

RAPPORT DE MISE A DISPOSITION



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.

RAPPORT DE MISE A DISPOSITION

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

1 GÉNÉRALITÉS

■ Objet de l'enquête

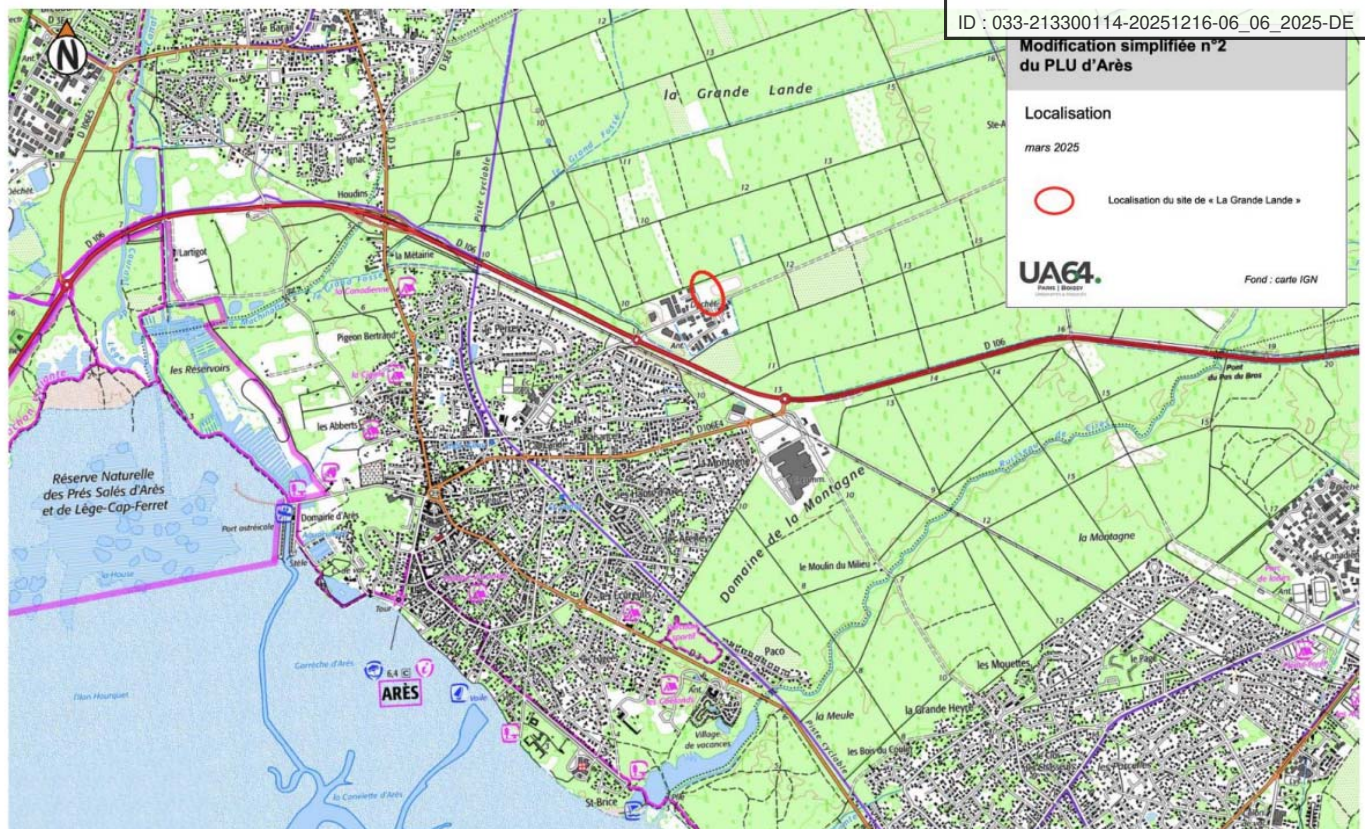
Il s'est agi de procéder à la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARES, au titre des articles L.153-31, L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

ARES accueille 6 477 habitants en 2022 (INSEE). 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.

La commune appartient à l'Arrondissement d'Arcachon et au Canton d'Audenge et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord. Elle est enfin partie prenante, au sein du « Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre » (SYBARVAL), de l'élaboration du nouveau SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre après l'annulation du précédent et l'approbation du nouveau depuis le 6 juin 2024. Sur le plan réglementaire, elle est également soumise aux dispositions de la loi Littoral.

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de la procédure de modification simplifiée au dossier de PLU, objet de cette mise à disposition, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, sans impliquer de changement des orientations du PADD, une procédure de modification sur le fondement de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

Plus précisément, il s'agit de modifier le zonage d'une parcelle classée en secteur UYd, dédié spécifiquement à l'ancienne décharge communale, vers un classement en UY afin de permettre l'extension de la zone d'activité de la « Grande Lande ».



Localisation du site sur le territoire communal

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

Source : Note complémentaire au rapport de présentation Mai 2025 – UA64

■ Cadre juridique

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'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 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 - [cf. Annexe 1.](#)

Délibération du Conseil Municipal de la commune d'ARES en date du 29 Septembre 2025 fixant les modalités de mise à disposition du public - [cf. Annexe 2.](#)

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 - [cf. Annexe 3.](#)

■ Nature et caractéristiques du projet

Nature du projet

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur d'ARES 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.

La procédure engagée par la commune d'ARES sur son PLU est une modification simplifiée de ce document.

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

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

Source : Note complémentaire au rapport de présentation Mai 2025 – UA64

Caractéristiques du projet

Le site concerné par l'évolution du plan de zonage est constitué de la parcelle B 2549, sa superficie est de 6 333 m² soit, 0,63 hectare.

Cette parcelle, se trouve en continuité de la zone d'activité de la « Grande Lande » et correspond à une parcelle limitrophe à l'emprise de l'ancienne décharge d'Arès en activité jusqu'au début des années 1980.

En effet, après des recherches historiques sur des plans anciens, l'emprise réelle de l'ancienne décharge a pu être tracée et permet de prouver que la parcelle B 2549 n'y était pas réellement intégrée, comme le montre le plan page suivante.

De plus, un diagnostic sur l'éventuelle pollution des sols de la parcelle considérée a été réalisé en 2020 dont les conclusions positives ont permis à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, gestionnaire, d'initier une procédure de cessation d'activité classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article R.512-39 du Code de l'environnement.

Cette procédure permet ainsi d'extraire la parcelle cadastrée section B n°2549 du périmètre de l'ICPE de la déchetterie afin d'y développer une nouvelle activité économique.

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

Source : Note complémentaire au rapport de présentation Mai 2025 – UA64

Composition du dossier soumis à Enquête Publique

Lors de la mise à disposition du public (le 20/10/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comportait les pièces suivantes :

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



Permanence Mairie d'ARES



Dossier mis à disposition

Observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier de Mise à disposition de la modification n°1 du PLU d'ARES

Le dossier soumis à enquête publique, **dans sa forme**, fait l'objet de la remarque suivante :

- il est mentionné sur les pièces du dossier de modification simplifiée qu'il s'agit de la seconde modification simplifiée. Les pièces administratives évoquées ci-dessus (délibérations et arrêté) stipulent, quant à elles, qu'il s'agit de la modification simplifiée n°1. Il sera donc nécessaire, en vue de l'approbation de corriger cette erreur matérielle.

Sur le fond, Mme La Commissaire-Enquêtrice n'a pas de remarque à formuler.

La procédure de modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), qui repose principalement sur une disposition du public. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées à cette procédure, sont ainsi mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions permettant au public de formuler des observations sur ce projet.

La modification simplifiée peut être initiée par le maire, pour les PLU communaux, et, pour les PLU intercommunaux (PLUi) :

- par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,

- ou par le maire d'une commune membre (dans le cas où la modification est faite par la commune).

Cette procédure simplifiée peut être employée :

- lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme,
- pour supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 de ce même code dans des secteurs limités (sous réserve de justification spéciale liée à la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines),
- et dans certains cas exceptionnels prévus par la loi.

Sauf exceptions prévues par la loi, il ne sera toutefois pas possible d'utiliser une modification simplifiée dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) ou une modification "classique" du plan local d'urbanisme.

Elle se déroule selon le diagramme ci-dessous :



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

Début des études : (le cas échéant) définition du projet, choix du parti d'aménagement, etc

L.153-36 à L.153-40-1 CU
L.153-45 à L.153-48 CU
R.122-17 VI CE
R.104-12 CU

Étude du champ d'application de l'évaluation environnementale à l'opération (2 axes d'étude)

(1er axe) Évaluation environnementale (EE) au titre du code de l'environnement (CE) pour les **plans, documents et programmes**

Oui
Nouvelle EE ou actualisation de l'EE existante
(L.122-6 et R.122-20 II CE)

(cf L.122-4 III CE)
R.122-17 I CE et R.122-17 VI CE)
Examen au « cas-par-cas » de la nécessité
ou non de réaliser une EE (oui ou non)
(R.122-18 CE)

Non

(le cas échéant)
Saisine de la
MRAe

(2nd axe) Évaluation environnementale (EE) des PLU : dispositions particulières prises au titre du code de l'urbanisme (CU)
Pour la **modification des PLU** : R.104-12 CU

Oui
Un dossier d'EE est à réaliser
(L.104-3 CU ; R.104-2 CU)
(rapport de présentation : L.104-4 à 5 CU)
Si « oui » la concertation est obligatoire (L.103-2 CU)

Examen au « cas-par-cas » de la nécessité
ou non de réaliser une EE (oui ou non)
(R.104-33 à R.104-37 CU)

Non

Examen « cas-
par-cas » : 2 mois

Évaluation
environnementale
3 mois à 1 an

(1^{er} et 2nd axes) Si c'est « Oui » : Procédures communes et coordonnées d'EE (L.122-13 et s. CE)

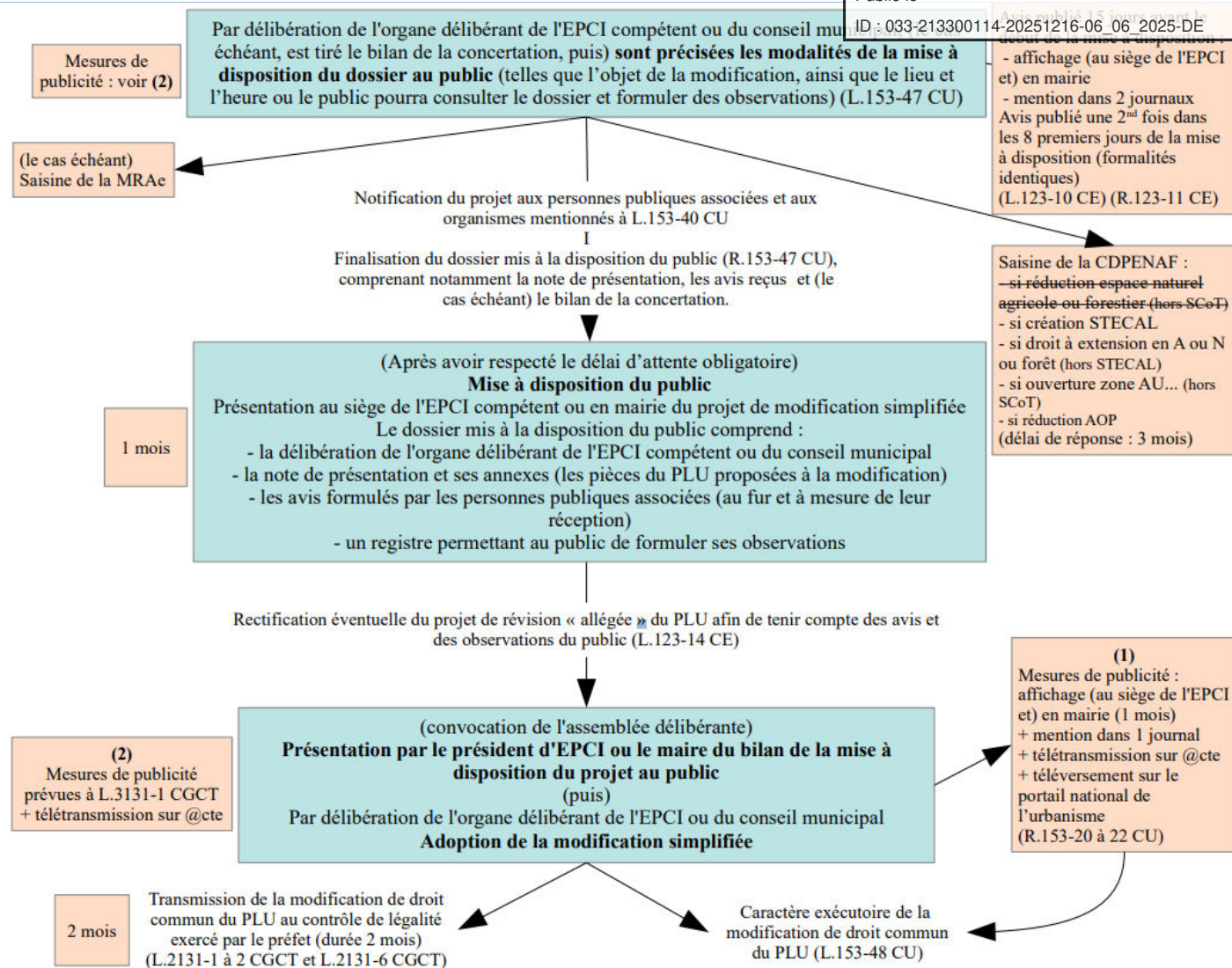
(Étape facultative :) À l'initiative et par arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire
(L.153-45 CU) peut être prescrite la modification simplifiée du PLU

(Étape obligatoire si la modification est soumise à évaluation environnementale :)
**Par délibération du conseil communautaire ou municipal, doivent être définis les objectifs
poursuivis + les modalités de la concertation (L.103-2 et 3 CU)**

Mesures
de publicité :
voir (1) et (2)

(le cas échéant)
Phase de **concertation**
avec la population
(L.103-2 à L.103-7 CU)

Fin des études : Finalisation du projet de modification simplifiée du PLU, dont la note de présentation, les pièces modifiées
du PLU, et (le cas échéant) le dossier d'évaluation environnementale (L.151-1 à 48 CU) (R.151-1 à 55 CU)
(le cas échéant, fin de la concertation)



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/11/2024 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

■ Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

J'ai été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice, par décision n° E25000174/33, en date du 09/10/2025 – cf. [Annexe 4](#) de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette mise à disposition du public.

Maître d'œuvre :

Le dossier mis à disposition du public a été établi par le cabinet d'études UA64, Tour 4, 74 rue Georges Bonnac, BORDEAUX.

Organisation

Dès ma désignation en qualité de commissaire enquêtrice, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, la Ville d'ARES, service Urbanisme, a pris contact par téléphone avec moi afin notamment de fixer les dates de mes permanences en Mairie.

Par ailleurs, le jour de l'ouverture de l'enquête publique, à 8h45 le 20/10/2025, j'ai procédé à la signature des pièces du dossier et ouvert et signé le registre de mise à disposition.

Déroulement de la procédure

Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de Modification simplifiée du PLU

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.

Arrêté d'enquête :

Les modalités de mise à disposition du public ont été prescrites par délibération du Conseil Municipal de la commune d'ARES en date du 29 Septembre 2025 - [cf. Annexe 2](#).

Elle s'est déroulée du 20/10/2025 à 9h00 au 20/11/2025 à 17h00.

Publicité officielle :

Le dossier d'enquête était intégralement consultable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6800>.

Dossier en consultation du public

Pendant la durée de la mise à disposition, un exemplaire du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ainsi qu'un registre étaient à la disposition du public, à l'hôtel de Ville de la commune d'ARES.

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus page 7 (paragraphe « Composition du dossier »).

Permanences de Mme la Commissaire enquêtrice :

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes trois permanences à la mairie d'ARES aux dates suivantes :

- le Lundi 20 Octobre 2025 de 9h00 à 12h30,
- le Mercredi 05 Novembre 2025 de 9h00 à 12h30,
- le Jeudi 20 Novembre 2025 de 14h00 à 17h00.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un espace confortable et correctement, dans lequel j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées sans aucun incident.



Permanence Mairie d'ARES

Le registre d'enquête a été ouvert le 30 Octobre 2025 à 9h00, côtés et paraphés par moi-même, à la mairie d'ARES. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins le 20 Novembre 2025 à 17h00.

3 DÉROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

A la clôture de la mise à disposition, celle-ci n'a suscité qu'une visite. Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	0
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	0

J'ai transmis le 23/11/2025 (par envoi par mail avec Accusé Réception) à la commune d'ARES mon procès-verbal de synthèse - [cf. Annexe 5](#).

Observations du public et analyse de Mme la Commissaire enquêtrice suite aux observations du public**PERMANENCE N°1 – Lundi 20 Octobre de 9h00 à 12h30**

Point sur le registre de mise à disposition : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.

PERMANENCE N°2 - Mercredi 05 Novembre 2025 de 9h00 à 12h30

Point sur le registre de mise à disposition : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> Cette permanence a fait l'objet d'une visite – V1.

Visite n°1 – V1 – M. LANNELUC Jean-Paul

M. LANNELUC souhaite évoquer sa parcelle cadastrée AI4, situé à « Grande Lande ».

Il indique qu'il a participé à une réunion organisée par la CoBan, le 15 Juin 2023 dont le sujet était le projet d'extension de la zone artisanale de « Grande Lande », sur un périmètre incluant la parcelle AI4 de M. LANNELUC. Il porte, par ailleurs, à la connaissance de Mme La Commissaire-Enquêtrice un courrier qui lui a été adressé par la CoBan le 3 Avril 2024, indiquant le lancement des études environnementales sur le périmètre envisagé pour l'extension de la zone artisanale. Ce projet d'extension concerne 21 parcelles, réparties en 2 lots.

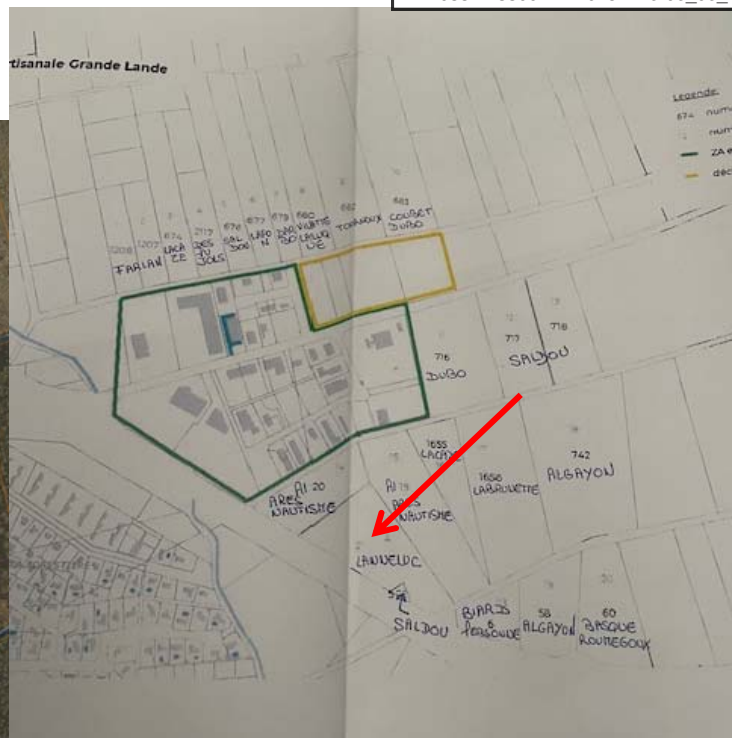
Mme La Commissaire-Enquêtrice lui signifie que la parcelle AI4, dont il est propriétaire, n'est pas concernée par la modification simplifiée objet de la présente mise à disposition.

Dans ce cadre, M. LANNELUC demande quand est prévu le lancement de la révision complète du PLU ?

Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que cette révision ne sera pas engagée avant les élections municipales mais sera rendue nécessaire afin que le PLU d'Arès soit en compatibilité avec le SCoT approuvé.



Extrait du plan de zonage en vigueur



■ Observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur :

Au regard :

- d'une part de la complétude du dossier soumis à la mise à disposition,
- d'autre part de l'absence d'observation émise en lien direct avec le projet de modification simplifiée, lors de la mise à disposition,
- du caractère d'intérêt collectif de l'extension de la zone d'activité « Grande Lande » sur une partie de l'emprise de l'ancienne décharge (partie non polluée) face à une demande croissante des entreprises,

Mme La Commissaire-Enquêtrice n'a pas formulé de question dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Fait à CENON, le 30/11/2025

Mme La Commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE

Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire-enquêtrice de Gironde



4 ANNEXES

Annexe 1 – 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

Annexe 2 – Délibération du Conseil Municipal de la commune d'ARES en date du 29 Septembre 2025 fixant les modalités de mise à disposition du public

Annexe 3 – 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

Annexe 4 – Décision de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 09/10/2025

Annexe 5 – Procès-Verbal de synthèse transmis le 23 Novembre 2025

ANNEXE 1



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-neuf septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ARÈS, s'est réuni en

Session ordinaire, Salle du conseil, sous la Présidence de Monsieur Xavier DANÉY, Maire, sur convocation qui a été adressée le 22 septembre 2025, conformément à l'article L 2121-10 du CGCT

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DÉCIDANT DE NE PAS SOUMETTRE LA MODIFICATION A ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ÉTAIENT PRÉSENTS :

MM. DANÉY - CHAMBOLLE - CAZANOBE - BERRY - Mmes CHAIGNEAU - PRIETO - PEYREBRUNE - MM. BEZANGER - SEIGNEURIN - LARMINACH - Mmes MACDONALD - HELBERT - BONNE - MM. DARGAUD - DAVID - GRAAUD - Mme SAULNIER.

ABSENTS :

Mme JANNEAU - M. LADEN

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNÉ PROCURATION :

Mme DURANTE donne procuration à M. DANÉY - Mme DUMARTIN à M. BERRY - Mme BOUE-MANDIL RAYMOND à M. CAZANOBE - Mme MURET à M. LARMINACH - M. PASQUET à M. BEZANGER - M. MARTIN à Mme BONNE - M. LALANNE-MEUNIER à M. CHAMBOLLE.

Le Conseil Municipal a choisi pour secrétaire M. SEIGNEURIN et pour secrétaire suppléant Mme BONNE.

Rapporteur : Renaud CHAMBOLLE

Une opération de réhabilitation a été engagée sur une partie jouxtant l'ancienne décharge (parcelle cadastrée section B n° 2549), jouxtant la zone d'activité Grande Lande en vue d'affecter cette parcelle à une activité économique.

Pour ce faire il convenait de modifier le zonage de la parcelle concernée (classée en zone UYd) pour l'intégrer dans la zone UY : zone d'activité économique.

C'est en ce sens que l'arrêté n° 119/2025 du 23 avril 2025 a porté prescription de la modification simplifiée n° du Plan Local d'Urbanisme.

Par courrier en date du 28 avril 2025, et conformément aux articles R 104-33 du Code de l'Urbanisme, une note relative à ce projet de modification a été adressée à l'Autorité Environnementale,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 104-33 à 37,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARES approuvé par délibération en date du 27/04/2017.

VU l'avis conforme de l'autorité environnementale confirmant la non-nécessité d'une évaluation environnementale,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- Considérant les motifs exposés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine justifiant de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnement (avis ci-annexé),
- De ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU d'ARES,
- De **DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal présents ou représentés, avec 3 abstentions de vote (M. GRAVAUD, M. DAVID, Mme SAULNIER) adopte la délibération et,

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois.

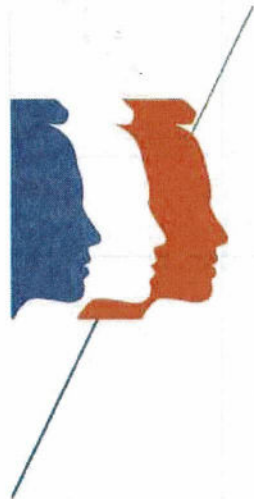
ARÈS, le 29 septembre 2025.

Le Maire,

X. DANÉY



ANNEXE 2



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le 01/10/2025

ID : 033-213300114-20251216-06_06_2025-DE

ID : 033-213300114-20250929-04_04_2025-DE

Ares
N° 04/04/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-neuf septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ARES, s'est réuni en

Session ordinaire, Salle du conseil, sous la Présidence de Monsieur Xavier DANÉY, Maire, sur convocation qui a été adressée le 22 septembre 2025, conformément à l'article L 2121-10 du CGCT

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME FIXANT LES MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

ETAIENT PRESENTS :

MM. DANÉY - CHAMBOLLE - CAZANOBE - BERRY - Mmes PRIETO - PEYREBRUNE - MM. BEZANGER - SEIGNEURIN - LARMINACH - Mmes MACDONALD - HELBERT - BONNE - MM. DARGAUD - DAVID - GRAAUD - Mme SAULNIER.

ABSENTS :

Mmes JANNEAU - CHAIGNEAU - M. LADEN

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme DURANTE donne procuration à M. DANÉY - Mme DUMARTIN à M. BERRY - Mme BOUE-MANDIL RAYMOND à M. CAZANOBE - Mme MURET à M. LARMINACH - M. PASQUET à M. BEZANGER - M. MARTIN à Mme BONNE - M. LALANNE-MEUNIER à M. CHAMBOLLE.

Le Conseil Municipal a choisi pour secrétaire M. SEIGNEURIN et pour secrétaire suppléant Mme BONNE.

Rapporteur : Renaud CHAMBOLLE

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-45 et L 153-47,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 27 avril 2017,
VU l'arrêté du Maire n° 119-2025 du 23 avril 2025 décidant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,
VU le dossier notifié le aux personnes publiques associées,
VU les pièces du dossier mis à la disposition du public,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de **DÉCIDER** les modalités suivantes de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU d'ARES au public :

- o Le projet de modification simplifiée du PLU visant à modifier le zonage d'une parcelle classée en secteur UYd, jouxtant l'ancienne décharge communale, vers un classement en UY afin de permettre l'extension de la zone d'activité de « Grande Lande »,
 - o L'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes associées seront tenus à la disposition du public, à la mairie d'ARES pour une durée d'un (1) mois, à compter du 20 octobre, soit du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture des services de l'hôtel de ville.
 - o Pendant la durée de mise à disposition du public, les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur le registre déposé en mairie d'ARES et communiquées par voie électronique à l'adresse suivante (urbanisme@ville-ares.fr)
 - o Un avis au public l'informant de la mise à disposition du dossier sera publié au moins 8 jours avant le début de celle-ci dans le journal local.
 - o Cet avis sera également affiché au tableau d'affichage du hall de l'hôtel de ville au moins 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci.
 - o Cet avis fera également l'objet d'une publication sur le site internet de la commune.
- de **DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un (1) mois.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés, adopte la délibération et,

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois.

ARÈS, le 29 septembre 2025.

Le Maire,

X. DANÉY.



ANNEXE 3

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE D'ARES



ARRETE DU MAIRE

N° 119 /2025

Portant prescription de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ARES

Le Maire de la commune d'ARES,

Vu le Code de L'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et, L 153-45 et suivants,

Vu la délibération n°01/04/2017 du Conseil Municipal en date du 27 avril 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ares ;

Considérant que la Zone UYd du PLU en vigueur concerne la zone d'activités économiques correspondant au site de l'ancienne déchetterie ; qu'une opération de réhabilitation a été engagée sur une partie de l'ancienne décharge, parcelle cadastrée section B n° 2549, jouxtant la zone d'activité Grande Lande en vue d'affecter cette parcelle à une activité économique ; qu'un diagnostic environnemental a été réalisé en 2020 dont les conclusions positives ont permis à la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, gestionnaire, d'initier une procédure de cessation d'activité au titre de l'article R.512-39 du code de l'environnement ; que cette procédure permet d'extraire la parcelle cadastrée section B n° 2549 du périmètre de l'ICPE de la déchetterie afin d'y développer une nouvelle activité économique.

Considérant que ces circonstances imposent de modifier le zonage de la parcelle cadastrée section B n° 2549, actuellement en zone UYd, pour l'intégrer dans la zone UY, zone d'activité économique,

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la Commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant que les évolutions ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du projet.

ARRETE

ARTICLE 1

En application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée.

ARTICLE 2

La modification simplifiée portera sur l'évolution du zonage de la parcelle section cadastrée B n° 2549 pour l'intégrer à la zone UY.

Article 3

Le dossier de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 avant la mise à disposition du public pour une durée de 1 mois.

Article 4

Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par le conseil municipal de la commune et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Article 5

A l'issue de la mise à disposition du public prévue à l'article 4 ci-dessus, le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-21. Il sera affiché en mairie d'Arès pendant un délai de 1 mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Article 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.



Fait à ARES, le 23 Avril 2025

Le Maire
Xavier DANÉY

ANNEXE 4

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

09/10/2025

N° E25000174 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 09/10/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 04/10/2025, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune d'Arès demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune d'Arès ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Maurice CAPDEVIELLE-DARRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune d'Arès, à Madame Hélène Durand-Laville et à Monsieur Maurice Capdevielle-Darre.

Fait à Bordeaux, le 09/10/2025

le président,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques


Xavier BESSE des LARZES

Gil CORNEVAUX

ANNEXE 5

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE MISE A DISPOSITION



Source : Géoportail

23/11/2025

MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE MISE A DISPOSITION

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

PRÉAMBULE

Vous trouverez ci-dessous le Procès-verbal contenant les observations qui m'ont été faites par les personnes intéressées au cours de leurs visites lors de mes permanences, par l'intermédiaire de mails, de courriers et d'observations sur le registre.

A noter que cette mise à disposition a fait l'objet d'une unique visite lors de ma seconde permanence et n'a pas fait, par ailleurs, l'objet de contribution écrite (observation sur le registre, mail ou courrier).



Permanence Mairie d'ARES



Dossier mis à disposition

PROCÈS-VERBAL

■ Contexte

Il convient de noter que :

- ✕ lors de la première et de la seconde permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures et demi consécutives,
- ✕ lors de la troisième permanence, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures consécutives,
- ✕ l'avis d'enquête a été inséré sur le journal « La Dépêche », dans ses éditions du 16 Octobre 2025 et du 30 Octobre 2025 et sur le journal « Courrier français de Gironde », dans ses éditions du 17/10/2025 et du 31/10/2025.

A la clôture de la mise à disposition, celle-ci n'a suscité qu'une visite. Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	0
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	0

■ Concernant les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le dossier relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU :

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.

■ Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :

Synthèse des observations formulées :

PERMANENCE N°1 – Lundi 20 Octobre de 9h00 à 12h30

Point sur le registre de mise à disposition : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> *Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.*

PERMANENCE N°2 - Mercredi 05 Novembre 2025 de 9h00 à 12h30

Point sur le registre de mise à disposition : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> *Cette permanence a fait l'objet d'une visite – V1.*

Visite n°1 – V1 – M. LANNELUC Jean-Paul

M. LANNELUC souhaite évoquer sa parcelle cadastrée AI4, situé à « Grande Lande ».

Il indique qu'il a participé à une réunion organisée par la CoBan, le 15 Juin 2023 dont le sujet était le projet d'extension de la zone artisanale de « Grande Lande », sur un périmètre incluant la parcelle AI4 de M. LANNELUC. Il porte, par ailleurs, à la connaissance de Mme La Commissaire-Enquêtrice un courrier qui lui a été adressé par la CoBan le 3 Avril 2024, indiquant le lancement des études environnementales sur le

périmètre envisagé pour l'extension de la zone artisanale. Ce projet d'extension concerne 21 parcelles, réparties en 2 lots.

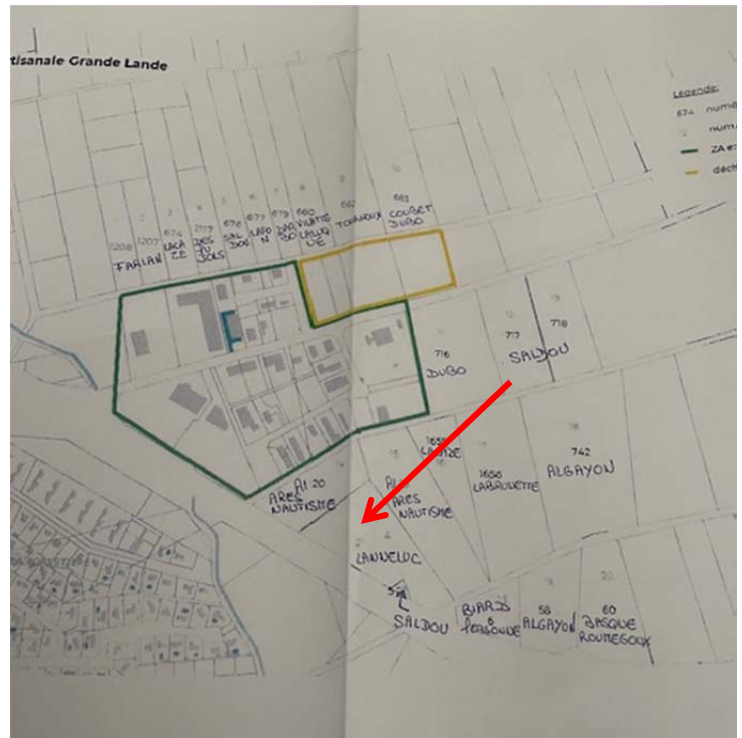
Mme La Commissaire-Enquêtrice lui signifie que la parcelle AI4, dont il est propriétaire, n'est pas concernée par la modification simplifiée objet de la présente mise à disposition.

Dans ce cadre, M. LANNELUC demande quand est prévu le lancement de la révision complète du PLU ?

Mme La Commissaire-Enquêtrice lui indique que cette révision ne sera pas engagée avant les élections municipales mais sera rendue nécessaire afin que le PLU d'Arès soit en compatibilité avec le SCoT approuvé.



Source : Géoportail



PERMANENCE N°3 – Jeudi 20 Novembre 2025 de 14h00 à 17h00

Point sur le registre de mise à disposition : le registre était vide en début de permanence.

Point sur les observations par mail ou par courrier : pas d'observation formulée.

=> Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Aucune observation n'a été portée au registre de mise à disposition.

OBSERVATIONS PAR COURRIER ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Aucun courrier ne m'a été transmis lors des 3 permanences en mairie.

OBSERVATIONS PAR MAIL ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Aucun mail ne m'a été transmis lors des 3 permanences en mairie.

Question de Mme La Commissaire Enquêtrice :

Au regard :

- d'une part de la complétude du dossier soumis à la mise à disposition,
- d'autre part de l'absence d'observation émise en lien direct avec le projet de modification simplifiée, lors de la mise à disposition,
- du caractère d'intérêt collectif de l'extension de la zone d'activité « Grande Lande » sur une partie de l'emprise de l'ancienne décharge (partie non polluée) face à une demande croissante des entreprises,

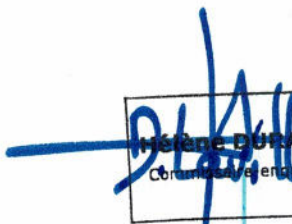
Mme La Commissaire-Enquêtrice n'a pas de question à formuler.

Mme La Commissaire-Enquêtrice invite cependant les récipiendaires à réagir s'ils le souhaitent sur tout point qui leur semblerait important pour la bonne appréhension du dossier soumis à cette mise à disposition, en vue de la rédaction du rapport et des conclusions de la mise à disposition par Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Fait à CENON, le 23 Novembre 2025

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE


HÉLÈNE DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêtrice de Gironde