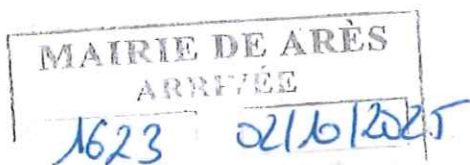


Bordeaux, le 15 septembre 2025
DPM/LP/LG



Monsieur Xavier DANÉY

Maire d'Arès

Hôtel de Ville

7 rue Pierre Paulhac

33740 Arès

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU d'Arès

Dossier suivi par : Lucie GIROD – lgirod@bordeauxgironde.cci.fr

Tél. 05 56 79 44 41 | Port. 06 58 76 15 94

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Bordeaux Gironde concernant le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arès, conformément au code de l'urbanisme qui prévoit la consultation des CCI en tant que Personne Publique Associée sur ce type de document.

Située sur la rive orientale du Bassin d'Arcachon, Arès fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord. Accessible via la RD 106 et la RD 3, la commune bénéficie d'une connexion directe avec l'agglomération bordelaise et les communes riveraines du Bassin. Arès dispose d'un tissu économique diversifié, porté notamment par la présence de centralités économiques structurantes telles que le centre-ville, la zone d'activités de la Grande Lande, le pôle santé, d'une zone commerciale en cours de restructuration, ainsi que d'activités présentes de manière diffuse sur le territoire, notamment en lien avec le tourisme. Ces polarités économiques, bien desservies et dynamiques, témoignent de l'attractivité de la commune pour les entreprises.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU porte sur la modification du zonage d'une parcelle d'environ 6 300 m², classée par le PLU en vigueur en secteur UYd (gestion et dépollution de l'ancienne décharge communale), vers la zone UY afin d'étendre la zone d'activités de la Grande Lande. Cette modification est présentée comme une opportunité d'accroître les capacités d'accueil des entreprises face à une pression foncière croissante.

Dans un contexte où la parcelle visée par la procédure a fait l'objet d'un diagnostic permettant de conclure l'absence de pollution des sols en lien avec l'ancienne déchetterie, et a été retirée du périmètre de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement associé, ces éléments permettent d'envisager la réutilisation de ce foncier à des fins de développement économique. À notre sens, ce reclassement en zone UY permettra de rendre disponible de nouvelles capacités d'accueil d'activités sans nécessiter l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUy attenante à la zone d'activités de la Grande Lande.

En conclusion, la Chambre de Commerce et d'Industrie Bordeaux Gironde **émet un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du PLU**. Monsieur Laurent PUTZ, Directeur Adjoint du Département Data, Études et Projets urbains, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

La CCI Bordeaux Gironde reste à votre écoute si vous souhaitez rediscuter des éléments présentés dans cet avis, ou pour vous assister dans vos projets économiques et commerciaux, au moyen des études réalisées par la Chambre concernant les implantations commerciales et économiques, ou encore la valorisation des centres-villes et des zones d'activités économiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Patrick SEGUIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Seguin', with a stylized flourish at the end.



Chambres
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

MAIRIE D'ARÈS

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

426

1109/2025

COURRIER «ARRIVÉE»

Bordeaux, le 29 août 2025

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
7, rue Pierre Pauilhac
33740 ARES

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Maire,

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès a pour objet de modifier le zonage d'une parcelle classée en secteur UYd, dédié spécifiquement à l'ancienne décharge communale, vers un classement en UY afin de permettre l'extension de la zone d'activité de la « Grande Lande ».

Cette parcelle n'ayant pas accueilli de déchets et n'étant pas source d'éventuelle pollution, son rattachement à la zone UY permettra d'étendre la zone d'activité existant contigüe.

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,

Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde



NOUVELLE-AQUITAINE

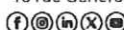
GIRONDE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE
GIRONDE

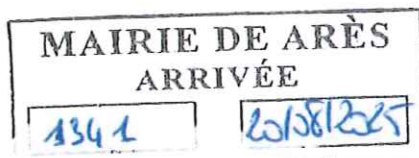
46 rue Général de Larminat - 33074 Bordeaux cedex | 05 56 999 100 |

 www.cma-nouvelleaquitaine.fr - Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Sous-préfecture d'Arcachon

Arcachon le, **18 AOUT 2025**

Affaire suivie par :

Julie PAPILLON

Chargée d'étude aménagement et urbanisme

Mél : julie.papillon@gironde.gouv.fr

Tel : 05 47 30 53 49

Tel : 06 86 61 66 35

Le Sous-préfet d'Arcachon

à

Monsieur le maire d'Ares

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifié n°2 du PLU d'Arès

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis des services de l'État sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU d'Arès.

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être simplifiée dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 du présent code : majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28, rectification d'une erreur matérielle, suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou réduction leur emprise.

La modification simplifiée n°2 du PLU d'Arès a pour objet de modifier le règlement de la parcelle B n°2549 sur laquelle était implantée l'ancienne décharge communale. Son objet est conforme à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Les motivations de cette procédure sont détaillées de manière exhaustive dans la note d'accompagnement complémentaire jointe au dossier de modification simplifiée. En premier lieu, un diagnostic datant de 2020 a démontré que l'emprise de la parcelle concernée par la modification simplifiée n'est plus polluée. Le changement de zonage de Uyd à UY permettrait à la commune d'accueillir une nouvelle activité économique. En second lieu, le dossier démontre la forte demande des entreprises souhaitant s'implanter dans la ZAE de la Grande Landes, où se situe la parcelle concernée. Enfin, l'objet de la modification simplifiée porte sur une parcelle située en continuité de l'urbanisation existante. La voirie est donc déjà connectée et adaptée au projet de modification du règlement.

Le dossier, ainsi que la note complémentaire, présentent une structure claire et complète. La description du site est précise, tout comme la partie relative à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation des incidences. Par ailleurs, l'auto-évaluation menée à la page 52, conformément à l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, répond aux exigences réglementaires.

Cependant, j'attire votre attention sur la prise en compte des prescriptions en matière de prévention du risque feu de forêt du SCoT du Sybarval approuvé en juin 2024. La prescription n°63, indique notamment que : *"Tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...)."*

Les dispositions ci-dessus n'étant pas reprises dans la modification simplifiée, **je vous invite à mettre cette dernière en compatibilité avec la prescription n°63 du SCoT du Sybarval.**

Les services de l'État demeurent à votre entière disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces ajustements.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Le Sous-préfet



Jean-Louis AMAT



La Présidente
à



Monsieur le Maire d'Arès
Hôtel de ville
7 rue Pierre Pauilhac
33740 ARES

Andernos les Bains, le 12 août 2025

Nos réf. : ML/021
Objet : Avis sur le projet de modification simplifié du PLU

Monsieur le Maire et cher Collègue,

Par courrier en date du 18 juillet 2025, vous nous avez transmis le projet de modification simplifié du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Après analyse technique, nous n'avons aucune remarque à formuler.

La modification simplifiée de votre plan local d'urbanisme est compatible avec le schéma de cohérence territoriale approuvé le 6 juin 2024. J'émet donc un avis favorable à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire et cher Collègue, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente



Marie LARRUE

