



9

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE D'ARES

Portant sur le reclassement d'une partie de la parcelle AT n°5, correspondant au lot n°1030 d'une superficie de 1 723 m², actuellement classée en zone N, vers la zone UC, accompagné de la création d'un secteur spécifique UCa couvrant l'ensemble du Hameau de Paco afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la reconnaissance du site en tant que Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au titre de la loi Littoral et du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 24 JUIN 2026

Collectivité :	Ville d'Arès
Équipe technique	Mandataire : UA64
Objet :	Révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arès
Date :	Mercredi 24 juin à 10h
Lieu de Réunion :	Salle « visio » de la mairie de la Ville d'Arès
Type de réunion :	Réunion d'examen conjoint
Ordre du jour :	Présentation du dossier de révision à modalités allégées pour avis des Personnes Publiques Associées
Participants :	➤ Personnes Publiques Associées (PPA) présentes SYBARVAL - SCoT Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre Yoann BICHOT - Chargé d'études SCoT et observatoire Théo BRANDIER - Apprenti Chargé d'études SCoT et observatoire ➤ Commune d'Arès Xavier Daney, Maire de la Ville d'Arès Joseph PASQUALINI-ADAMO, 1er adjoint en charge des finances - administration générale – urbanisme Valérie Dugény - Service urbanisme ➤ Bureau d'études Lola BASKA - Urbaniste – Bureau d'études UA64 Lou-Anne Delmarle – Urbaniste – Bureau d'études UA64 ➤ Personnes Publiques Associées (PPA) ayant transmis un avis écrit La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) La COBAN - Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord SYBARVAL - SCoT Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre INAO Chambre d'Agriculture de la Gironde Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) de Gironde

1. L'objet de la présente révision à modalités allégées

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du dossier de révision à modalités allégées n°1 du PLU d'Arès.

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès vise à mettre en œuvre l'injonction prononcée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans son arrêt du 20 juin 2024, relative au classement de la parcelle cadastrée AT n°5, située au sein du lotissement dit « Hameau de Paco », au Sud-Est de la commune.

Le site concerné est localisé à environ 2,1 kilomètres au Sud-Est du centre-ville d'Arès, en bordure de la route départementale n°3, à proximité immédiate de la limite communale avec Andernos-les-Bains et à moins de 100 mètres du ruisseau de Cirès. La procédure a pour objet de corriger une erreur manifeste d'appréciation relevée par la juridiction administrative en procédant au reclassement d'une partie de la parcelle AT n°5, correspondant au lot n°1030 d'une superficie de 1 723 m², actuellement classée en zone N, vers la zone UC.

Afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme et de respecter les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), la procédure prévoit également la création d'un secteur UCa couvrant l'ensemble du Hameau de Paco, dans lequel sera intégrée l'emprise concernée.

Par ailleurs, la modification prévoit la suppression des prescriptions graphiques affectant le terrain concerné, à savoir l'espace à planter et instauré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ainsi que la marge de recul graphique imposant un retrait de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route départementale n°3.

La réunion s'appuyait sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

2. Motif de la révision allégée n°1

2.1 Le contexte

Ainsi, la présente révision à modalité allégée est motivée par la réponse à l'injonction de la Cour Administrative de Bordeaux, le lot n°1030 appartenant à la parcelle AT n°5 sera donc reclassé en zone urbaine sur le plan de zonage réglementaire du PLU en vigueur, dans le cadre de cette révision à modalités allégées.

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

Quoi qu'il en soit, il convient de vérifier si cette évolution est conforme aux prescriptions de la loi Littoral, notamment si elle appartient bien au SDU du Hameau de Paco, autorisant sa constructibilité. Il est également nécessaire de s'assurer qu'elle n'aura pas d'incidence sur le milieu naturel environnant.

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

2.2 La localisation

Le site concerné est localisé à environ 2,1 kilomètres au Sud-Est du centre-ville d'Arès, en bordure de la route départementale n°3, à proximité immédiate de la limite communale avec Andernos-les-Bains et à environ 70 mètres du ruisseau de Cirès.

Le site est bordé sur sa frange Est par un Espace Boisé Classé (EBC) assurant la protection de la ripisylve associée au cours d'eau. Concernant les milieux naturels, aucun enjeu avéré ou potentiel n'a été identifié pour la flore et les habitats. Les zones humides sont principalement localisées aux abords du ruisseau du Cirès. Pour la faune, les enjeux apparaissent globalement faibles et se concentrent essentiellement sur la partie Est du site, en interface avec l'Espace Boisé Classé.

La présente révision à modalités allégées n°1 en raison de sa nature, **n'a pas fait l'objet d'études écologiques spécifiques.**



2.3 L'état initial de l'environnement

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement, d'autant qu'elle a pour principal objet de mettre en œuvre une décision de la Cour Administrative de Bordeaux.

► Les principaux constats :

- **Aucun enjeu particulier n'a été identifié concernant les habitats naturels, la flore ou la faune.** La procédure est sans incidence sur les sites Natura 2000 et ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques du secteur.
- **Les enjeux autour des zones humides probables recensées aux abords du Cirès sont faibles** et les dispositifs de gestion des eaux permettront d'assurer leur préservation.
- Le secteur se situe au contact d'un corridor écologique principal associé au Cirès. Néanmoins, **le caractère déjà largement urbanisé de son environnement limite fortement les effets potentiels de la procédure sur les continuités écologiques.**
- La procédure prévoit **le reclassement d'une emprise limitée de 0,17 ha, déjà anthropisée, sans consommation nouvelle significative d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.** L'éventuelle construction autorisée demeurera de faible ampleur et générera une imperméabilisation réduite des sols.

- Le terrain est concerné par les nuisances sonores de la RD 3 ainsi que par des risques de submersion marine et de feu de forêt, **sans que la procédure n'entraîne d'exposition supplémentaire significative des personnes et des biens.**
- Les incidences attendues sur les ressources en eau, l'assainissement, les eaux pluviales, l'énergie, le climat et les émissions de gaz à effet de serre sont très limitées en raison du caractère ponctuel de l'évolution envisagée.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	Le seul impact potentiel concerne la ripisylve du ruisseau Le Cirès, couvert par deux ZNIEFF, qui borde la parcelle sur une vingtaine de mètres et dont la sensibilité naturelle est reconnue. Toutefois, les habitats naturels qui la constituent sont protégés par le PLU (EBC) et cette protection n'est pas remise en cause par la procédure. La procédure est sans effet négatif sur les zones Natura 2000. Ainsi, la procédure ne présente aucune incidence réelle sur les habitats naturels, la faune et la flore. Vis-à-vis des zones humides probables, les inventaires disponibles indiquent qu'elles existent de part et d'autre du Cirès. Toutefois, les incidences directes et indirectes potentielles sont très faibles. Comme pour les milieux naturels les dispositifs de recueil et de traitement des eaux imposés sur le site permettront d'assurer la préservation de ces milieux.
Nuisances sonores	Le terrain est localisé dans la bande de bruit de la RD 3. Les constructions nouvelles seront donc exposées à ces nuisances sonores, imposant les mesures d'isolation phoniques prévues par la loi.
Consommation de l'espace	La présente procédure induira le reclassement d'une emprise de 0,17 ha de zone naturelle N vers la zone constructible UC (nouveau secteur UCa), soit 0,003% de la superficie totale de la zone N. A l'échelle de la commune cette évolution est donc négligeable. Dans les faits, le site d'étude est déjà anthropisé. La procédure vise la régularisation de la situation existante. En réalité, aucune incidence n'est attendue au regard de la situation préexistante en matière de consommation d'espaces. La procédure n'entraîne, de fait, aucune nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le seul impact envisagé serait la réalisation d'une nouvelle construction qui devra respecter une emprise au sol maximum de 30% et un pourcentage de pleine terre d'au moins 30% de la surface du terrain ce qui représenterait une imperméabilisation des sols très réduite.
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	L'évolution apportée dans le cadre de la procédure vise la régularisation d'une erreur de zonage en ouvrant à l'urbanisation une emprise très limitée ne permettant la construction que d'un seul bâtiment. A ce titre, cette évolution ne générera aucune augmentation significative des émissions de gaz à effet de serre.
Trame verte et bleue	Pour le SRADDET Nouvelle Aquitaine, le SCoT du SYBARVAL et le PLU en vigueur, le secteur d'étude est positionné au contact d'un « corridor écologique principal » qui couvre le Cirès et sa ripisylve. Rappelons toutefois que le site est encadré sur 3 de ses limites par des espaces totalement artificialisés.

	En conséquence, son éventuelle urbanisation ne remet pas en cause l'existence de ce corridor et aura des effets très limités sur ce dernier
Paysages et patrimoine bâti	L'évolution du zonage respecte les limites actuellement urbanisées. L'impact visuel de la construction nouvelle permise par celle-ci depuis la RD 3, principal point de vue sera donc à peine perceptible, même à ce niveau d'entrée d'agglomération. Ainsi, au regard de la situation préexistante, aucune incidence paysagère négative supplémentaire réelle n'est à attendre
Risques naturels et technologiques	Compte tenu de l'environnement immédiat et proche du site, celui-ci est exposé à deux risques naturels. • Le risque inondation par submersion marine, le site est à proximité de la zone rouge du PPRI Pour autant, l'urbanisation du terrain concerné n'entraînera pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur. • Le risque feux de forêt en raison de sa localisation au sein du massif forestier et d'une limite bordée par les boisements. Il est donc directement exposé au risque et aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	La présente procédure vise à régulariser une situation existante. Aussi, l'incidence supplémentaire attendue sur la ressource en eau (que ce soit en termes d'eau potable, d'assainissement ou de gestion de eaux pluviales) ne concerne qu'une seule habitation nouvelle. Cette régularisation n'entraînera donc aucun prélèvement ou rejet supplémentaires significatifs d'eau.

2.4 Evolution du règlement

La présente procédure de révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme d'Arès concerne plusieurs évolutions complémentaires du document d'urbanisme :

- Une première évolution du règlement graphique consistant **au reclassement de la parcelle AT n°5, actuellement classée en zone naturelle « N », vers la zone urbaine UC, assortie de la création d'un secteur spécifique « UCa »** couvrant l'ensemble du Hameau de Paco afin de tenir compte de sa reconnaissance en tant que Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de la loi Littoral et du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.
- Une seconde évolution portant sur **la suppression de deux prescriptions graphiques grevant l'emprise concernée**, à savoir un espace à planter au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ainsi qu'une marge de recul graphique de 35 mètres par rapport à la RD3, lesquelles conduisaient à une inconstructibilité de fait.
- Une troisième évolution consistant à **la création du secteur UCa au sein de la zone UC**, accompagné de règles spécifiques permettant d'encadrer les possibilités de construction dans le respect des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Ces évolutions permettent ainsi de régulariser **une erreur manifeste d'appréciation tout en assurant la compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Littoral et les orientations du SCoT.**

Le règlement écrit est adapté en conséquence par la création du secteur UCa et **la réécriture des articles relatifs aux occupations et utilisations du sol autorisées et interdites**, afin d'encadrer strictement les possibilités d'urbanisation nouvelles.

Les autres pièces du dossier de PLU ne nécessitent pas de modification. Le reclassement de l'emprise concernée, d'une superficie d'environ 0,17 hectare, demeure marginal à l'échelle communale et n'affecte pas l'équilibre général du zonage du PLU.

Surface avant la révision

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones urbaines			
UA		19,63	0,3%
UB	ii	82,95	1,4%
		5,96	0,1%
total UB		88,91	1,5%
UC	b	292,56	5,1%
		4,81	0,1%
total UC		297,37	5,1%
UD	a	12,64	0,2%
	b	6,38	0,1%
total UD		22,19	0,4%
UE		12,94	0,2%
UK	a	17,28	0,3%
		15,56	0,3%
total UK		32,84	0,6%
UY	c	14,58	0,3%
	d	19,00	0,3%
		4,39	0,1%
total UY		37,97	0,7%
Sous total		511,85	8,8%

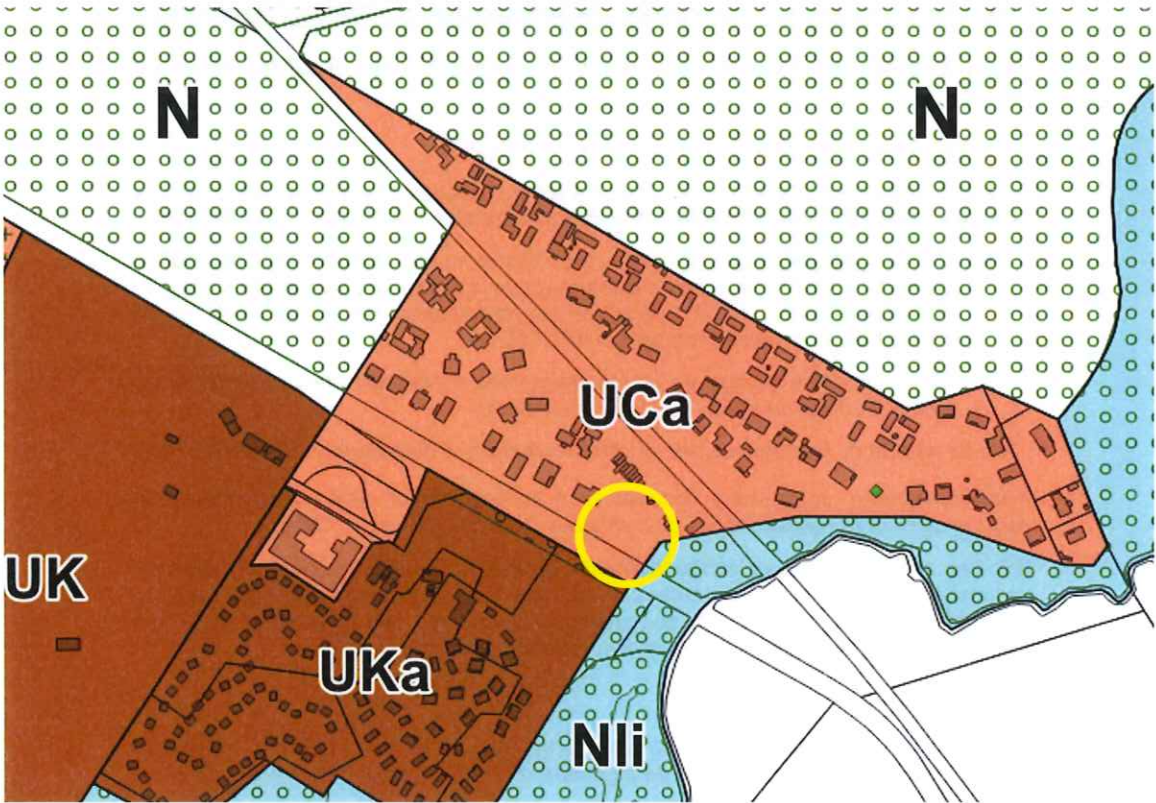
Surface après la révision

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
Zones urbaines			
UA		19,63	0,3%
UB	ii	82,95	1,4%
		5,96	0,1%
total UB		100,54	1,5%
UC	a	282,92	4,9%
	b	9,75	0,2%
		4,81	0,1%
total UC		297,48	5,1%
UD	a	12,64	0,2%
	b	6,38	0,1%
total UD		22,19	0,4%
UE		12,94	0,2%
UK	a	17,28	0,3%
		15,56	0,3%
total UK		32,84	0,6%
UY	c	14,58	0,3%
	d	19,00	0,3%
		4,39	0,1%
total UY		37,97	0,7%
Sous total		511,95	8,8%

Zones naturelles			
N	a	4059,96	70,1%
	e	0,69	0,0%
	f	7,85	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		4078,91	70,4%
Nii		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,96	90,1%
TOTAL		5793	100,0%

Zones naturelles			
N	a	4059,74	70,1%
	e	0,69	0,0%
	f	7,85	0,1%
	h	6,22	0,1%
	p	1,56	0,0%
	pa	2,63	0,0%
total N		4078,69	70,4%
Nii		1140,05	19,7%
Sous-total		5218,74	90,1%
TOTAL		5793	100,0%

Extrait du tableau des surfaces avant et après la révision



Extrait du nouveau règlement graphique avec le secteur « UCa »

2.1.1. Règlement écrit

Les évolutions apportées au règlement écrit sont les suivantes :

L'article UC1 :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

B/ Dans le secteur UCa

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

L'article UC2 :

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

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

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

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

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

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour

l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

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

B/ Dans le secteur UCa

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

Les autres dispositions du règlement écrit ne nécessitent pas d'évolution

2.5 Synthèse

La présente révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arès vise à **mettre en œuvre l'injonction de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 20 juin 2024 relative au classement de la parcelle AT n°5 située au sein du Hameau de Paco.**

Elle a pour objet principal **le reclassement d'une emprise de 0,17 ha de la zone naturelle N vers la zone urbaine UC, accompagné de la création d'un secteur spécifique UCa** couvrant l'ensemble du Hameau de Paco afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la reconnaissance du site en tant que Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au titre de la loi Littoral et du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.

La procédure comprend également **la suppression de prescriptions graphiques rendant l'emprise inconstructible** (espace à planter et marge de recul de 35 m le long de la RD3), ainsi que **la création de règles adaptées au sein du secteur UCa permettant d'encadrer les possibilités de construction** dans le respect de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées et cette évolution, très limitée à l'échelle communale, n'affecte pas l'économie générale du document.

A l'issue de la présentation du projet et de ses incidences sur le PLU par Madame BASKA chaque personne présente est conviée à exprimer, conformément aux dispositions réglementaires, l'avis de l'organisme qu'il représente.

Elle précise également que des avis écrits ont été reçus par la Commune : ceux de La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), la COBAN - Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord, du SYBARVAL - SCoT Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre, de l'INAO, de la Chambre d'Agriculture de la Gironde, ainsi que celui de la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) de Gironde.

Ces avis, repris ci-après dans le présent Procès-verbal, sont tous favorables.

3. Les remarques exprimées lors de la réunion

Sur le fondement juridique et le contexte de la procédure

Le Maire s'interroge sur les éléments ayant conduit aux décisions de justice (arrêt du Tribunal administratif et de la Cour d'appel) et sur les raisons ayant justifié l'évolution du classement initial de la parcelle, en évoquant notamment la question d'un éventuel intérêt particulier. Il rappelle également le contexte climatique actuel et la nécessité de préserver au maximum les espaces végétalisés.

Le SYBARVAL s'interroge sur les motifs ayant conduit au classement initial en zone N, notamment au regard d'éventuels enjeux de zones humides.

Le bureau d'études précise qu'aucun enjeu environnemental particulier n'avait été identifié et que, si de tels enjeux avaient existé, un classement en Espace Boisé Classé aurait été envisagé.

La commune indique qu'aucun élément ne permet d'établir un intérêt écologique particulier lié à la situation initiale et que les décisions de justice ont conduit à la présente procédure.

Sur la compatibilité avec le SCoT et le zonage

Le Maire interroge la nécessité de classer la parcelle au regard du SCoT et la validité de son positionnement.

Le SYBARVAL rappelle que le SCoT identifie déjà le secteur comme urbanisé, ce qui ne fait pas obstacle à la démarche engagée. Il est également rappelé que l'ensemble des services consultés ont émis un avis favorable sur la procédure.

La commune souligne par ailleurs une remarque technique relative au règlement, portant sur le taux d'emprise au sol, qui devrait être **porté à 40 % et non 30 %**.

Sur les risques naturels, notamment le risque incendie

Le SYBARVAL s'interroge sur la prise en compte du risque incendie dans le contexte du Porter à Connaissance en cours. Le bureau d'études rappelle que le site reste soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Le Maire précise que le terrain étant actuellement non bâti, les prescriptions liées aux OLD ne s'appliqueront qu'en cas de construction.

Sur la portée de la procédure et ses effets

Le Maire s'interroge sur l'opportunité de la procédure, dans la mesure où celle-ci ne modifie pas substantiellement la constructibilité de la parcelle, tout en soulignant les conséquences financières de la décision juridictionnelle pour la commune.

Sur le périmètre du secteur UCa et la maison de santé

La commune questionne l'intégration de la maison de santé au sein du périmètre UCa et son évolution potentielle.

Le bureau d'études indique qu'il s'agit d'une reprise du périmètre initial, incluant cet équipement, sans modification des règles applicables.

La commune exprime son souhait de ne pas limiter les possibilités d'évolution future de la maison de santé. Il est rappelé que la réglementation actuelle autorise les destinations de logement et de services publics, tandis que la qualification de la maison de santé peut nécessiter des précisions complémentaires.

Le bureau d'études propose d'ajouter une disposition spécifique permettant son extension.

4. Conclusion

Madame Dugény prend note de l'absence d'autres PPA que le SYBARVAL - SCot Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre lors de cette réunion d'examen conjoint.

Elle prend également bonne note des observations reçues par courrier (voir ci-après) dont il sera tenu compte dans la finalisation du dossier avant approbation par le Conseil Municipal. Mais, en tout état de cause, la procédure peut se poursuivre puisqu'il n'existe aucune objection de fond vis-à-vis du dossier.

Elles relèvent en outre que, conformément, aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les autres Personnes Publiques invitées à la réunion de ce jour qui ne se sont pas manifestées sont réputées avoir émis un avis favorable au dossier de révision à modalités allégées ^{°1}.

Madame Dugény rappelle enfin les prochaines étapes de la procédure :

L'enquête publique qui devrait se tenir courant août 2026.

Le présent procès-verbal sera annexé au dossier présenté à l'enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

L'ordre du jour étant achevé, la séance est levée.

On trouvera ci-après les avis reçus par écrit parallèlement à la réunion d'examen conjoint.

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune d'Arès (33)**

N° MRAe 2025ACNA181

Dossier KPPAC-2025-18613

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune d'Arès, reçu le 1^{er} septembre 2025 relatif à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arès (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 26 septembre 2025 ;

Considérant que la commune d'Arès, 6 477 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 5 793 hectares, souhaite apporter une première révision allégée à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 avril 2017 ;

Considérant que cette révision allégée vise à répondre au jugement du 20 juin 2024 du tribunal administratif qui enjoint la commune à reclasser en zone urbaine constructible le lot n°1030 de 0,17 hectare de la parcelle AT 5 actuellement classé en zone naturelle N et situé dans le lotissement dit « Hameau de Paco » ;

Considérant que la révision allégée a ainsi pour objets de :

- reclasser la zone urbaine UC couvrant le Hameau de Paco au sud-est de la commune d'Arès dans un nouveau secteur UCa autorisant uniquement les constructions d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergements et d'implantation de services publics conformément à la loi Littoral ;
- reclasser le lot n°1030 en zone UCa ;
- réduire la marge de recul par rapport à la route départementale RD3 de 35 à 5 m le long du lot n°1030 ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arès (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune d'Arès rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 23 octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Cédric GHESQUIERES

Mairie de Arès
A l'attention de Monsieur le Maire
7 Rue Pierre Pauilhac,
33740 ARES

À Andernos-les-Bains 14 NOV. 2025

Objet : Avis de la COBAN sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Arès

N/Réf : EGH/IG/LT – N° 1308
Affaire suivie par Luc Tharaud

Monsieur le Maire,

En sa qualité de Personne Publique Associée, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) a pris connaissance du dossier relatif au projet de révision du PLU de Arès.

Après analyse des documents transmis, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes.

Au vu du très faible impact de la révision du PLU, le projet ne semble pas de nature à affecter les compétences intercommunales en matière d'eau potable, de traitement des déchets, de développement économique ou de transports.

En revanche, concernant les capacités de construction envisagées dans le zonage Uca, elles ouvrent la possibilité de créer de nouveaux logements. Cette parcelle n'avait pas été identifiée comme ayant un potentiel de construction lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Toutefois, la surface limitée du terrain (1 723 m²), combinée au projet de règlement de zone qui prévoit une emprise maximale de 30 %, permet d'estimer une surface constructible maximale de 530 m².

En conséquence, bien que cette révision autorise des constructions supplémentaires sur la commune d'Arès, elle n'engendre pas d'impact sur la morphologie urbaine et sociale du tissu résidentiel du Hameau de Paco.

La communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Arès.

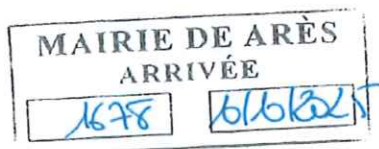
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Nathalie LE YONDRE
1^{ère} Vice-Présidente de la COBAN





La Présidente
à



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

Andernos les Bains, le 6 octobre 2025

Nos réf. : ML/032
Objet : Avis sur le projet de modification allégée du PLU

Monsieur le Maire et cher Collègue,

Par courrier en date du 1^{er} octobre 2025, vous nous avez transmis le projet de modification allégée du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

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

La modification allégée 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

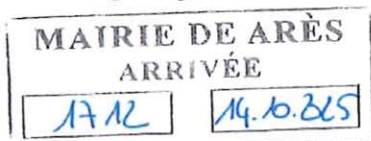
*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par Emilie CHALAUD
Tél : 05.56.01.73.56
Courriel : e.chalaud@inao.gouv.fr



La Directrice

A

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
7 rue Pierre Pauilhac

33740 ARES

Bègles, le 7 octobre 2025

**Objet : Projet de révision allégée n°1 du PLU de la
commune d'Arès**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 6 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision allégée du PLU de la commune d'Arès.

La commune d'Arès est située dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Volailles des Landes » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

L'étude attentive du dossier nous amène à faire les observations suivantes :

Le projet de révision prévoit de corriger une erreur manifeste d'appréciation et de zonage.
La parcelle AT 005 du hameau de « Paco » est actuellement classée pour une partie en zone UC et en zone N. Il s'agit de faire évoluer les 1723 m² actuellement classés en zone N, non bâtis mais déjà artificialisés, au profit de la zone UCa.
Des modifications sont également apportées dans le règlement d'urbanisme.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE

Copie : DDTM 33

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine, Poitou-Charentes

SITE DE BEGLES
Bâtiment A, 3^{ème} étage
1, quai Wilson
33 130 BEGLES
TEL : 05 56 01 73 44
www.inao.gouv.fr



**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Service Urbanisme

7 rue Pierre Paulhac

33740 ARES

Bordeaux, le 16 octobre 2025

Objet
Modification allégée PLU

Dossier suivi par :
Marie-Hélène ARQUEY -
Chargée de mission Urbanisme

Référence
MHA/25/108

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la modification allégée du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre car il n'y a aucun impact, ni d'incidence sur l'agriculture.

En conséquence, nous émettons un avis favorable au projet tel que présenté.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Directeur Général
Thierry MAZET
par délégation, Magali ARDILEY,
Directrice Pôle Valorisation des Territoires

Siège Social
17 cours Xavier Arnoz
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagri-agriculture.fr



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

MAIRIE D'ARÈS
DIRECTION GENERALE DES SERVICES

517

21.11.2025

COURRIER «ARRIVÉE»

Bordeaux, le 6 novembre 2025

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

Objet : Modification allégée 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 allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arès répond à une injonction du Tribunal administratif de Bordeaux de juin 2024 et a pour objet de corriger une erreur d'appréciation concernant le classement du lot n°1030 du lotissement « Le Hameau de Paco » situé sur la parcelle cadastrée section AT n°5, à Arès, en zone N et de le reverser en zone UC.

Cette rectification s'accompagne d'une modification du plan de zonage et du règlement de la zone UC.

Ces corrections de détails ne portent pas atteinte à la globalité du PLU.

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification allégée 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 |
f @ in X - www.cma-nouvelleaquitaine.fr - Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020