

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **SOMMAIRE**

\_\*\_\*\_\*\_\*

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 1) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2) Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

### **Article 4 : Adaptations mineures**

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 (selon l'article de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de ARES située dans le Département de la Gironde.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **1. Règlement national d'urbanisme :**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

#### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1.
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1-4.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les lois d'aménagement et d'urbanisme,
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les installations classées,
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part, même si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par les articles 12 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 et 7 du décret du 14 Mars 1986. Ils sont régis par les articles L.142-1 à R.142-

1 et s. du code de l'urbanisme. Les articles L.142-18 concernent plus particulièrement le droit de préemption institué dans ces zones.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 11 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, Centre-bourg.
- la zone UB, Ville constituée avec un secteur UBli correspondant au front bâti en ordre discontinu donnant sur le Bassin d'Arcachon.
- la zone UC, Urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire.
  
- la zone UD, Urbanisation de faible densité sous forme de domaine clos avec un secteur UDa correspondant à l'Aérium et un secteur UDb correspondant aux Lugées.
- la zone UE, Equipements scolaires et collectifs, de sports ou de loisirs.
- la zone UK, Campings avec un secteur UKa correspondant aux villages de vacances et résidences de tourisme classées.
- la zone UY réservée aux activités incompatibles avec les secteurs d'habitat avec un secteur UYc réservé aux activités commerciales.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée avec un secteur 1AUb et un secteur 1AUc.
- la zone 2AU, réserve foncière affectée à l'urbanisation future à plus long terme.
- la zone 1 AUy, zone d'Activités économique futures organisées avec un secteur 1AUyc réservé aux activités commerciales.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur N li soumis à la loi littoral (L 146.6), un secteur Np correspondant au port ostréicole et un secteur Ng correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

#### **1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

**2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone**, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.