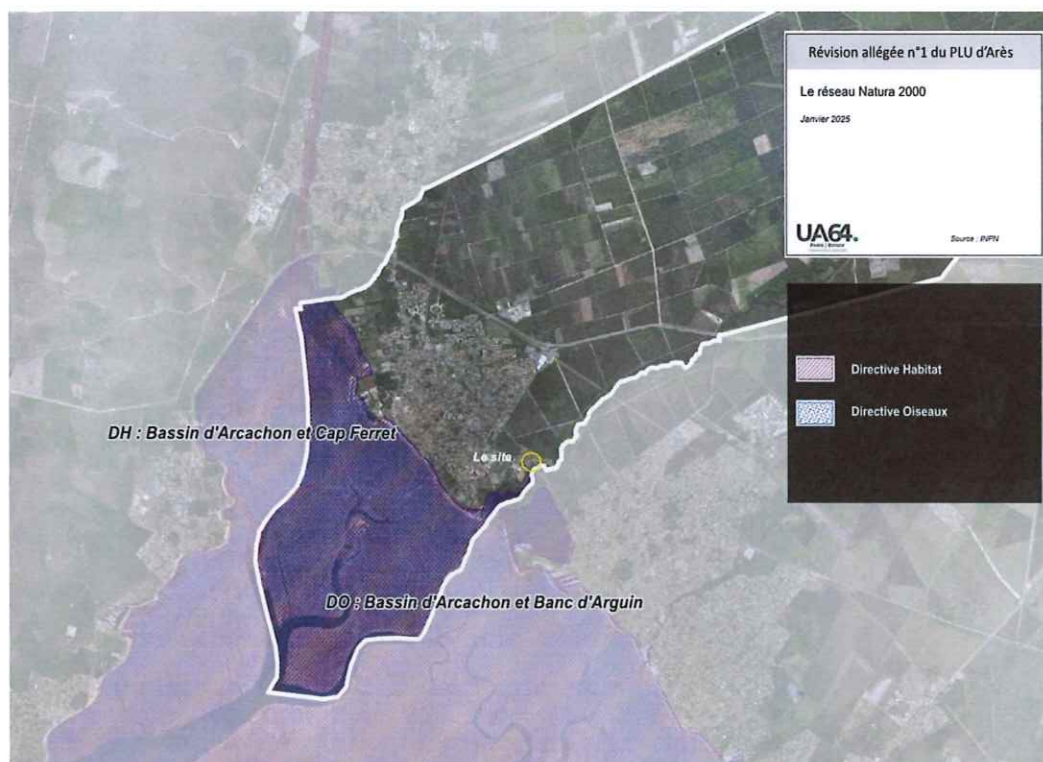
¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces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



1.2.1.2 Les ZNIEFF

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

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

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.

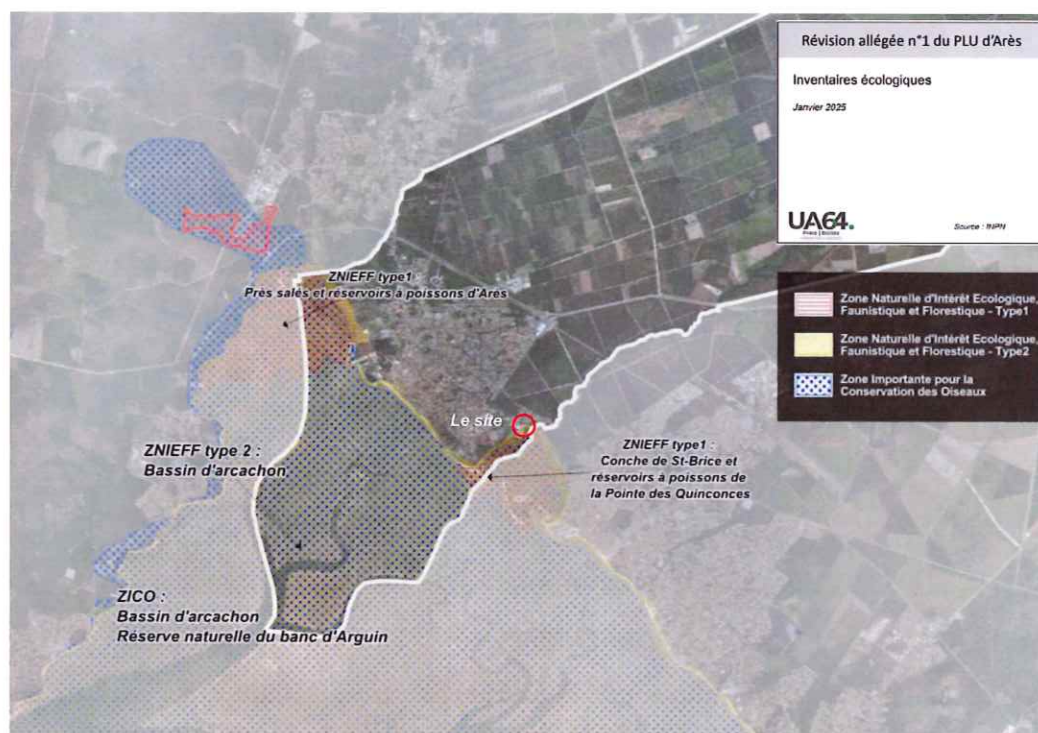
On distingue deux types de ZNIEFF :

- **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.

Ces ZNIEFF se localisent soit sur le littoral, soit au Nord de la commune. Les ZNIEFF « Bassin d'Arcachon » et « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons d'Arès » se trouvent à proximité du site (70 mètres). La révision de zonage de cette parcelle, n'aura néanmoins aucune incidence significative sur ces deux ZNIEFF, notamment grâce au raccordement du terrain concerné à l'assainissement collectif.



1.2.1.3 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 1 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 2,7 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) :

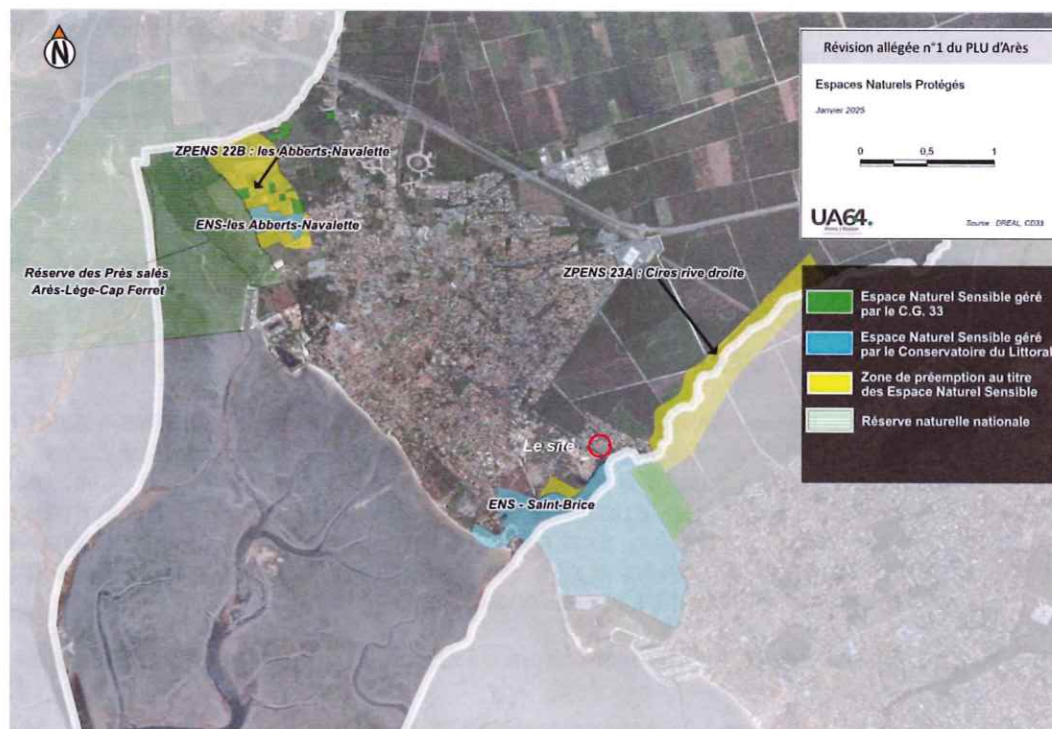
- **La ZPENS n°22B « Les Abberts-Navalette »** au bénéfice du Conseil Départemental de la Gironde, couvrant une zone bocagère jouxtant la Réserve Naturelle régionale des prés salés. D'une superficie de 43,9 ha, une partie de ces terrains a déjà été acquise par le Conseil Départemental.
- **La ZPENS n°23A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

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.

Le terrain concerné par la présente procédure est bordé sur sa limite Est par un EBC protégeant la ripisylve du Cirès. Toutefois celui-ci n'est remis pas en cause par la révision à modalités allégées.



1.2.2 Les zones humides

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

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

Les évolutions portées par la révision à modalités allégées n°1 du PLU n'auront aucune incidence sur ces enveloppes.



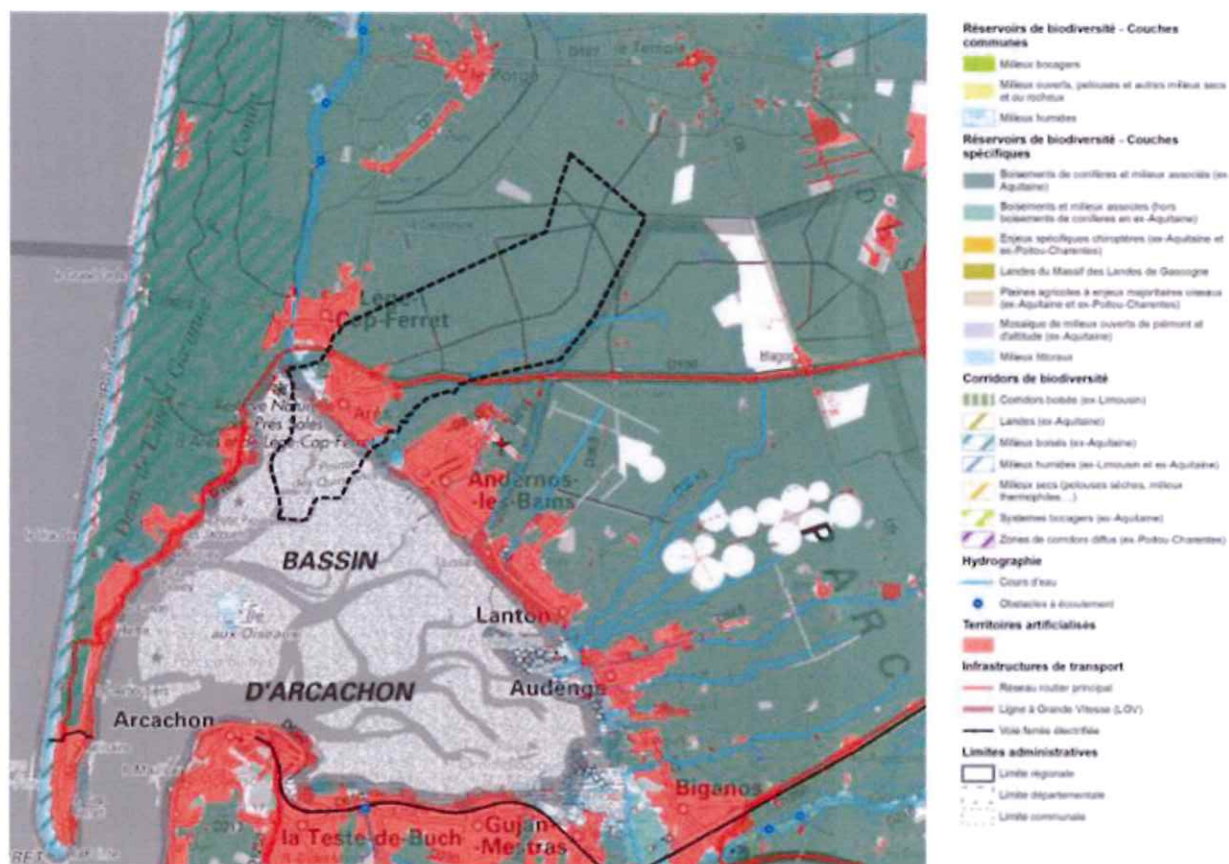
Source : SCoT SYBARVAL

1.2.3 La Trame Verte et Bleue

1.2.3.1 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

1.2.3.2 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 le ruisseau du Cirès et sa ripisylve.
- Une continuité terrestre d'intérêt secondaire en limite communale avec le bourg de Lège.

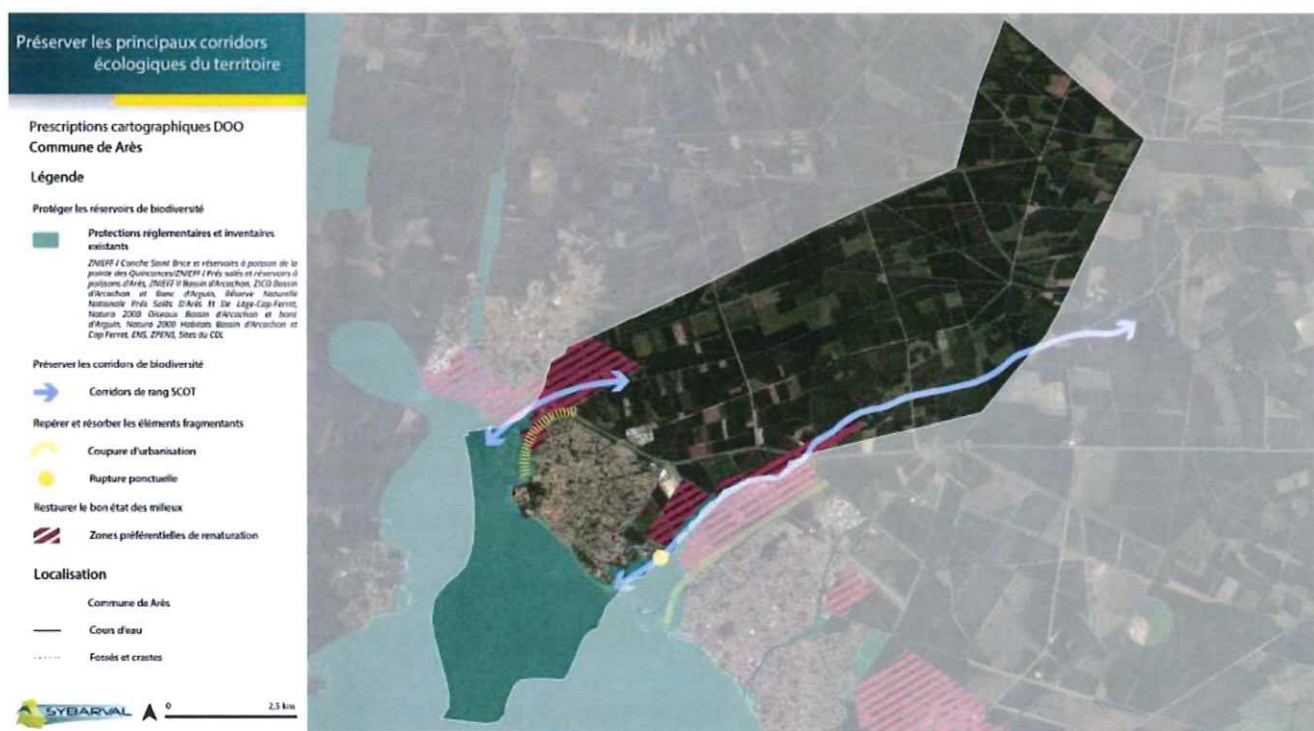
Au-delà de ces continuités, d'autres éléments non linéaires constitutifs de la Trame Verte et Bleue, sont présents :

- La matrice forestière qui représente un ensemble dynamique lié aux cycles sylvicoles, participant directement à la mosaïque d'habitats naturels du territoire et par conséquent aux relations entre ses habitats.
- Le plan d'eau du Bassin : cet habitat naturel est un élément écologique important du territoire, au titre des nombreuses espèces qu'il abrite.



Extrait de la cartographie du SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre – État Initial de l'Environnement

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.



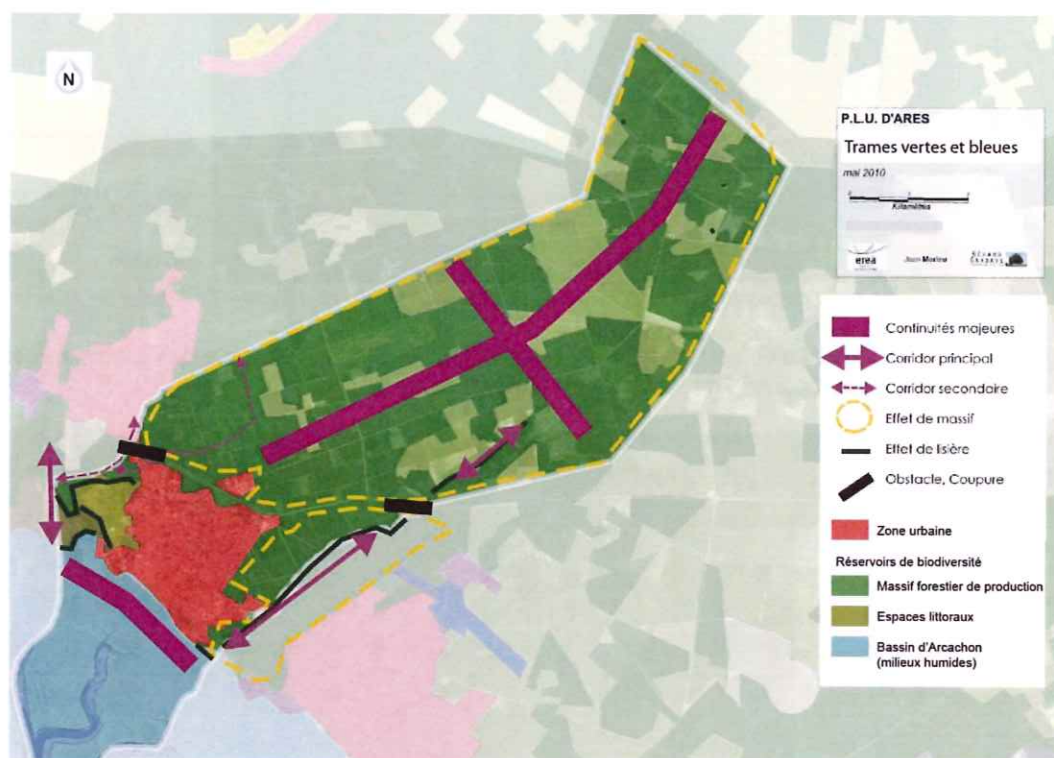
Extrait des annexes du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

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.

Rappelons que le site objet de la présente procédure est à proximité immédiate de ce corridor. Toutefois, encadré sur 3 de ses limites par des espaces totalement artificialisés, son éventuelle urbanisation ne remet pas en cause l'existence de ce corridor et aura des effets très limités sur ce dernier.

1.2.3.3 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.



La carte de la TVB issue du PLU en vigueur

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. On fera pour celui-ci les même remarques que plus haut : **l'urbanisation permise par la présente procédure ne remet pas en cause l'existence de ce corridor et aura des effets très limités sur ce dernier.**
- 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.

1.2.3.4 Synthèse de l'état initial de l'environnement

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

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

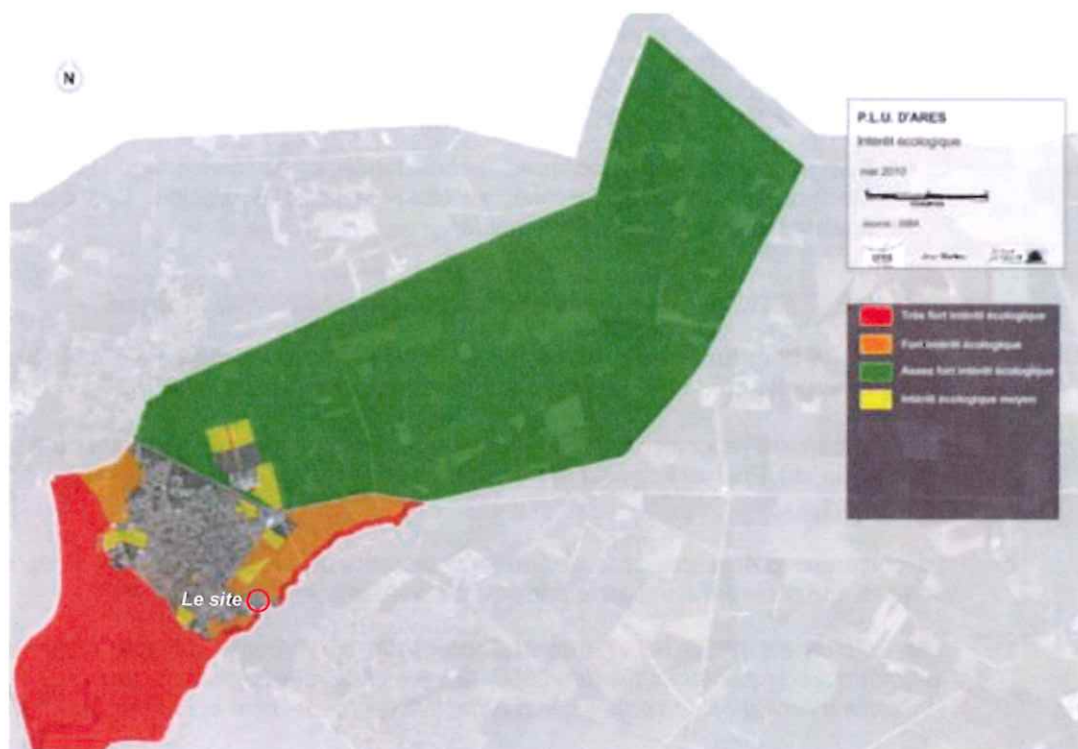
La commune d'Arès présente des milieux naturels de valeur, voire remarquables pour certains, qui couvrent une part importante de son territoire.

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

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

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

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



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

1.2.3.5 Les caractéristiques naturelles du site

En raison de la nature des évolutions portées la présente révision à modalités allégées n°1 du PLU d'Arès et des caractéristiques du terrain concerné, celle-ci n'a pas fait l'objet d'études écologiques spécifiques.

La parcelle concernée s'insère dans un milieu fortement anthropisé malgré sa proximité du Cirès. Elle apparaît comme un jardin attenant à une construction ne présentant en soi qu'un faible intérêt écologique, celui qu'on peut donner à la « nature ordinaire » présente dans des sites habités, qui se résume à une flore et avifaune communes.

Cette biodiversité n'est cependant pas à négliger, d'autant qu'elle bénéficie de la proximité de secteurs d'intérêt comme les abords du Cirès dont on a souligné le grand intérêt, ou les milieux aquatiques du Bassin et, dans une moindre mesure du massif forestier.

1.3 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.

1.3.1 Feux de forêt

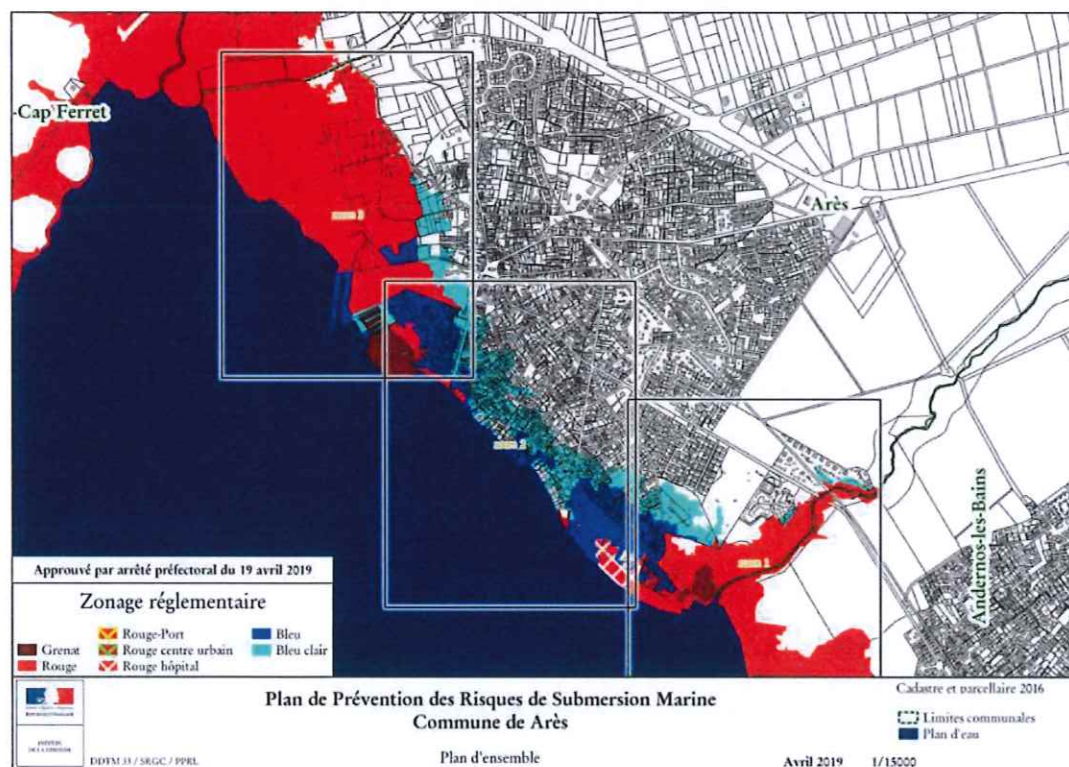
La commune est concernée par le **risque « Feu de Forêt »** en raison, de l'importance du recouvrement du massif forestier sur le territoire communal. Un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) a été prescrit sur la commune le 1^{er} octobre 2007. Toutefois, celui-ci n'a jamais été 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.

Le site concerné par la présente procédure est implanté dans une zone bâtie entièrement entouré par le massif forestier et présente lui-même une limite bordée par les boisements. **Il est donc directement exposé au risque et aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)** : le débroussaillage doit donc être effectué sur une profondeur de 50 mètres autour des habitations, constructions, ou autres installations de toute nature.

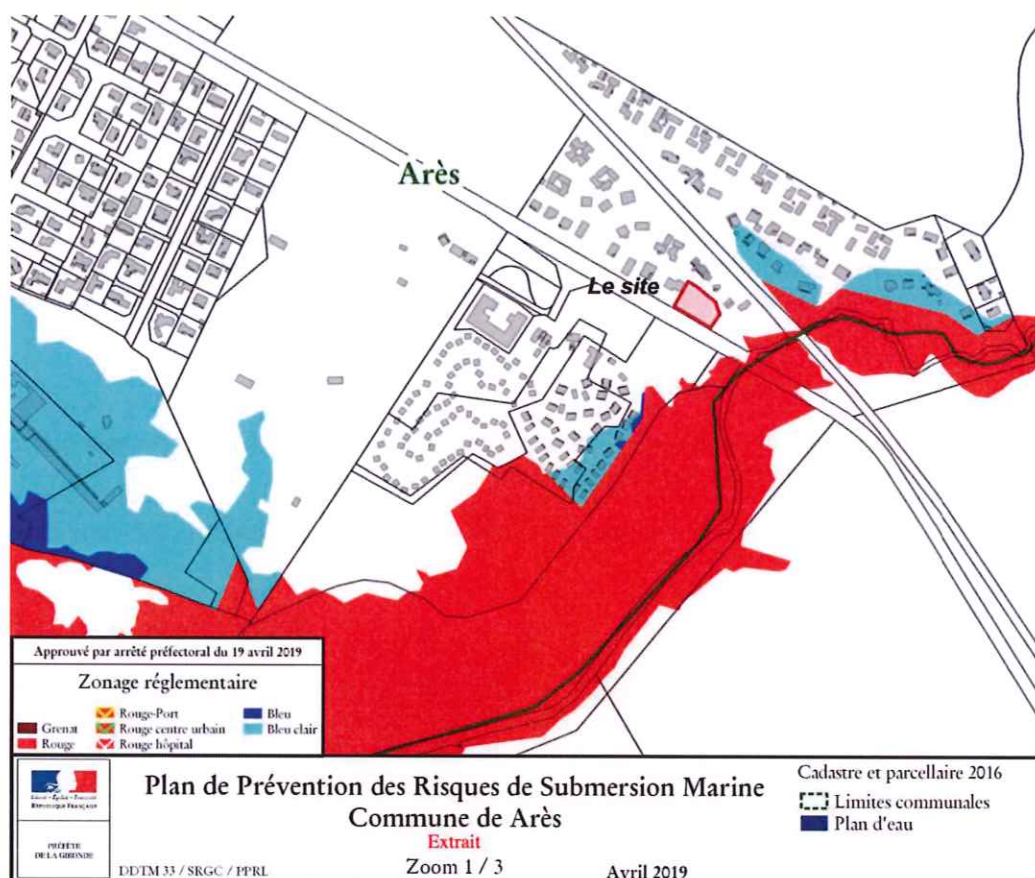
1.3.2 Inondation

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.



Plus précisément, le site concerné par la révision à modalités allégées est localisé à un peu plus de 50 mètres de la zone rouge du PPRI remontant le long du Cirès. Rappelons que la zone rouge correspond aux secteurs peu ou pas urbanisés, inondables par l'aléa le plus fort, quelle que soit son importance (fort, moyen ou faible) avec prise en compte du changement climatique. Ces secteurs, comme les abords du Cirès, sont considérés comme des zones d'expansion des inondations.



Malgré sa proximité de la zone rouge du PPRI, l'urbanisation du terrain concerné n'entraînera 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.

1.3.3 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 révision à modalités allégées, cet aléa ne constitue toutefois pas une contrainte notable.

1.3.4 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 révision à modalités allégées n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque industriel et technologique.

1.3.5 Sites et sols pollués

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.
- 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.

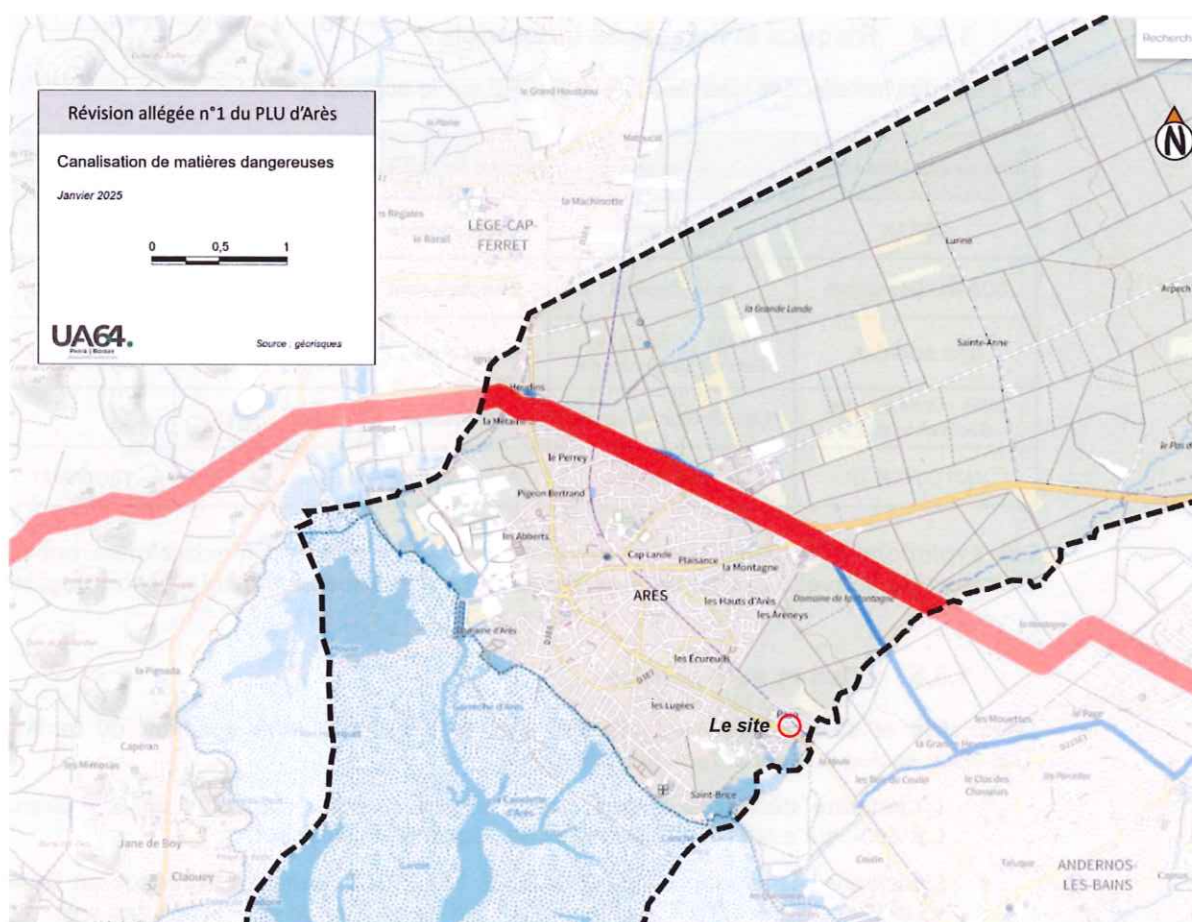
Ces deux sites sont localisés à plus de 1,5 km du périmètre d'études et n'ont donc aucunes incidences sur ce dernier.

1.3.6 Les canalisations de matières dangereuses

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

Une canalisation de gaz GRDF emprunte approximativement le même itinéraire.

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



1.3.7 Nuisances

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

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. Elle est classée principalement en catégorie 4 (dans l'enveloppe urbaine). **Toutefois, le terrain**

concerné par la procédure est entièrement inclus dans la bande de de bruit réglementaire de 100 mètres de part et d'autre de son axe qui précède la zone urbaine.

Les évolutions autorisées par la révision à modalités allégées occasionneront donc une exposition nouvelle des personnes à ces nuisances sonores.



Classement sonore des infrastructures de transport terrestres Commune de ARES

EXTRAIT



1.4 Le cadre paysager et patrimonial

1.4.1. Le Paysage

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**.

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.

Le site concerné par la présente procédure se rattache, par sa localisation, aux deux dernières entités paysagères.

La conche de Saint-Brice et le Cirès forment une entité naturelle linéaire, au fil de l'eau. Le cours d'eau du Cirès, enveloppé de sa forêt-galerie, débouche sur une série d'étangs dans un écrin forestier. **Au droit du site c'est la forêt galerie qui offre ses composantes visuelles sur la partie Est.**

La forêt-galerie du Cirès est plus confidentielle que les étangs de la conche de Saint-Brice qui comptent parmi les paysages identitaires de la commune, en raison de leur fréquentation touristique. Bien que ses berges soient peu accessibles, elle présente des ambiances de grande qualité, distinctes de la forêt de production de pins. La diversité arborée y est plus élevée : aulnes, saules, chênes pédonculés.



Berges sablonneuses fixées par les arbres



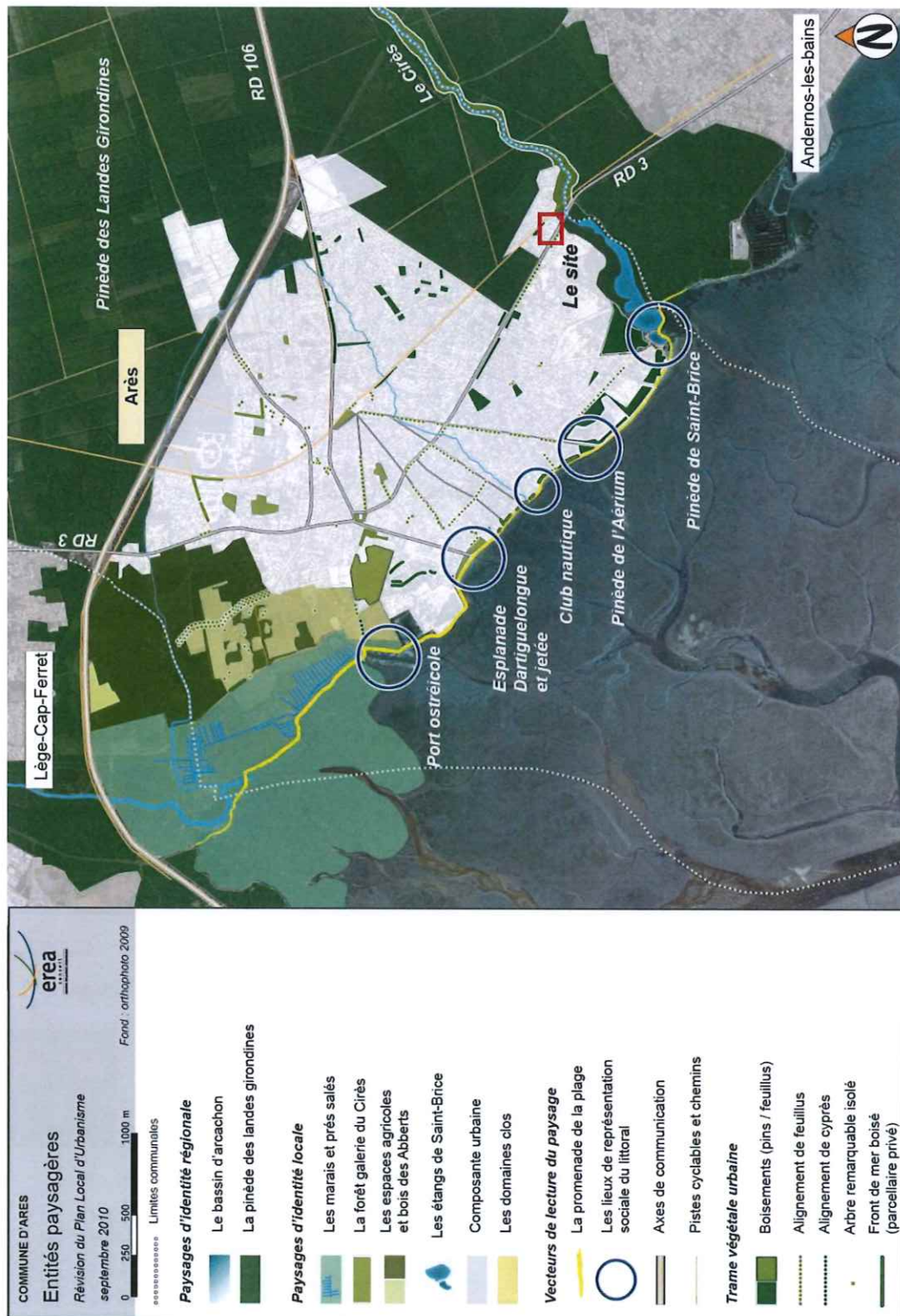
« Une forêt dans la forêt »

Le site appartient à part entière au paysage urbain qui présente plusieurs faciès. Dans le cas présent, **il s'agit de celui des lotissements pavillonnaires, disposés en périphérie du centre et de la ville balnéaire.**

Le lotissement du « Hameau de Paco » reprends toutes les composantes paysagères typiques de ce tissu urbain, s'organisant le plus souvent en un maillage routier dense, sinueux, indépendant du réseau principal. Les voies sont larges et souvent en impasses, isolant les opérations loties du reste de la ville. Leur similarité conduit à une certaine monotonie et à un manque de repère.

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

Plus précisément, concernant le site lui-même, celui-ci apparaît bien comme une enclave non bâti au sein du hameau, inaugurant l'entrée par la RD 3 dans le paysage bâti d'Arès, s'ouvrant après la séquence visuelle fermée de la traversée sur près de 800 mètres du milieu naturel entre Andernos et Arès.



La carte d'analyse paysagère du PLU en vigueur

Compte tenu de la faible superficie de l'emprise et de son environnement immédiat bâti, sa construction ne changerait pas significativement la perception que l'on aurait du hameau depuis la route départementale et, plus largement de cette entrée de ville.



Vue du site et de son entourage bâti depuis la RD 3

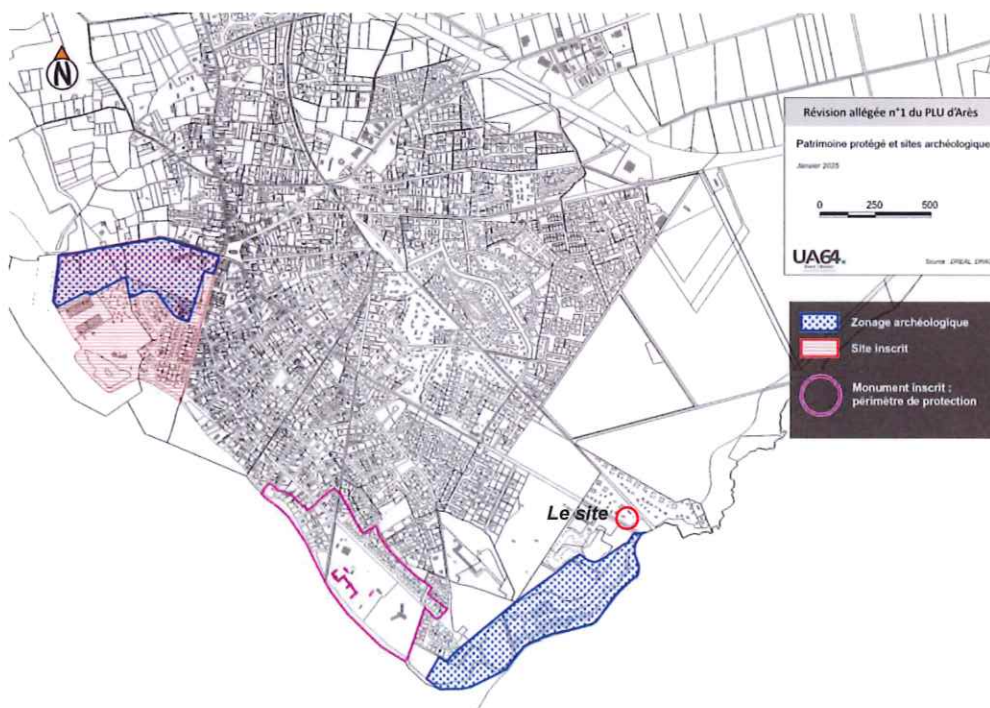


La transition visuelle entre l'espace urbain relativement ouvert et l'espace fermé de la vallée du Cirès

1.4.2 Patrimoine historique et archéologique

La commune d'Arès accueille :

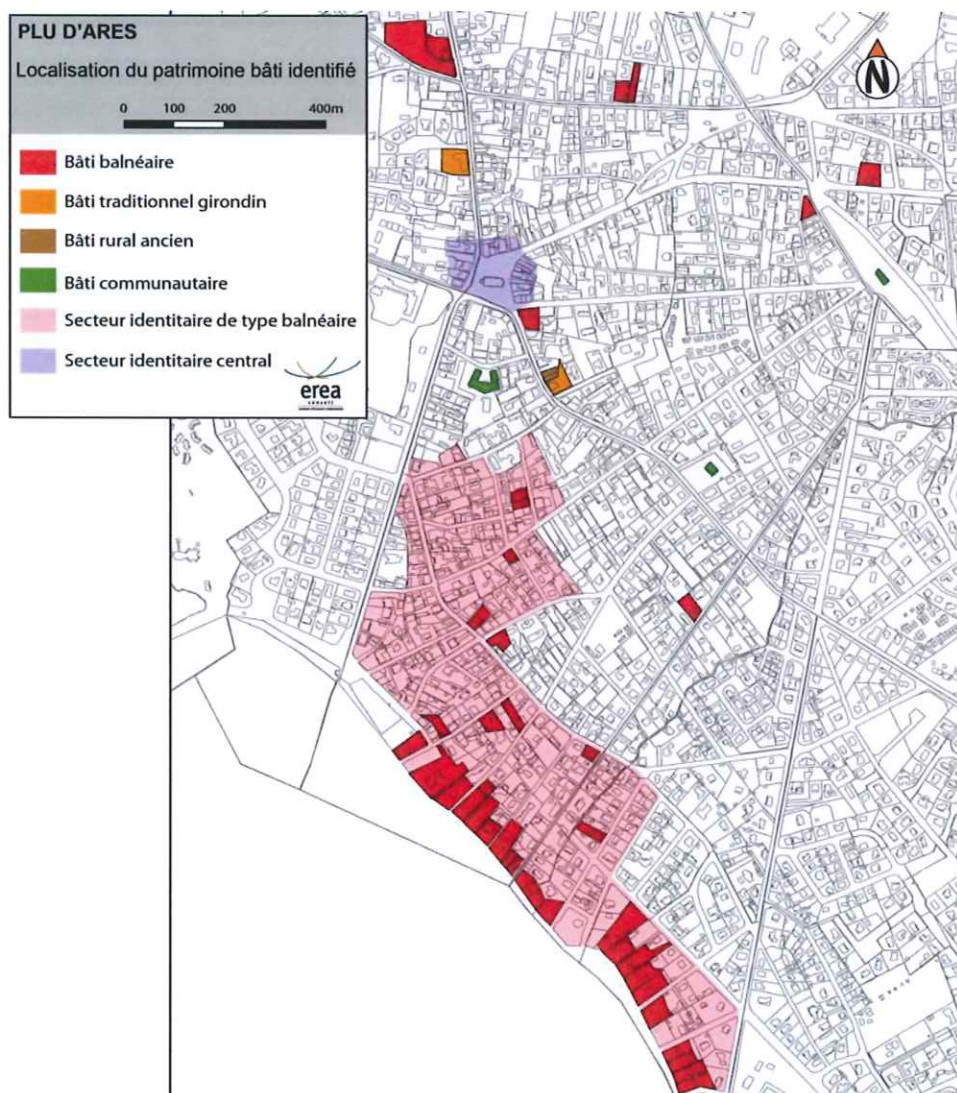
- Un édifice protégé au titre des monuments historiques : l'Aérium, inscrit le 4 mai 2000.
- Un site inscrit : le Parc du Château d'Arès, inscrit le 1^{er} juin 1943.
- Deux zones de protection archéologique :
 - Domaine d'Arès : vestiges gallo-romains,
 - Estey de Saint-Brice : occupation possible néolithique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



Le site est localisé à proximité de la zone de l'estey de Saint-Brice. Pour cette raison, le Service Régional de l'Archéologie précise que « des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

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 révision à modalités allégées n°1 n'affectent pas la protection du patrimoine historique et bâti communal puisque la parcelle ne se trouve pas dans l'un des secteurs délimités.



1.5. Voies et réseaux

1.5.1. Le réseau viaire

Le lot n°1030 au sein du Hameau de Paco, auquel appartient l'emprise considéré par la présente procédure, est desservi par la rue de Chêneraie, une des voies internes au lotissement. Celle-ci présente une largeur de chaussée de l'ordre de 4 mètres configurée pour un trafic très faible.

Ceci étant, sa limite Sud-Est est matérialisée par la RD 3, l'axe Lège/Biganos qui assure un rôle stratégique de desserte des bourgs de la bordure Est du Bassin d'Arcachon, tels que Audenge, Lanton, Andernos-les-Bains, Arès, ou encore Lège, en étant l'unique voie d'accès pour ces communes entre la RD 1250 et l'autoroute A 660 au Sud et la RD 106 au Nord. Le fort trafic généré par les nombreux déplacements locaux (environ 12 500 véhicules/jour), congestionne cette voie dont le trafic dense tend à s'accroître en raison de son étroitesse (2 x 1 voies), et du passage systématique en centre-ville, ralentissant également la circulation. Ce trafic est également générateur de nuisances sonores et de pollution.

On notera enfin que le terrain se situe en entrée d'agglomération au sens du Code de la route, sur la RD 3, matérialisé par un panneau. Les obligations de recul des constructions imposées par le Département hors agglomération ne s'appliquent donc pas à cette parcelle.

1.5.2. Les réseaux divers

L'emprise est raccordée au réseau d'eau potable de la commune, ainsi qu'au réseau d'assainissement collectif desservant le lotissement. De plus, un collecteur principal longe la RD 3.

Concernant la défense incendie, aucun hydrant n'est implanté à proximité de l'emprise. De plus, même si celle-ci n'est au contact du massif boisé que sur une faible distance, son aménagement sera soumis aux **obligations légales de débroussaillage** (OLD) en débroussaillant les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres.



2. Description du projet envisagé

2.1. Motivation

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 5 mai 2023 et le 7 mars 2024, M. Fabien Lasserre, propriétaire du lot n°1030 du lotissement « Le Hameau de Paco » situé sur la parcelle cadastrée section AT n°5 à Arès, demande à la cour [...] d'annuler la décision par laquelle le maire d'Arès a implicitement rejeté sa demande du 7 juin 2021 tendant à l'abrogation de la délibération du 27 avril 2017 approuvant la révision du plan local d'urbanisme d'Arès en tant qu'il classe sa parcelle cadastrée section AT n°5 en zone N et en « espace à planter ».

Il motive sa demande par de nombreux moyens tant sur le fond que sur la forme.

Dans son jugement du 20 juin 2024, la première Chambre du Tribunal Administratif de Bordeaux a fait droit à la demande formulée par le requérant. **Elle reconnaît que le classement du lot n°1030 de la parcelle cadastrée section AT n°5 en zone naturelle, assorti de prescriptions de protection supplémentaires, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :**

*« La parcelle de M. Lasserre, bordée au Sud par la route départementale D3, se situe à l'extrémité Est d'un lotissement dénommé le « Hameau de Paco », situé à deux kilomètres du bourg et qui comprend environ 80 constructions. Ce terrain, précédemment classé en zone UC est raccordé aux différents réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif. Il est entouré au Nord, à l'Ouest et à l'Est par des constructions appartenant au lotissement. Il est vierge de construction et abrite quelques rares arbres sur sa partie est. Au Sud, le terrain longe la route départementale qui constitue la limite nord d'une vaste zone urbanisée de la commune classée UKa. Si la parcelle de M. Lasserre est bordée au Sud-Est par les boisements limitrophes au ruisseau du Cirès, elle ne constitue pas un élément de la trame verte et bleue formée par le ruisseau du Cirès dont elle est séparée par une vaste zone boisée qui a fait l'objet d'une double protection par un classement Nli « zone naturelle protégée » et une servitude d'espace boisé protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'examen des cartes produites au dossier révèle que l'ensemble des constructions qui bordent la zone Nli, selon une configuration identique à la parcelle du requérant, est classé dans des zones urbanisées, UC ou UKa. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que le terrain en lui-même constituerait un espace naturel à part entière ou serait pourvu d'un quelconque intérêt écologique ou paysager, qui nécessiterait une protection particulière. **Par suite, le classement du lot n°1030 de la parcelle cadastrée section A T n° 5 en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.***

[...]

Il est enjoint au maire d'Arès de convoquer le conseil municipal, dans un délai de deux mois, en inscrivant à l'ordre du jour la modification du plan local d'urbanisme en tant qu'il classe le lot n°1030 appartenant à M. Lasserre de la parcelle cadastrée section AT n°5 en zone N. »

Pour répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de Bordeaux, le lot n°1030 appartenant à la parcelle AT n°5 sera donc reclassé en zone urbaine sur le plan de zonage réglementaire du PLU en vigueur, dans le cadre de cette révision à modalités allégées.

Il s'agit ici d'une évolution de zonage à l'échelle d'une parcelle déjà artificialisée, totalement minime à l'échelle du PLU et sans incidence sur son économie générale.

Quoi qu'il en soit, il convient de vérifier si cette évolution est conforme aux prescriptions de la loi Littoral, notamment si elle appartient bien au SDU du Hameau de Paco, autorisant sa constructibilité. Il est également nécessaire de s'assurer qu'elle n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel environnant, comme on le verra dans la partie 2 du présent document « Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme ».

2.2. L'évolution envisagée au regard de la loi Littoral

Le hameau de Paco est reconnu par la SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre comme un SDU, autorisant de ce fait des constructions nouvelles en son sein.

Toutefois, outre l'obligation que ces constructions nouvelles ne soient réalisées qu'« à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme impose que « ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

Ce sont ces points qu'il convient de vérifier.

Le jugement du Tribunal souligne à juste titre le caractère artificialisé de l'emprise considérée qui apparaît dans les faits comme **faisant partie d'un lot déjà bâti au regard du découpage cadastral**. En ce sens, elle fait totalement partie du périmètre bâti existant comme le relève également le jugement, notant que ses trois limites les plus importantes sont mitoyennes de lots bâtis ou d'infrastructures (moins de 15% du périmètre de l'emprise est au contact du milieu naturel). **Le classement de cette emprise en zone constructible n'aura donc pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.**

D'autre part, en considérant les 2,68 ha constructibles de la parcelle AT5, l'adjonction des 1 723 m² de l'emprise, n'autorisant la construction que d'un seul bâtiment, **n'aura pas non plus pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti du hameau.**

Cette évolution est donc recevable au regard des exigences de la loi Littoral.

2.3. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées

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

- D'une modification du zonage.
- D'une modification du règlement.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

2.3.1 Les principes guidant l'évolution du PLU

Comme rappelé précédemment, l'objectif de la présente révision à modalités allégées n°1 du PLU d'Arès est de répondre aux injonctions du Tribunal Administratif de Bordeaux et de reclasser l'emprise, actuellement classée en zone naturelle N, appartenant au lot n°1030 de la parcelle AT n°5, en zone urbaine UC. Pour la rendre totalement constructible, afin de répondre à la demande, les dispositions graphiques qui grèvent également cette emprise doivent aussi être supprimée.

Toutefois, Il faut également s'assurer que cette évolution soit compatible avec le Code de l'urbanisme et le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. Il est donc nécessaire de créer un nouveau secteur UCa sur le périmètre du Hameau de Paco qui respecte les règles d'un Secteur Déjà Urbanisé au titre de la loi Littoral.

2.3.2 Les évolutions du document graphique de zonage

En application de ce qui précède, l'évolution du zonage s'opère en deux temps.

2.3.2.1 Les évolutions apportées au zonage de l'emprise, appartenant au lot n°1030 de la parcelle AT n°5

Afin de corriger l'erreur manifeste d'appréciation et pour répondre à la décision du tribunal administratif de Bordeaux, l'emprise, d'une superficie de 1723 m², appartenant au lot n°1030 de la parcelle AT n°005 est **reclassé de la zone naturelle N vers la zone urbaine UC**, secteur UCa (voir ci-après).

On peut donc affirmer que ce reclassement reste marginal à l'échelle de la commune, n'affectant en rien l'équilibre du zonage du PLU.

Pour rendre effectivement constructible l'emprise, il est également nécessaire de **supprimer les deux prescriptions graphiques** qui la grèvent :

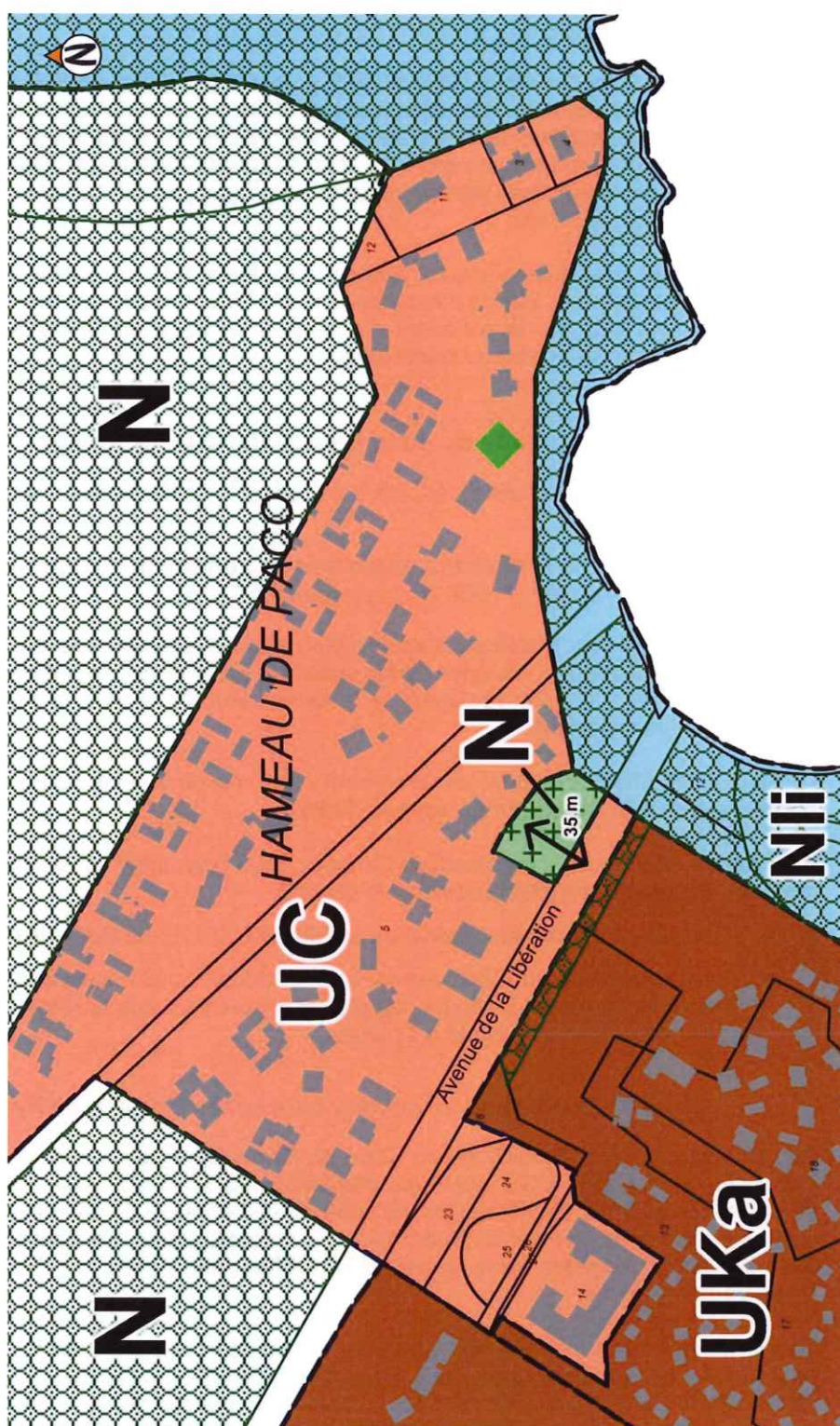
- **L'espace à planter** en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- La **marge graphique** imposant un recul spécifique de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 3 afin de n'appliquer uniquement que la règle écrite n'imposant qu'un recul au moins égale à 5 mètres.

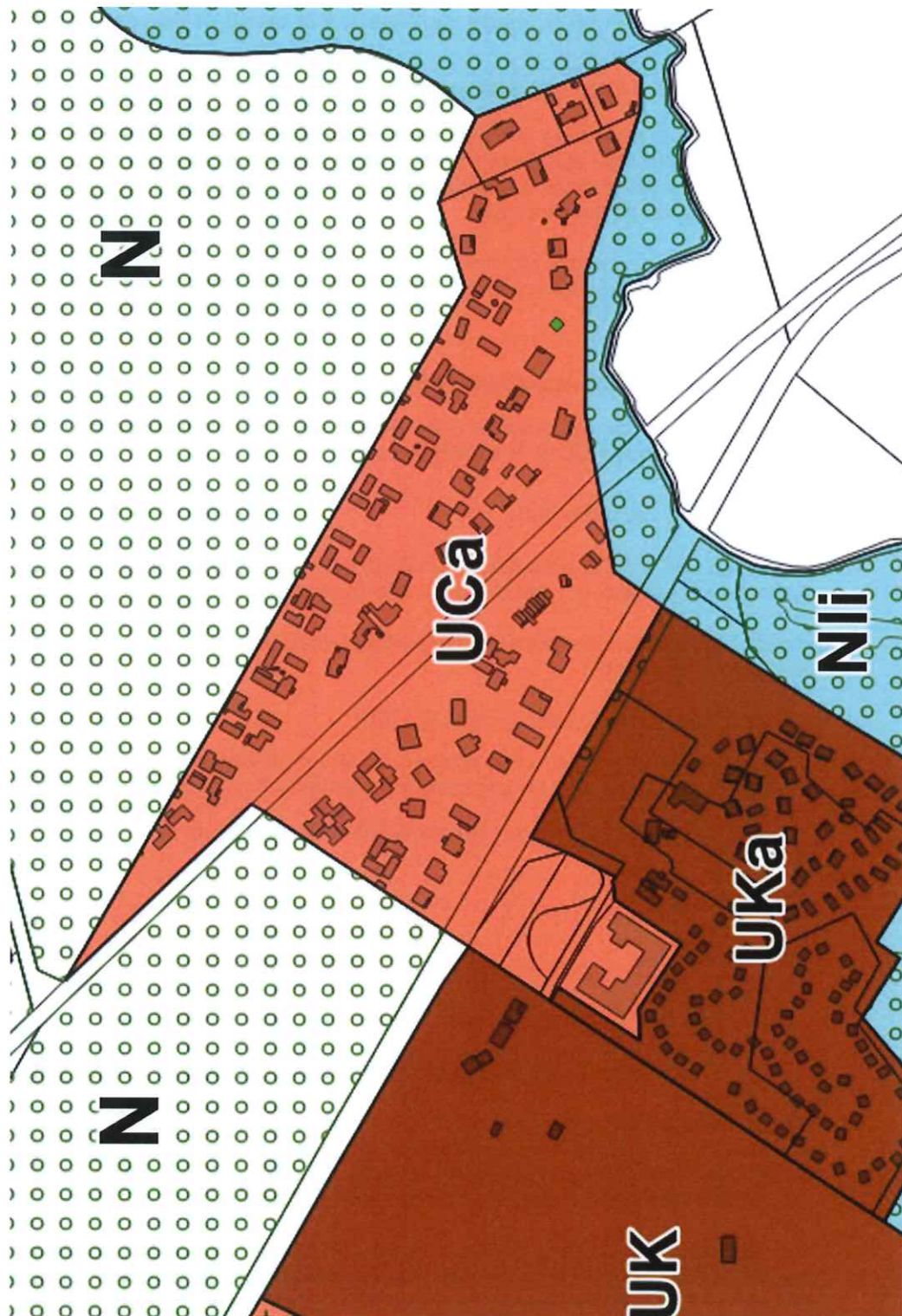
2.3.2.2 La création du secteur UCa sur le Hameau de Paco

Afin de respecter les dispositions du Code de l'urbanisme concernant les Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral et les orientations du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre les désignant, il est nécessaire de créer en lieu et place du périmètre de la zone UC couvrant le Hameau de Paco au Sud-Est de la commune d'Arès, **un nouveau secteur UCa doté de règles adaptées pour respecter les obligations fixées par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.**

Rappelons que ce zonage doit rester au plus près du périmètre bâti existant, ce qui est le cas pour la zone UC du Hameau de Paco. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le dessin de ce zonage. On soulignera également que l'organisation spatiale dense du bâti dans le hameau ne permet pas d'autre construction nouvelle que celle autorisée par la présente procédure.

Ce périmètre d'une superficie de 9,75 ha est donc reclassé en secteur UCa.

Extrait du plan de zonage avant révision à modalités allégées

Extrait du plan de zonage après révision à modalités allégées

2.3.3 Les évolutions du règlement à la création du secteur UCa

2.3.3.1 Précisions liminaires

Ces évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur UCa et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour admettre des constructions futures dans le respect des prescriptions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Il n'apparaît pas nécessaire de faire évoluer les autres règles de la zone UC pour les adapter au contexte particulier du hameau qui apparaît plus dense que bien d'autres ensembles bâtis couverts par la zone UC.

2.3.3.2 Les évolutions retenues

Compte tenu de ce qui précède, ces évolutions restent limitées au préambule du règlement de la zone UC et aux articles 1 et 2.

a) Le préambule

En premier lieu, c'est le **préambule** au règlement de la zone UC, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour rajouter la présentation du secteur UCa.

Les évolutions apportées au préambule sont donc les suivantes (texte supprimé en bleu barré, texte rajouté en rouge) :

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique aux extensions de la ville réalisées à partir des années 60 sous une forme dominante, les lotissements créés au rythme des opportunités foncières.

~~*Elle comprend un secteur UCb dont le bâti y est plus dense.*~~

Elle comprend deux secteurs :

- *Le secteur UCa dont la vocation est de gérer l'urbanisation au sein du Secteur Déjà Urbanisés (SDU) identifié par le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en vertu de de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.*
- *Le secteur UCb dont le bâti est plus dense qu'en zone UC.*

b) Les articles UC1 et UC2 gérant les occupations et utilisations du sol

C'est la réécriture conjointe de l'article UC 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et de l'article UC 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui va permettre de définir les constructions et occupations du sol admises dans le secteur UCa dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Pour encadrer ces constructions et occupations du sol, l'article UC1 va interdire dans un premier temps tous types de constructions et occupations du sol dans le secteur UCa, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UC 2. Le secteur venant ensuite préciser ces dernières en s'appuyant sur le texte de l'article L.121-8.

Les évolutions du libellé de l'article UC 1 « occupations et utilisations du sol interdites »

Les évolutions apportées à l'article UC 1 sont les suivantes (texte rajouté en rouge) :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A/ Dans la zone UC proprement dite et le secteur UCb

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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Les carrières.

B/ Dans le secteur UCa

1.6. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers et autres occupations du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UC2.

Les évolutions du libellé de l'article UC 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Les évolutions apportées à l'article UC 1 sont les suivantes (texte rajouté en rouge) :

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

A/ Dans la zone UC proprement dite et le secteur UCb

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous

réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

B/ Dans le secteur UCa

Les constructions et occupations du sol à condition qu'elles ne soient qu'à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

2.3.4 Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU

Les autres pièces du PLU n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.

3. Auto-évaluation : évaluation des incidences du projet de modification simplifiée 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 de révision à modalités allégées 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 révision à modalités allégées 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 dans un secteur de lotissement et de son statut de terrains associé à une construction existante. La végétation qui s'y développe se limite ainsi à une végétation herbacée rase, avec la présence de quelques éléments arbustif ou arboré notamment sur sa partie 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 500 mètres des deux zones Natura 2000 présentes à proximité. Les ZNIEFF « Bassin d'Arcachon » et « Conche de Saint-Brice et réservoirs à poissons d'Arès » se trouvent, par contre, à proximité du site (70 mètres). La révision de zonage de cette parcelle, n'aura néanmoins aucune incidence significative sur ces deux ZNIEFF, notamment grâce au raccordement du terrain concerné à l'assainissement collectif Le site ne présente par conséquent aucune sensibilité naturaliste avérée ou potentielle. Le seul impact potentiel concerne la ripisylve du ruisseau Le Cirès, couvert par les deux ZNIEFF ci-dessus, qui borde la parcelle sur une vingtaine de mètres et dont la sensibilité naturelle est reconnue. Toutefois, les habitats naturels qui la constituent sont protégés par le PLU (espace boisé classé) et cette protection n'est pas remise en cause par la procédure. 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 révision à modalités allégées. Par ailleurs, la faible superficie concernée par le changement de zonage, la qualité écologique limitée des espaces libres, les protections réglementaires (EBC sur la vallée du Cirès à proximité) et la situation du secteur, déjà modifié par les activités humaines (un lotissement) excluent le risque d'impact indirect sur la conservation des espèces et des habitats visés par ces zones Natura 2000. Ainsi, la révision à modalités allégées n°1 ne présente aucune incidence réelle sur les habitats naturels, la faune et la flore. Vis-à-vis des zones humides probables, les inventaires disponibles indiquent qu'elles existent de part et d'autre du Cirès. Toutefois, les incidences directes et indirectes potentielles sont très faibles. Comme pour les milieux naturels les dispositifs de recueil et de traitement des eaux imposés sur le site permettront d'assurer la préservation de ces milieux.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Consommation de l'espace	D'un point de vue urbanistique, la présente procédure permettra le reclassement d'une emprise en zone naturelle N de 0,17 ha en zone constructible UC (nouveau secteur UCa), soit 0,003% de la superficie totale de la zone N. A l'échelle de la commune cette évolution est donc négligeable. De plus, dans les faits, le site d'étude est d'ores et déjà anthropisé. La procédure vise la régularisation 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 révision à modalités allégées de réaliser une nouvelle construction au sein du Hameau de Paco induit bien sûr une plus forte imperméabilisation du site. Toutefois, le règlement de la zone impose une emprise au sol maximale des constructions de 30% de la surface du terrain et une obligation de surface de pleine terre portant également sur 30% de la surface du terrain. Cette imperméabilisation nouvelle, qui ne portera que sur une seule nouvelle parcelle, restera donc très limitée.
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 contact d'un « corridor écologique principal » qui couvre le Cirès et sa ripisylve. Rappelons toutefois que le site est encadré sur 3 de ses limites par des espaces totalement artificialisés. En conséquence, son éventuelle urbanisation ne remet pas en cause l'existence de ce corridor et aura des effets très limités sur ce dernier.
Paysages	L'évolution du zonage respecte les limites actuellement urbanisées. L'impact visuel de la construction nouvelle permise par celle-ci depuis la RD 3, principal point de vue sera donc à peine perceptible, même à ce niveau d'entrée d'agglomération. Ainsi, au regard de la situation préexistante, aucune incidence paysagère négative supplémentaire réelle n'est à attendre.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau	La présente procédure vise à régulariser une situation existante. Aussi, l'incidence supplémentaire attendue sur la ressource en eau (que ce soit en termes d'eau potable, d'assainissement ou de gestion de eaux pluviales) ne concerne qu'une seule habitation nouvelle. Cette régularisation n'entraînera donc aucun prélèvement ou rejet supplémentaires significatifs d'eau.
Risques naturels et technologiques	Compte tenu de l'environnement immédiat et proche du site, celui-ci est exposé à deux risques naturels. En premier lieu, la proximité avec la zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation par submersion marine. Quoiqu'il en soit, l'urbanisation du terrain concerné n'entraînera pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur. En second lieu, il est exposé au risque feux de forêt en raison de sa localisation au sein du massif forestier et d'une limite bordée par les boisements. Il est donc directement exposé au risque et aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Par contre, il n'est exposé à aucun risque technologique.
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	L'évolution apportée dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées n°1 du PLU d'Arès vise la régularisation d'une erreur de zonage en ouvrant à l'urbanisation une emprise très limitée ne permettant la construction que d'un seul bâtiment. A ce titre, cette évolution ne générera aucune augmentation significative des émissions de gaz à effet de serre.
Nuisances sonores	Le terrain est localisé dans la bande de bruit de la RD 3. Les constructions nouvelles seront donc exposées à ces nuisances sonores, imposant les mesures d'isolation phoniques prévues par la loi

4. Conclusion

La présente procédure de révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès vise à modifier le zonage sur une partie de la parcelle AT n°05 afin de rendre celle-ci constructible. Cette nouvelle classification mettant en application les modalités de la loi Littoral en définissant le Hameau de Paco comme Secteur Déjà Urbanisé dans le respect du Code de l'urbanisme et en application du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre implique des incidences limitées sur l'environnement en raison de sa faible ampleur malgré sa localisation à proximité d'une zone naturelle sensible liée au ruisseau de Cirès et ses enjeux environnementaux

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 révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement, d'autant qu'elle a pour principal objet de mettre en œuvre une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux.



Envoyé en préfecture le 11/06/2026

Reçu en préfecture le 11/06/2026

Publié le

ID : 033-213300114-20260605-05_04_2026-DE

