

CONCLUSIONS ET AVIS



Source : géoportail

30/11/2025

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARES

Cette mise à disposition a été menée conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

CONCLUSIONS ET AVIS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARES

La présente mise à disposition a pour objet : « *d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement* ».

Le Commissaire Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif pour diriger la mise à disposition du public doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que la mise à disposition du public relative à la Modification simplifiée du PLU de la commune d'ARES s'est déroulée **du 20/10/2025 au 20/11/2025 inclus**.

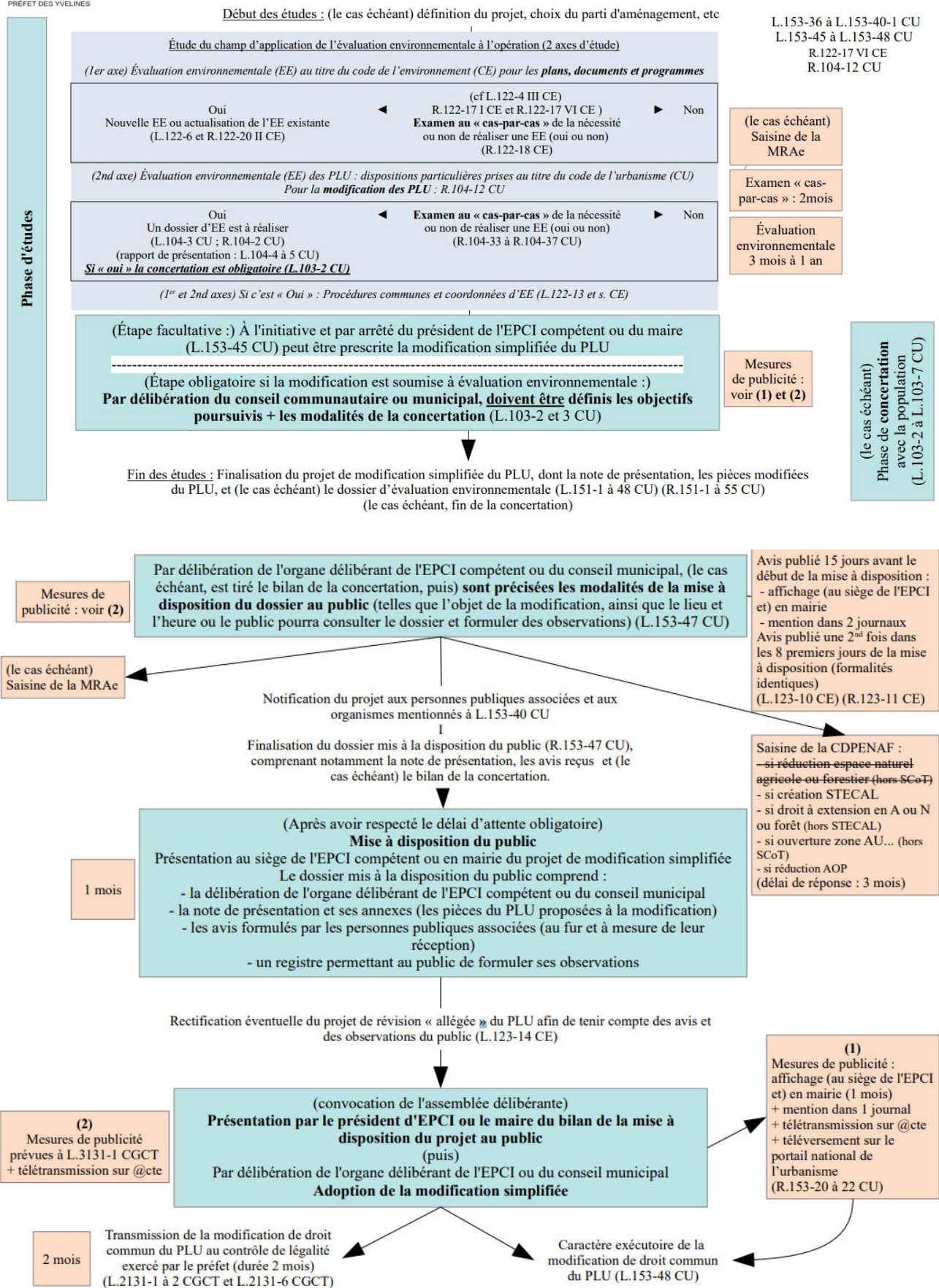
Le demandeur et Maître d'ouvrage est la Commune d'ARES.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.



Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)



Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-31

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

II.- Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.- Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

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

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

Article L153-47

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

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

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de la commune d'ARES en date du 29 Septembre 2025 décidant de ne pas soumettre la modification à évaluation environnementale.

Délibération du Conseil Municipal de la commune d'ARES en date du 29 Septembre 2025 fixant les modalités de mise à disposition du public.

Arrêté

Arrêté de M. Le Maire d'ARES en date du 23 Avril 2025 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARES.

2 – LA PROCÉDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DÉROULEMENT ET CLIMAT DE LA MISE A DISPOSITION

La mise à disposition a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par la délibération en date du 29/09/2025 et les lois et règlements susvisés.

L'information relative à la mise à disposition a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et n'a suscité qu'**une visite**, lors de cette mise à disposition.

La mise à disposition s'est déroulée du 20/10/2025 au 20/11/2025 inclus, a été de 32 jours, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue, avec 3 permanences organisées à des jours différents, à la Mairie d'ARES, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Le registre a été coté et paraphé et puis mis en place à la Mairie d'ARES avec le dossier de mise à disposition, il a été clôturé par moi-même le 20/11/2025.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes.

L'avis de mise à disposition du public ainsi que la délibération fixant les modalités de mise à disposition ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire d'ARES.

Une publication a eu lieu dans un journal local 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cet ensemble de mesures a permis à la population d'ARES d'être informée de la Modification simplifiée n°1 du PLU.

Le dossier de mise à disposition était composé comme prévu par les textes.

Le registre a été clôturé et les opérations post enquête prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à M. Le Maire le 23/11/2025 (par envoi mail – un avis de réception m'a été transmis par retour de mail).

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et le déroulement de la mise à disposition du public ; elle estime que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les textes (modalités de publicité), lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE LA MISE A DISPOSITION

Au total, **une observation** a été émise.

⇒ Cf. Détail de la demande et de la réponse qui y a été apportée dans le **RAPPORT** de la mise à disposition.

4 – LE PROJET DE MODIFICATION

■ Composition du dossier

Dans sa composition, le dossier comprenait les pièces exigées par la réglementation applicable au projet.

Durant l'enquête, le public n'a pas émis d'observations sur la présentation du dossier.

Composition du dossier soumis à Mise à disposition

Lors de la mise à l'enquête (le 20/10/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent.

Les **différentes pièces du dossier de PLU modifiés** dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :

- La pièce écrite du règlement d'urbanisme.
- La pièce graphique du règlement d'urbanisme.

Les avis des Personnes Publiques Associées.

■ Mise en œuvre du projet

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

■ Avis émis sur le projet

Préalablement au lancement de la mise à disposition la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur et a donné lieu aux réponses suivantes :

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	Courrier en date du 1er Juillet 2025 Avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ARES (33).
Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux	Courrier en date du 15 Septembre 2025 Avis Favorable.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bordeaux	Courrier en date du 29 Août 2025 Avis Favorable.
Etat	Courrier en date du 18 Août 2025 Demande de mise en compatibilité avec la prescription n°63 du SCoT du Sybarval relative au feu de forêt.
Sybarval	Courrier en date du 12 Août 2025 Avis Favorable.

Observations du public

L'observation déposée durant l'enquête a été analysée dans la partie 3 de mon rapport (pages 13 et 14).

Incidences du projet

Elles portent sur :

L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la Modification simplifiée du PLU entraînent une extension limite de la zone d'activités.

Aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

La sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la Modification simplifiée du PLU entraînent un très faible accroissement de la pression urbaine sur les réseaux. La présente procédure n'a pas d'incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

A noter cependant la demande de mise en compatibilité avec la prescription n°63 du SCoT du Sybarval relative au feu de forêt faite par l'Etat.

Les équipements publics

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la Modification simplifiée du PLU n'entraîneront pas d'évolution de la pression démographique sur les équipements collectifs.

La consommation des espaces pour le développement urbain

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la Modification simplifiée du PLU entraînent un très faible accroissement de la surface constructible : +0,63 ha.

Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique nouvelle n'est liée à ces évolutions.

Les projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par un P.I.G..

L'acceptabilité sociale du projet

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Le peu d'observations exprimées au cours de la mise à disposition du public du dossier révèle, d'une manière générale, une non opposition au projet proposé.

EN SYNTHESE :

■ J'estime que :

- le dossier de mise à disposition du public comprenait les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de la mise à disposition) applicable au projet ;
- le dossier précité, dans son ensemble, permettait au public de prendre la mesure du projet ;
- l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
- la participation du public à la mise à disposition a été très faible ;
- la mise à disposition s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
- ce projet contribue au développement urbain de la commune ;
- l'incidence du projet est :
 - mesurée sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement non collectif,
 - nulle sur les servitudes d'utilité publique,
 - nulle sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - mesurée sur : la consommation des espaces pour le développement urbain,
 - mesurée sur : la protection des zones naturelles,
 - mesurée sur : la préservation des espaces naturels et agricoles.

■ Je prends note que :

- il n'existe pas actuellement de projet d'intérêt général ciblé, en cours sur la commune ;
- les risques qui s'appliquent à l'échelle de la commune ne sont pas accentués par la la Modification simplifiée du PLU.

■ Je recommande, au regard :

- Du dossier d'enquête :
 - de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, et notamment de l'Etat ci-avant ;
 - de prendre en considération mes remarques sur la forme du dossier émis en page 8 de mon rapport.

Ainsi, compte-tenu :

- Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par le projet soumis à la mise à disposition, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur le projet.
- Que celui-ci consiste en la Modification simplifiée du PLU de la commune d'ARES, dans un contexte où la commune souhaite encourager son développement économique.
- Que le projet mis à la la mise à disposition est conforme à la réglementation.
- Qu'1 visite a été enregistrée, lors de mes permanences à la Mairie d'ARES.
- Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable parfois assorti d'une réserve (Etat) au projet.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision de M. Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 09/10/2025 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'ARES telle qu'elle a été soumise à la mise à disposition qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 20/11/2025 inclus,

avec les recommandations suivantes :

- de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- de la prise en compte de mes recommandations concernant les améliorations à apporter au dossier sur la forme (en page 8 de mon rapport).

Fait à CENON, le 30/11/2025

La commissaire enquêteur,

Hélène DURAND-LAVILLE

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision de M. Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 09/10/2025 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'ARES telle qu'elle a été soumise à la mise à disposition qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 20/11/2025 inclus,

avec les recommandations suivantes :

- de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- de la prise en compte de mes recommandations concernant les améliorations à apporter au dossier sur la forme (en page 8 de mon rapport).

Fait à CENON, le 30/11/2025

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE

