

Commune d'ARES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Objets de la saisine :

- L-142-5 : ouvertures à l'urbanisation : commune appartenant au futur Scot du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre
- L-151-12 : avis sur le règlement des zones A et N : concernées par des possibilités d'extensions ou d'annexes pour les maisons d'habitations en zone naturelle
- L-151-13 : avis sur les STECAL : fait le 11/9/2015
- L-153-16 : avis sur PLU

I – PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Situation géographique et administrative



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

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

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

Arès se trouve dans un espace naturel originel caractéristique des communes du littoral du bassin d'Arcachon. Il est constitué de 3 grands

ensembles naturels : le cordon dunaire littoral et pré-littoral, les milieux humides d'arrière dune et le plateau landais

Le territoire appartient au périmètre du SCOT du SYBARVAL, approuvé en juin 2013 et annulé en juin 2015.

La procédure en cours

Le **26 février 2004** la commune approuve son PLU.

Le **5 février 2009**, la commune prescrit la révision du PLU.

Le **11 septembre 2015**, la CDPENAF se prononce favorablement sur la délimitation des STECAL

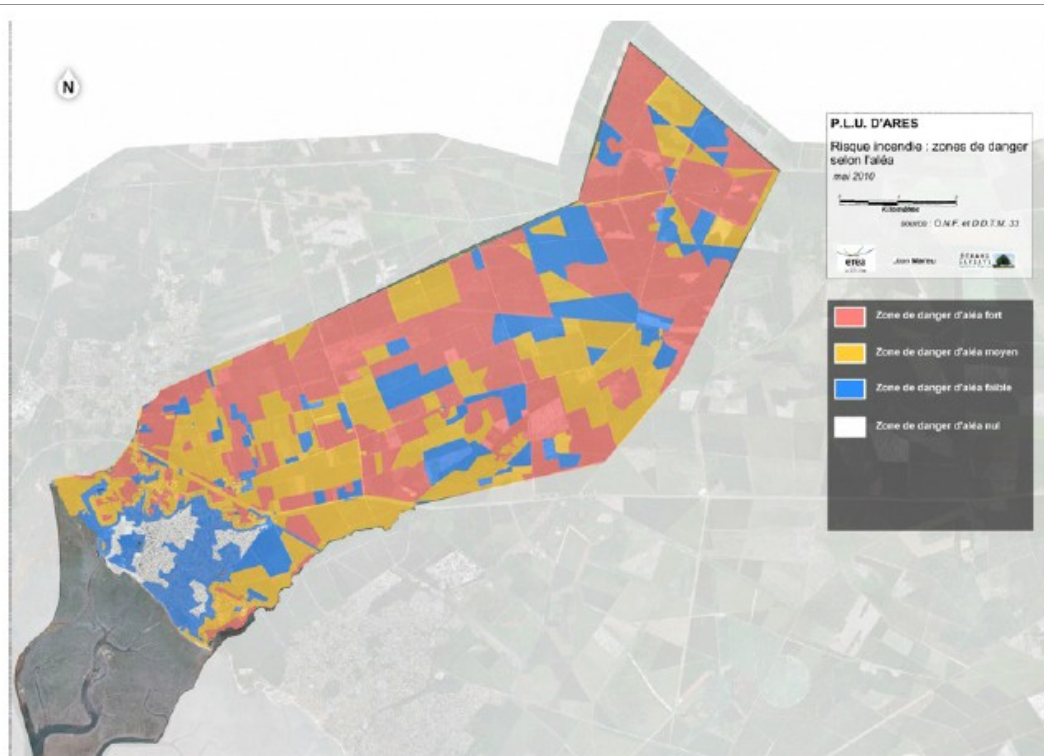
Le **19 avril 2016**, le projet de PLU est arrêté.

La CDPENAF est saisie le **2 mai 2016**.

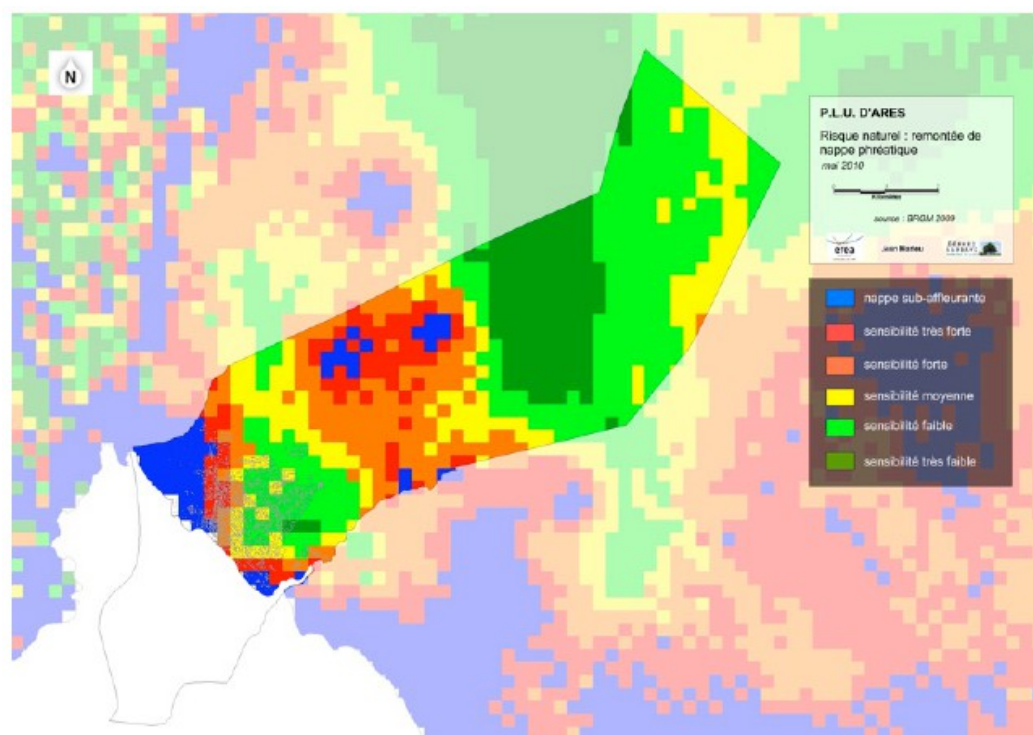
II – LES RISQUES NATURELS

Le territoire d'Arcachon est concerné par plusieurs risques naturels :

- le risque « Feu de Forêt » jugé majeur avec une couverture forestière représentant 75 % de la surface communale
- le risque « remontée de nappes » allant de très faible à très fort ;
- le risque Inondation par submersion marine ;
- le risque sismique, qualifié de très faible (classement en zone 1) ;
- le risque Tempête.

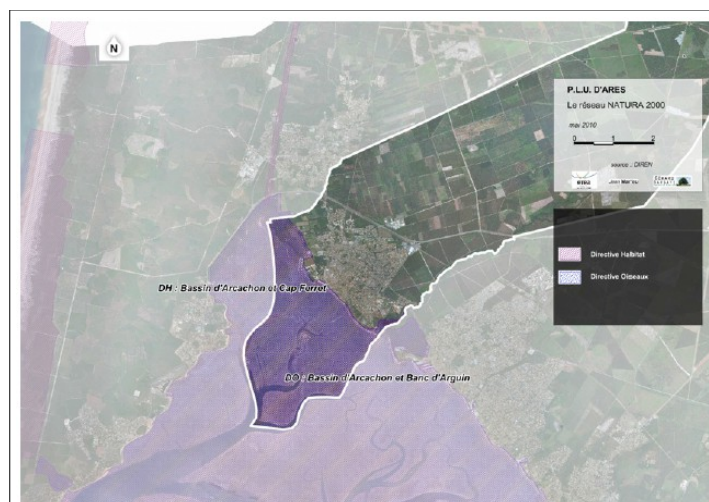


Risque incendie – zones de danger selon aléa



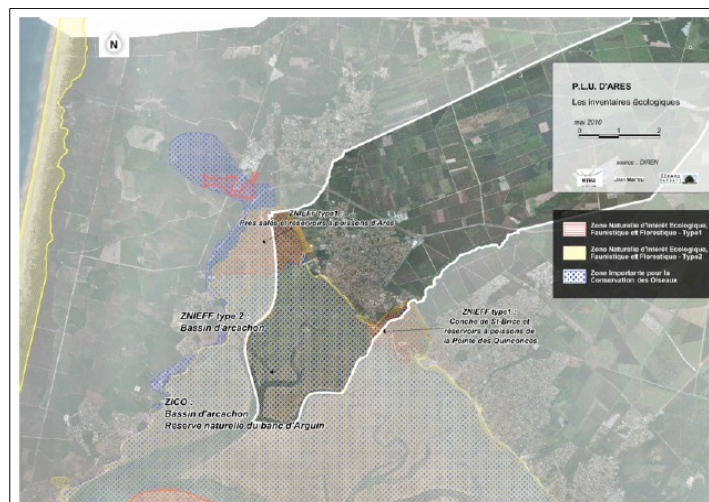
Risque remontée de nappe phréatique

III – PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE



Natura 2000

Habitat et Oiseaux :
« Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » - FR7200679

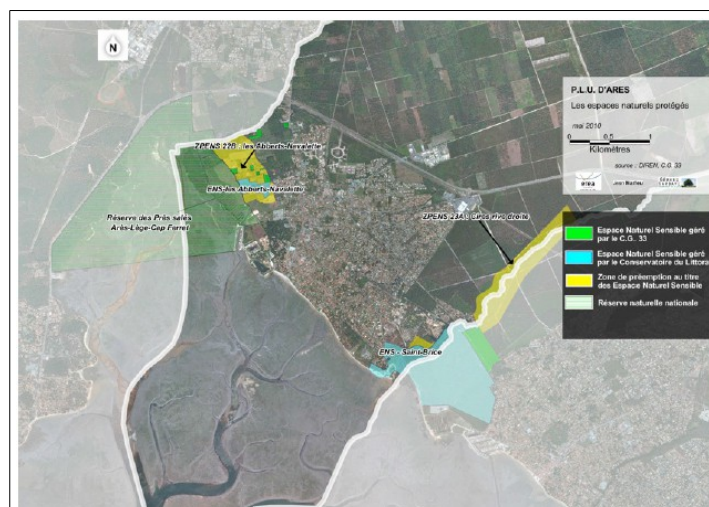


ZNIEFF

« Prés salés et réservoirs à poissons d'Arès » - type 1
« Conche de St-Brice et réservoirs à poissons de la Pointe des Quinconces » - type 1
« Bassin d'Arcachon » - type 2

ZICO

« Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin » - FR720001949



ENS

ENS « Saint-Brice – Le Coulin » (125,5 ha)
Réserve Naturelle des prés salés (100 ha)
ZPENS « Les Abberts - Navalette » (43,9 ha)
ZPENS « Cirès rive droite » (54,4 ha)
Parc Naturel Marin « Bassin d'Arcachon et son ouvert »

Le PLU doit tenir compte et préserver ces espaces d'intérêts écologiques majeurs. Dès lors, l'ensemble des zones constructibles se trouve en dehors des limites de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF. Le PLU n'aura donc pas d'incidence significative sur les habitats, habitats d'espèces et espèces ayant justifié l'inscription de ces secteurs en Natura 2000 ou ZNIEFF.

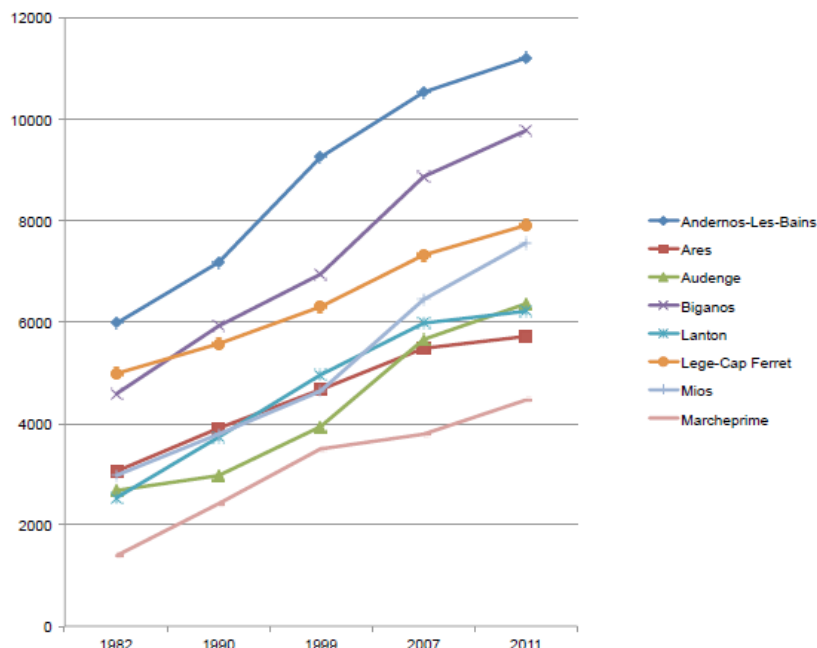
Néanmoins, l'ENS « Saint-Brice – Le Coulin », et les ZPENS « Les Abberts -Navalette » et « Cirès rive droite » ayant été identifiés en espace remarquables de la Loi Littoral, certains dispositifs du règlement du PLU de la zone naturelle ne sont pas applicables (extensions et constructions d'annexes pour les maisons d'habitation)

IV - LE CONTEXTE AGRICOLE

Non concerné : la commune d'Arès n'accueille aucun espace agricole ni aucune activité liée à l'agriculture

V – L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Evolution démographique de la COBAN de 1982 à 2011



Source : INSEE – RGP 2011

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

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

- un taux moyen de croissance annuelle stable proche de 2 % jusqu'en 2007. C'est l'une des plus faibles croissances du périmètre de la COBAN alors que la moyenne s'établit sur la même période à 2,5 %
- un ralentissement de la croissance démographique depuis 2007 jusqu'à aujourd'hui.

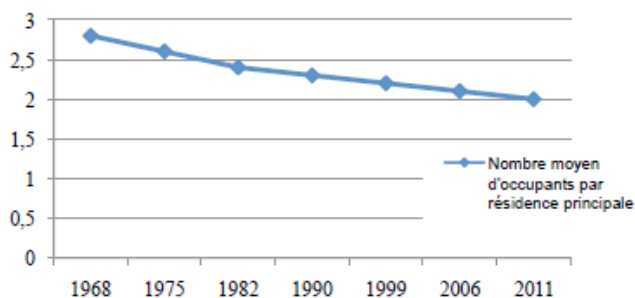
Le taux moyen de croissance annuelle de la commune d'Arès a alors diminué de moitié, proche de 1%, de façon plus marquée que pour la moyenne de la COBAN.

La croissance démographique d'Arès

s'explique par un phénomène migratoire :

- la variation annuelle du solde migratoire de 2011 est identique à celui de la COBAN (+ 2,2%),
- le solde naturel de la commune est déficitaire, ce qui veut donc dire que sans l'apport d'habitants venant d'autres communes, Arès verrait sa population diminuer.

Evolution de la taille des ménages



Source : INSEE – RGP 2011

La commune compte 2 768 ménages en 2011, ce qui représente une hausse de +11 % depuis 2006, et de 33 % depuis une vingtaine d'années.

Une baisse de la taille des foyers a cependant été constatée : en 2011, un ménage compte en moyenne 2 personnes, contre 2,1 en 2007 et 2,16 en 1999.

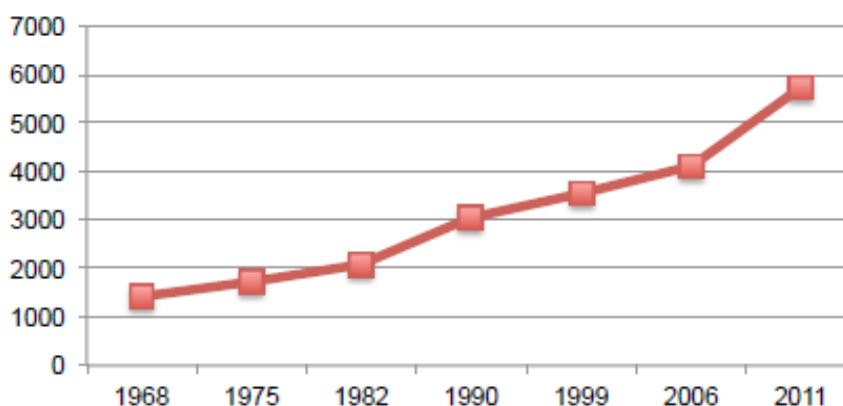
Ce phénomène de baisse de la composition des ménages s'explique par le fait que :

- 36% des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui correspond à une augmentation de 183 foyers par rapport à 2006,
- la part des ménages avec enfants diminue (29% en 2011 contre 35% en 2009), alors qu'en 2011, 59% des familles sont des couples sans enfants.

Même si elle possède l'un des plus faibles taux de croissance démographique par rapport aux autres communes du Scot d'Arcachon, la commune d'Arès connaît une croissance continue et modérée depuis 1968.

Ainsi, avec un taux annuel moyen de 1,4 %, la commune a accueilli près de 3 500 habitants.

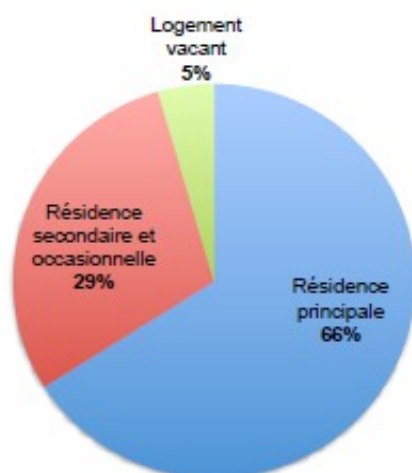
Evolution du parc de logements sur les 40 dernières années



Source : INSEE – RGP - 2011

En 2011, Arès dispose de plus de **5 720 logements**, soit environ 12 % du parc immobilier de la COBAN. La commune a connu un triplement de son parc depuis 1968. En 5 ans, le parc s'est accru de +39 %, soit +1621 logements réalisés.

Le parc de logements d'Arès par type en 2011

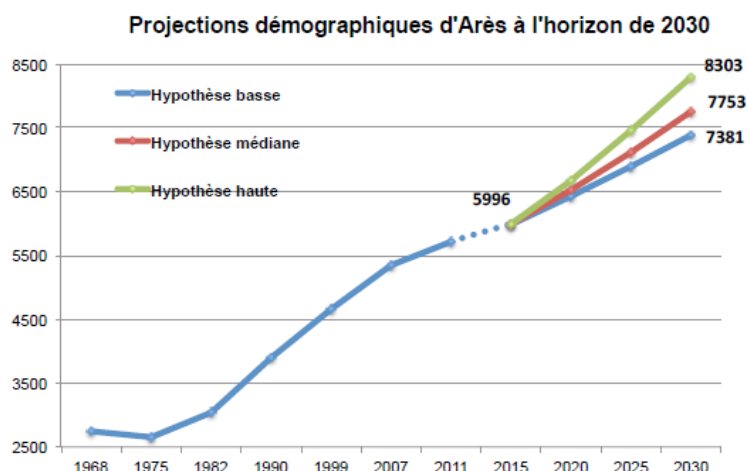


Source : INSEE – RGP - 2011

Sur la commune, un peu moins d'un tiers des logements sont des résidences secondaires. Bien qu'élevée encore, cette part est en diminution de -4 % depuis 2006. Le parc immobilier comporte plus des 2/3 de résidences principales, soit 2 774 logements. Pour 29 % d'entre eux, leur statut d'occupation est la location. Cette part est relativement stable depuis 2006. Le marché immobilier demeure relativement tendu avec moins de **5 % de logements vacants**, un chiffre néanmoins en hausse depuis 1999.

Le parc de logement d'Arès présente les caractéristiques d'une commune située sur le littoral avec de nombreuses résidences secondaires (1/3 du parc). Il est à noter que le marché de l'immobilier est extrêmement tendu sur la commune car malgré la construction de 1 621 logements sur les 5 dernières années, le taux de vacance reste relativement faible (5%).

Hypothèse de croissance 2015-2030 :



En fonction des mécanismes démographiques de ces cinquante dernières années, des projections démographiques d'Arès peuvent être déterminées à l'horizon des 10 et 15 dernières années.

En effet, selon la ou les périodes considérées depuis 1968, la croissance de la population de la ville a été plus ou moins forte.

Ainsi, 3 rythmes de croissance distincts peuvent être dégagés et définissant ainsi 3 hypothèses d'évolution, qui reflètent un contexte démographique particulier de la ville :

- Une hypothèse basse, s'appuyant sur l'évolution d'une courte période, 2006-2011, soit un rythme de croissance annuelle faible de la population de 1,4 %,
- Une hypothèse médiane, s'appuyant sur l'évolution de longue période 1968-2011, soit un rythme de croissance annuelle modéré de la population de 1,7 %,
- Une hypothèse haute, s'appuyant sur l'évolution de la période 1982-2011, soit un rythme croissance annuel fort de la population de 2,2 %.

Selon le rythme de croissance annuelle retenu, le gain de population potentiel à l'horizon de 2030 s'étend de + 1 385 jusqu'à plus de 2 300, soit 154 nouveaux habitants par an. Aussi, les conséquences en termes d'accueil de cette nouvelle population pour répondre à ses besoins en matière d'emploi, de transport et de mobilité, de logements, d'équipements et de services divergent fortement.

Malgré cette perspective démographique, la commune souhaite conserver le caractère de villégiature de la commune. Ce phénomène induit une limite à cette prospective dans la mesure où une partie de la construction neuve sera captée par les résidences secondaires et les locations touristiques.

Les calculs réalisés sont établis sur la base de :

- Une occupation basée sur une taille moyenne de terrain consommé par logement (parcelles + voirie + espaces verts extérieurs) environ de **500 m², soit une densité moyenne brute de 20 logements/ha.**
- Une taille moyenne des ménages s'établissant autour de 2,2 personnes, tenant compte de la conjugaison d'une baisse de la taille des ménages par le vieillissement de la population, mais de l'arrivée de jeunes actifs et de jeunes familles permettant une reprise de la natalité,
- la production de nouveaux logements se répartira de la manière suivante : 70 % pour l'accueil de nouvelles populations et 30 % pour le maintien de la population permanente actuelle. Il s'agit de réduire les besoins de constructions neuves pour satisfaire le point mort qui s'établissaient à 50 % durant la période 1999-2011. Il se décompose ainsi :
 - 5 % de logements pour le desserrement de la population,
 - 40% de logements pour le renouvellement du parc.
 - 5 % de logements pour la fluidité du marché immobilier.

Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction à l'horizon 2030 de près de 1 000 nouveaux logements au maximum :

- d'environ 660 nouveaux logements pour satisfaire l'accueil des 1 450 nouveaux habitants résidents à l'année,
- d'environ 350 nouveaux logements pour tenir compte des besoins liés au point mort.

Sur une quinzaine d'années, cela correspondrait à un rythme de construction moyen d'environ 65 logements par an.

Ainsi, ce choix pourrait entraîner un besoin en consommation foncière de l'ordre de 50 hectares sans tenir compte de la « rétention foncière ». Ce besoin représente au maximum 0,16 % du territoire communal.

Arès compte 5 724 habitants en 2011. Se basant sur le taux de croissance démographique observée sur la période 2006-2011, la Municipalité a décidé dans le cadre de la révision du PLU, d'afficher un taux de croissance annuel de 1,4 % sur les quinze prochaines années. Ainsi, elle souhaite atteindre 7 404 habitants à l'horizon 2030.

Pour atteindre cet objectif, la commune souhaite réaliser 1 000 nouveaux logements entre 2015 et 2030 (dont un tiers pour le point mort).

En affichant une densité brute de 20 logements à l'hectare (avec les VRD), la collectivité a estimé ses besoins fonciers à 50 hectares.

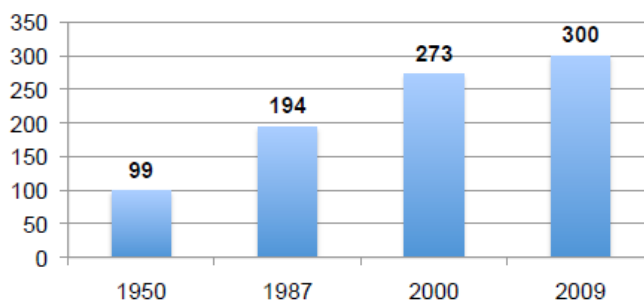
VI – CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le bilan de la consommation des espaces a été réalisé à partir de l'évolution de la tache urbaine de 1950 à 2010. Ce bilan est suivi d'une étude des capacités foncières et de densification du tissu urbain.

Arès connaît un étalement de son emprise bâtie depuis les années cinquante.

En 60 ans, la ville a multiplié par 3 son emprise urbaine, passant de 99 ha à 300 ha de 1950 à 2010. Ce qui correspond à une consommation d'un peu plus de 3 ha par an en moyenne. Toutefois, un ralentissement est observé depuis 2000.

Evolution de la tache urbaine de 1950 à 2009 en ha



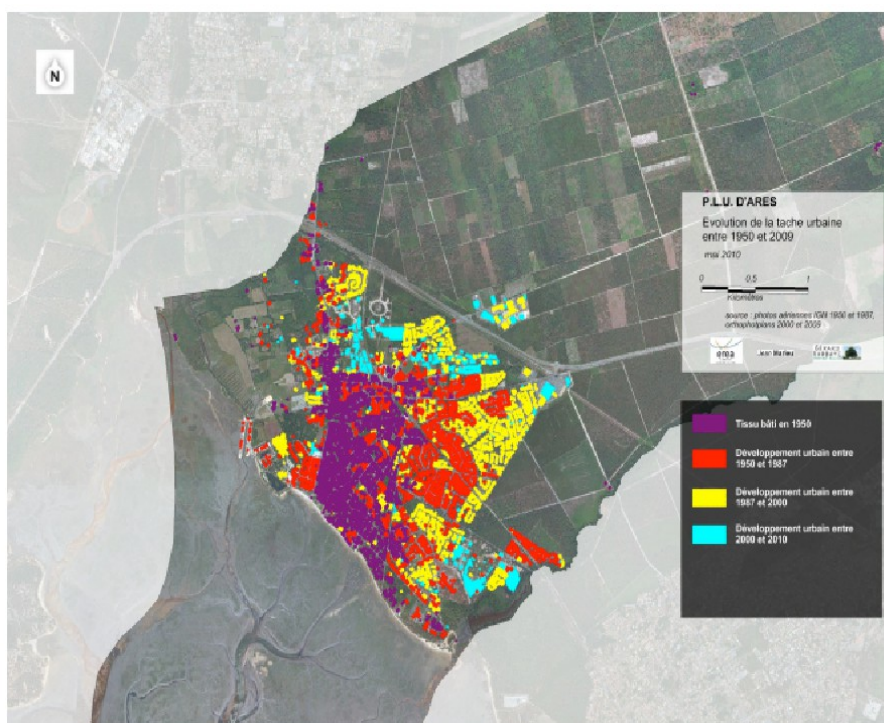
Source : INSEE – RGP – 2009

En 1950, Arès connaît un développement relativement contenu et compact, mais qui devient plus lâche, voire aéré au Nord. Ainsi la ville est contenue entre la façade littorale et la RD 3 en direction de Lège-Cap-Ferret, ainsi que sous la RD 106 qui n'a pas encore le statut de voie rapide. Le tissu bâti s'étend entre l'avenue de la plage à l'Ouest et le boulevard de l'Aérium à l'Est.

Entre 1950 et 2009, les limites de la ville évoluent considérablement et elle connaît un certain épaississement de son tissu urbain :

- Au Nord, l'urbanisation récente s'étend jusqu'aux limites de la voie rapide en comblant l'espace au droit de cette dernière
- À l'Est, l'extension de la ville se propage le long de RD 106 et la RD 3 jusqu'en limite avec Andernos,
- Au Sud, l'urbanisation s'étend de manière plus large sur la façade littorale.
- À l'Ouest, l'urbanisation se diffuse plus lentement, mais elle produit un mitage des espaces naturels attenants.

Depuis des années 2010, l'enveloppe urbaine d'Arès n'a que peu évolué dans ses limites, si ce n'est le comblement de certains interstices au droit des infrastructures routières. La consommation des dernières grandes réserves foncières importantes a favorisé une certaine densification du tissu bâti existant.



L'analyse du parc de logements montre qu'il n'existe pas de « gisement » mobilier existant et immédiatement disponible pour l'accueil de nouvelle population. En effet, avec moins de 5% de logements vacants présents sur la commune, cette ressource très faible montre qu'elle ne peut être mobilisée à cette fin, car témoignant d'un marché immobilier assez fluide. D'autre part, le phénomène de « résidentialisation » à partir de résidences secondaires, c'est-à-dire leur transformation en résidence principale demeure un processus lent et peu contrôlable.

Par ailleurs, il n'existe pas de friche urbaine ou d'ancien site d'activités, sur la commune ou d'espace appelant à une requalification ou une réhabilitation urbaine.

Sur la commune d'Arès, seule la recherche de foncier disponible dans le tissu urbain révèle un potentiel offrant des droits à construire immédiatement mobilisables. Il existe deux sources de foncier urbain :

- les parcelles urbaines détachées et non bâties ou "dents creuses" (>450 m²). Ici ont été exclues les parcelles des lotissements en cours d'aménagement ou de commercialisation.
- les parcelles accueillant déjà une ou plusieurs constructions et dont la taille est suffisamment grande (> 1000 m²) pour envisager un découpage potentiel de celle-ci par division parcellaire.

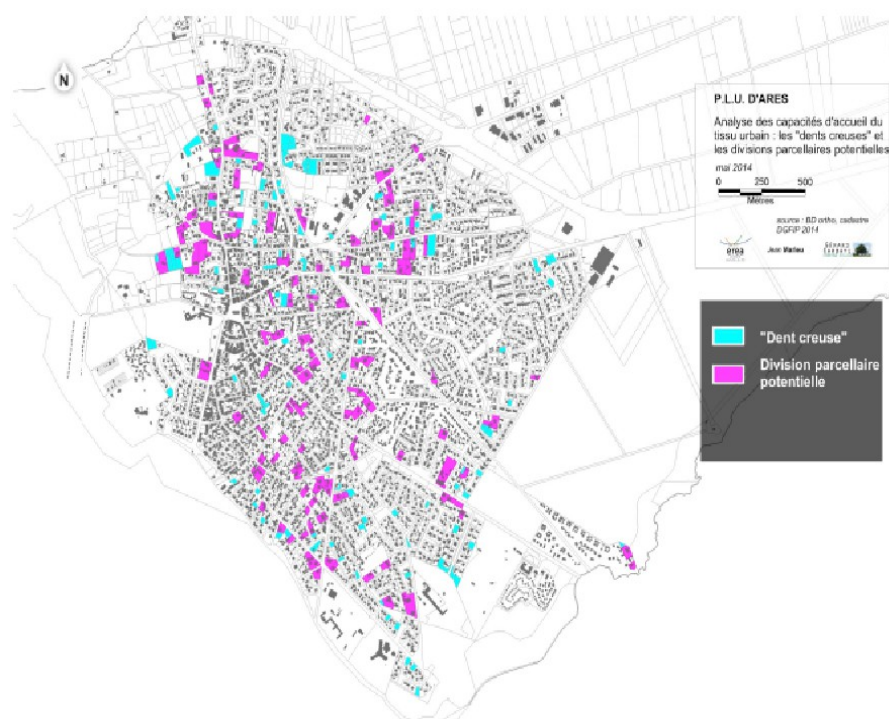
L'ensemble des capacités d'accueil recensées dans le tissu urbain est présent principalement à l'extérieur du centre historique, sur les secteurs pavillonnaires qui se sont développés depuis les années 60.

Ressources foncières potentielles à mobiliser	Surface constructible théorique disponible brute	Coefficient de rétention foncière	Surface constructible potentiellement disponible
Dents creuse	11,4 ha	30%	8,0 ha
Division parcellaire	19,5 ha	50%	9,8 ha
Total	30,9 ha		17,7 ha

Le potentiel cumulé ainsi défini atteint **30,9 ha**. Afin d'appréhender au mieux la réelle disponibilité de ces parcelles urbaines, il est nécessaire de s'appuyer sur ces facteurs pour définir des coefficients de rétention foncière minorant la mobilisation potentielle de ces espaces.

Pour les "dents creuses", il subsiste de nombreuses parcelles non construites depuis de plusieurs décennies. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 30 %.

Pour les parcelles déjà bâties et potentiellement détachables, le phénomène de division parcellaire commence juste à se développer sur la commune. De plus, de nombreuses parcelles sont positionnées dans des lotissements dont la procédure de détachement est soumise au vote des autres copropriétaires. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 50 %.



Au total, ce sont près de **17,7 ha de terrains qui offrent des capacités d'accueil résiduelles de construction au sein du tissu déjà urbanisé**. Il importe donc que ces potentialités foncières soient maintenues dans un zonage urbain afin d'être mobilisées et participer à réduire le recours à la consommation d'espaces naturels, forestiers et/ou agricoles pour la production de logements neufs.

Les nombreuses constructions récentes alliées à l'application du PLU approuvé en 2004 ont laissé de nombreuses dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine de la commune d'Arès (17,7 ha de capacité d'accueil). L'approche faite des espaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, y compris en division parcellaire est très intéressante.

La révision du PLU devrait être l'occasion de densifier le bâti existant à partir de cette analyse.

VII – ANALYSE DE L'URBANISATION PREVUE

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

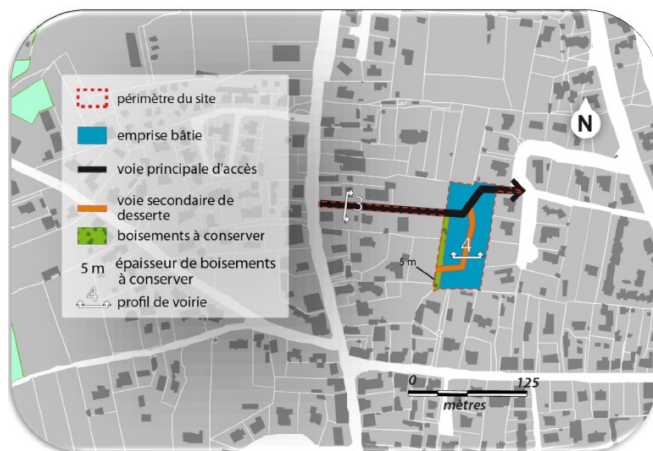
- La valorisation et la protection des espaces « protégés » naturels (N+Nli) s'inscrivent fortement dans le P.L.U. : leur superficie (5 218 ha) représente au total la majorité (90 %) de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut d'une commune à caractère naturel et forestière, dont le tourisme devra rester compatible.
- Les zones urbanisées (habitat et spécialisées) couvrent 512 ha et représentent 9 % du territoire communal. Parmi, celles-ci :
 - les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 427 ha et représentent 7 % du territoire communal.
 - Les zones spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (71 ha) tandis que les espaces réservés aux équipements collectifs existants n'occupent que 13 ha.
- Les zones d'urbanisation future ont une superficie de 62 ha, soit une superficie de 1 % de la commune. Elles permettent une évolution de l'ordre de 10 % des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :
 - les zones à urbaniser à **vocation d'habitat à court terme (1AU)** ont une superficie de **30 ha**, soit 0,5 % du territoire communal. Les zones d'urbanisation future d'urbanisation à long terme (2AU), réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, **1,13 ha au total** (0,01 % de la surface cadastrée totale). Toutefois, il convient de préciser qu'au sein des zones 1AU, il y a une programmation d'ouverture progressive des secteurs 1AU1, 1AU2 puis 1AU3 qui représente plus de 24 ha.
 - les zones à urbaniser spécialisées ont une superficie de 31 ha, soit 0,5 % de la commune.

Zone 1AU : Perrey-Sud

0,63 ha

20 logements / ha

8 logements dont 1 résidence secondaire



Zone 1AU : Avenue de Bordeaux

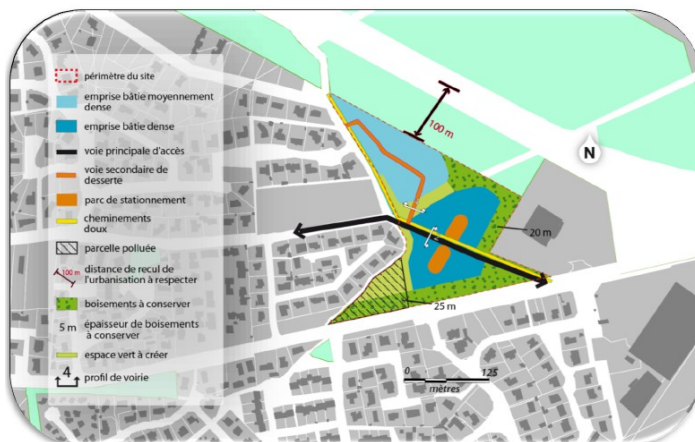
4,24 ha

20 logements / ha

59 logements dont 9 résidences secondaires



Vue aérienne du site Avenue de Bordeaux



Zones 1AU1 / 1AU2 / 1AU3 : La Montagne

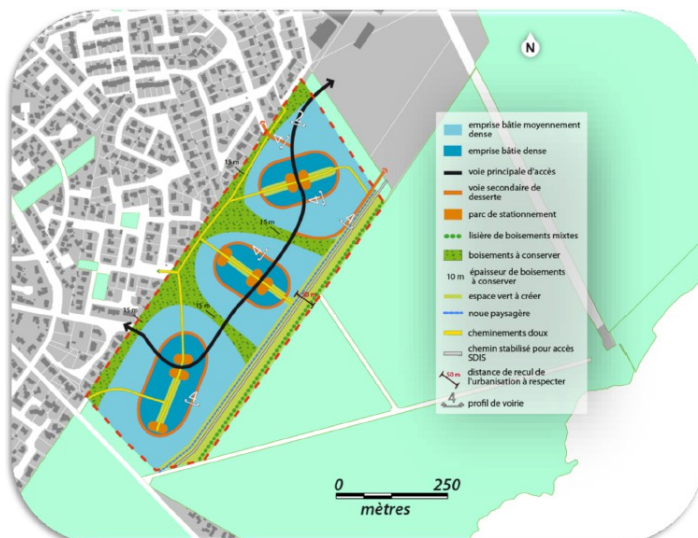
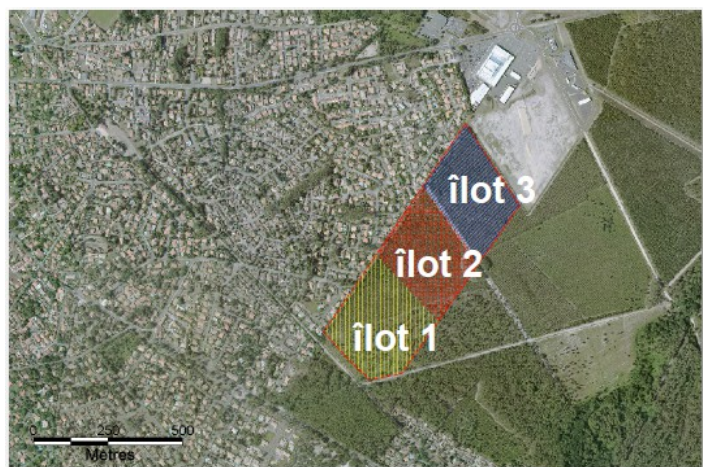
24,2 ha

20 logements / ha

339 logements dont 51 résidences secondaires

Opération en 3 phases

la zone 1AU2 doit faire l'objet d'une demande de dérogation au titre du L142-5

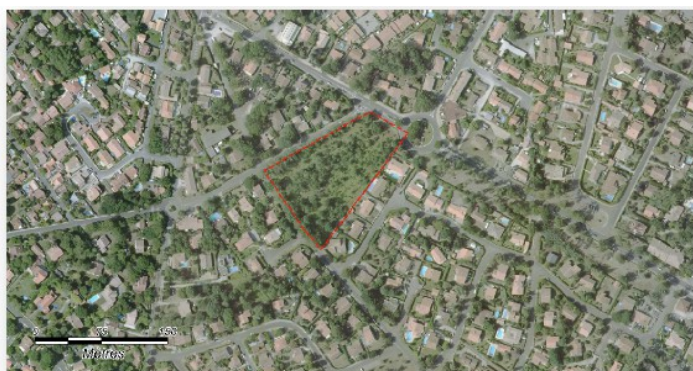


Zone 1AU : Rue du 14 juillet

1,2 ha

20 logements / ha

16 logements dont 2 résidences secondaires



Vue aérienne du site Rue du 14 Juillet



Zone 2AU : Perrey Nord

1,1 ha

20 logements / ha

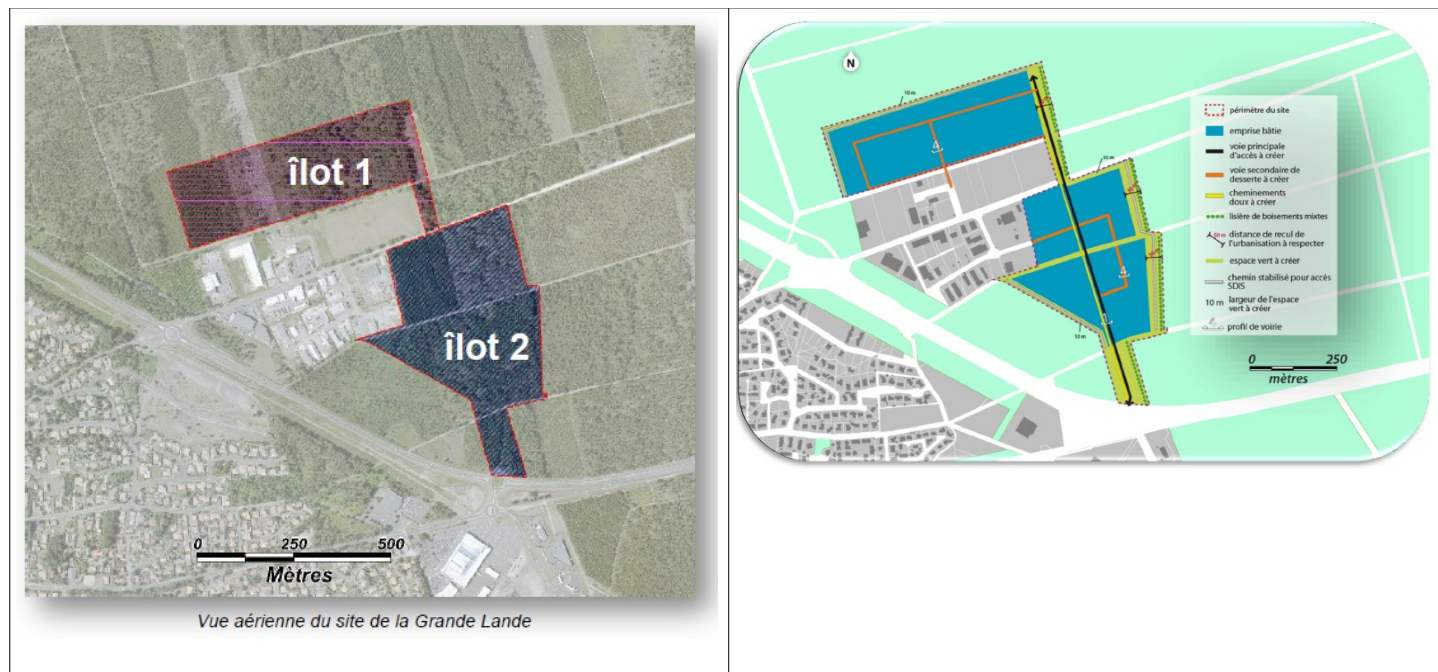
16 logements dont 2 résidences secondaires



Vue aérienne du site de Perrey Nord



Il est à noter que le PLU prévoit également une zone 1AUy de 30 ha autour de la zone d'activités de la commune.



Par rapport au PLU de 2004, il est constaté les évolutions suivantes :

- Les zones urbaines passent de 436 ha à 512 ha soit une augmentation de 17 %.
L'enveloppe urbaine a progressé par l'intégration des zones « à urbaniser » du PLU de 2004 (aujourd'hui construites) en zones « urbanisées » au PLU de 2016 à vocation d'habitat et d'activité. Ces transferts se sont opérés au profit de la zone UC et de la zone UY.
La zone UB est légèrement réduite par le transfert d'une partie du parc de l'ancienne gare au profit de la zone N.
La zone NKa est réduite par le transfert du pôle de soins de Saint-Brice en zone UC qui lui est plus adapté.
- Les zones à urbaniser voient leur superficie réduite de près de 50 %, puisque plusieurs zones « AU » du PLU antérieur ont d'ores et déjà été consommées. Cette baisse s'explique par la mobilisation relativement importante des gisements fonciers urbains (dent creuse et division parcellaire) dans le cadre de la production de logements.
La principale réserve foncière établie dans le PLU de 2004, correspondant au site de Montagne (2AU), devient dans la révision du PLU 2016 une zone à urbaniser 1AU, dont l'ouverture sera réalisée en 3 étapes et démarrera à court terme.
- La part accordée aux espaces naturels reste majeure (90 %) et relativement stable. Ils comprennent une zone naturelle très restrictive Nli, destinée à protéger les milieux les plus sensibles, notamment les sites Natura 2000. Elle couvre près de 1 009 ha, soit environ 17,5 % du territoire communal. La zone N a diminué du fait de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pris sur les espaces naturels et forestiers. La zone N connaît des mouvements internes avec la suppression du secteur dédié à l'accueil des gens du voyage et la création de 3 nouveaux secteurs Na, Npa et Nh.

Capacité d'accueil du projet en matière d'habitat				Total			Habitat permanent		Habitat secondaire	
				Nombre de logements attendus	Répartition	%	Répartition	Nombre de logements	Répartition	Nombre de logements
Densification tissu urbain existant <i>(dents creuses et divisions parcellaires)</i>	Dents creuses	Capacité potentielle totale du PLU	11,4 ha	200	21%	53%	75%	150	25%	50
		Taux réellement mobilisable	70%							
		Densité estimée	25 log/ha							
	Détachement parcellaire	Capacité potentielle totale du PLU à partir des surfaces libres	19,5 ha	293	31%		75%	219	25%	40
		Taux réellement mobilisable	60%							
		Densité estimée	25 log/ha							
Nouvelles zones à urbaniser	site 1 - Perey Nord	Superficie totale	1,1 ha	16	2%	47%	85%	13	15%	2
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 2 - Perey Sud	Superficie totale	0,6 ha	8	1%		85%	7	15%	1
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 3 - Avenue de Bordeaux	Superficie totale	4,2 ha	59	6%		85%	50	15%	9
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 4- La Montagne	Superficie totale	24,2 ha	339	36%		85%	288	15%	51
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
	site 5- Rue du 14 juillet	Superficie totale	1,2 ha	16	2%		85%	14	15%	2
		Part urbanisable	70%							
		Densité estimée	20 log/ha							
TOTAL				931			742			156

Au total, le P.L.U. offre une capacité globale estimée à près de 931 nouveaux logements, se partageant pour environ moitié dans la densification du tissu urbain existant et dans l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser :

- À partir des capacités résiduelles des zones urbaines, le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir peut être estimé à environ 492 nouveaux logements.
- Sur l'ensemble des zones à urbaniser (1AU+2AU), l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles se situe donc autour de 439 logements neufs.

À partir des objectifs fixés précédemment en matière d'affectation des logements neufs permanents/secondaires modulés selon la localisation des sites, la production se répartit comme suit :

- 742 logements produits pour de l'habitat permanent, soit 80% de l'offre globale,
- 156 logements produits pour de la résidence secondaire, soit 20% de l'offre globale.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune d'Arès affiche sa volonté de densifier le bâti existant en comblant les différentes dents creuses au sein de la tâche urbaine.

Ainsi, sur les 931 logements envisagés par la commune sur les quinze prochaines années, la moitié sera réalisée en zone urbaine (493 logements avec une densité de 25 logements à l'hectare) et l'autre moitié sera réalisée dans les zones à urbaniser (438 logements avec une densité de 20 logements à l'hectare).

La plupart des zones à urbaniser est située à l'intérieur de la tâche urbaine : seule la zone de la Montagne constitue une extension de l'enveloppe urbaine.

Enfin, la zone à urbaniser à vocation économique autour de la zone d'activités de la commune ne fait pas l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation.

VIII – STECAL – REGLEMENT DE LA ZONE N

STECAL

Examiné lors de la CDPENAF du 11/9/2015

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATUREL, AGRICOLES ET FORESTIERS CONSTATE QUE :

Dans son projet de PLU, la commune d'Arès a fait le choix de définir au sein des zones naturelles 21 sous secteurs avec un règlement plus ou moins restrictif en fonction du contexte. Ces derniers sont divisés entre deux zonages indicés habitats (Nh) ou économiques (Np). Compte tenu que ces derniers autorisent les constructions nouvelles, il s'agit de secteurs de taille et d'accueil limités (STECAL) : le projet prévoit donc 19 STECAL habitat et 2 « économiques »

D'une manière générale, la collectivité a décidé de repérer les bâtiments d'habitations existants sous forme d'un STECAL Nh et de préciser dans le règlement les possibilités d'extensions et de constructions d'annexes.

Les conditions d'extensions sont limitées avec une surface totale de plancher n'excédant pas les 40 m² ou 50m² de surface supplémentaire selon les cas. En ce qui concerne la construction des annexes, ces dernières sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher n'excédant pas les 25 m².

Même si on en dénombre 19, leur impact sur la surface territoriale est très limitée (6,21 ha soit 0,12 % de la surface totale).

Il est à noter que depuis la loi MACRON, il n'est plus nécessaire de créer un STECAL pour autoriser la construction d'annexe en zone naturelle.

À l'instar des STECAL habitat, les 2 autres sous secteurs de la zone naturelle correspondant à la notion de STECAL permettent de pérenniser les activités présentes liées à l'ostréiculture tout en gardant un impact très limité sur l'artificialisation des sols.

Conclusion

La CDPENAF émet un avis FAVORABLE au projet de délimitation de STECAL dans le PLU de ARES.

Elle rappelle à la commune que depuis le 8 août 2015, date d'entrée en vigueur de la loi MACRON, le recours au STECAL pour permettre la construction d'annexes pour les maisons d'habitation présentes en zones naturelles ou agricoles n'est plus obligatoire.

En revanche, le règlement permettant la réalisation de ces derniers, ainsi que la réglementation concernant les extensions des maisons d'habitations sur les mêmes zones doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Résultats du vote :

14 voix pour l'avis favorable

0 voix contre

0 abstention

REGLEMENT DE LA ZONE N

Il s'agit d'un règlement strict qui ne permet ni les extensions ni les constructions d'annexes pour les maisons d'habitation existantes puisque ces dernières ont été incluses dans des « STECAL » spécifiques Nh.

Néanmoins, l'ENS « Saint-Brice - Le Coulin », et les ZPENS « Les Abberts - Navalette » et « Cirès rive droite » ayant été identifiés en espace remarquables de la Loi Littoral, certains dispositifs du règlement de ces STECAL situés à l'intérieur des espaces remarquables ne sont pas applicables (extensions et constructions d'annexes pour les maisons d'habitation) dans ces secteurs.

AVIS DU SERVICE RAPPORTEUR

La commune d'Arès, d'une superficie de 4 825 ha, compte 5 724 habitants en 2011.

Se basant sur le taux de croissance démographique observée sur la période 2006-2011, la Municipalité a décidé dans le cadre de la révision du PLU, d'afficher un taux de croissance annuel de 1,4 % sur les quinze prochaines années. Ainsi, elle souhaite atteindre 7 404 habitants à l'horizon 2030.

Pour atteindre cet objectif, la commune souhaite réaliser 1 000 nouveaux logements entre 2015 et 2030 (dont un tiers pour le point mort).

En affichant une densité brute de 20 logements à l'hectare (avec les VRD), la collectivité a estimé ses besoins fonciers à 50 hectares.

Au final, le projet de PLU révisé propose une capacité de constructions de 931 nouveaux logements répartis de la manière suivante :

- 493 logements au sein des dents creuses situées en zones urbaines du PLU avec une densité moyenne de 25 logements / ha
- 438 logements dans les 4 zones à urbaniser à vocation habitations (densité de 20 logements /ha)
 - Perrey-Sud (0,63 ha) pour 9 constructions
 - Avenue Bordeaux(4,24 ha) pour 59 constructions
 - La Montagne (24,2 ha) pour 339 constructions : il est à noter que l'aménagement de ce secteur se fera en 3 phases
 - Rue du 14 Juillet (1,2 ha) pour la réalisation de 16 logementsL'ensemble de ces 4 zones fait l'objet d'OAP

Il est à noter que la commune se dote d'une réserve foncière 2AU de 1,1 ha sur le secteur de Perrey-Nord.

Enfin, le PLU prévoit une zone à urbaniser à vocation économique autour de la zone d'activités de la commune qui ne fait pas l'objet de justification dans le rapport de présentation.

- Ouverture à l'urbanisation (avis sollicité au titre du L142-5)

Dans son projet de révision de PLU, seule une zone à urbaniser doit faire l'objet d'une demande de dérogation au titre du L142-5. Il s'agit de la zone 1AU2 « La Montagne » qui est classée en zone N dans le PLU actuel.

- Secteur de tailles et de capacité d'accueil limitées STECAL (avis sollicité au titre du L-151-13) :

La CDPENAF s'est prononcée sur la délimitation des STECAL le 11/9/2016. Il n'y a pas eu de modification sur ce point dans le projet présenté

- Extensions et annexes d'habitations en zones A et N (avis sollicité au titre du L-151-12) :

Le règlement des zones N du PLU est un règlement strict qui ne permet ni les extensions ni les constructions d'annexes pour les maisons d'habitation existantes puisque ces dernières ont été incluses dans des « STECAL » spécifiques Nh.

Néanmoins, l'ENS « Saint-Brice - Le Coulin », et les ZPENS « Les Abberts - Navalette » et « Cirès rive droite » ayant été identifiés en espace remarquables de la Loi Littoral, certains dispositifs du règlement de ces STECAL situés à l'intérieur des espaces remarquables ne sont pas applicables (extensions et constructions d'annexes pour les maisons d'habitation) dans ces secteurs.