

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLAN.

1° - A CETTE FIN, IL DOIT :

a) Déterminer l'affectation dominante des sols par zones en précisant l'usage principal qui peut en être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières.

b) Edicter en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation de ces constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et autres constructions.

2° - LE REGLEMENT PEUT EN OUTRE :

a) Edicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;

b) Edicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ;

c) Edicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs ;

d) Fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales ;

e) Fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone et les conditions dans lesquelles ces coefficients peuvent être éventuellement dépassés.

3° - LORSQU'IL EST DELIMITE DES ZONES DANS LESQUELLES S'APPLIQUE LE TRANSFERT DES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION, LE REGLEMENT FIXE LES MODALITES DE CE TRANSFERT :

Quatre titres composent le règlement :

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**
- TITRE II - ZONES URBAINES**
- TITRE III - ZONES NATURELLES**
- TITRE IV - ZONES D'ACTIVITE**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **BLAYE LES MINES**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 421.4 - R 111.2 - R 111.3 - R 111.3.2 - R 111.4 - R 111.14.2 - R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

3 - La législation et la réglementation applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (A), à la sécurité des établissements recevant du public, etc... se superposent également aux règles du P.O.S. les effets du Code Civil (A), du Code Rural, du Code Forestier (A), du Code de la Santé publique (A), du Règlement sanitaire départemental (A), etc...

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé publique).

La loi n° 79.1150 du 29 Décembre 1979 (et ses textes d'application) relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes et notamment :

- dans les sites classés ou inscrits,
- autour des monuments historiques classés ou inscrits,
- dans les secteurs sauvegardés.

La directive d'aménagement national approuvée par décret n° 77.1066 du 22 Septembre 1977, relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes (annexée au présent règlement).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Il comporte également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à créer ou à conserver.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 sont :
UA - UB - UX - UY

3.2 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 sont :
NA - NAX - NAO (Nao1 - Nao2) - NB (NBa - NBb) - NC - ND (NDa - NDb).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

En particulier, les adaptations mineures ne peuvent être rendues nécessaires que par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - 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 de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.3 - Des dispositions autres que celles édictées par les articles 10 à 13 du règlement de zone pourront être retenues :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il en est de même pour les usages liés à l'exploitation de la route (stations-service...), en ce qui concerne les articles 3 et 6.

4.4 - L'article 14 (COS) du règlement de zone ne s'applique pas aux constructions à usage : scolaire, hospitalier et sanitaire ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour des raisons d'adaptation au site, de contraintes techniques et fonctionnelles, des dispositions autres que celles mentionnées aux articles 3 à 13 pourront être admises pour des constructions spécialisées, telles que bâtiments sociaux, sanitaires, éducatifs ou sportifs.