



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA MOSELLE**

Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Atelier N.M.L.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE

BOULANGE



REGLEMENT

Approbation de la modification par D.C.M du : 26.02.99

APPROBATION : 22.10.1993

Modification 13.06.2014

Date de référence: 05.02.1999

REGLEMENT P.O.S.

Rédaction du Mars 1999

SOMMAIRE

Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	3
Article 3. Division du territoire en zones	4
Article 4. Adaptations mineures.....	6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Dispositions applicables à la zone UE.....	23
Dispositions applicables à la zone UF.....	27
Dispositions applicables à la zone UX.....	32

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone I NA.....	38
Dispositions applicables à la zone I NAX.....	45
Dispositions applicables à la zone II NA.....	50
Dispositions applicables à la zone NC.....	53
Dispositions applicables à la zone ND.....	56

ANNEXE : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1 Définition des emplacements réservés.....	62
2. Définition des espaces boisés classés.....	65
3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.....	66
4 Définitions utiles.....	68

(DATE DE LA VERSION DU REGLEMENT CADRE : MAI 1990)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

COMMUNE DE BOULANGE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOULANGE délimité sur les plans N° 1 et 2 à l'échelle du 1/5000° et 1/2000° par tireté entrecoupé de croix, à l'exception des Z.U.P., Z.A.C et Secteur Sauvegardé délimités sur le plan.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :

1°) Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313.4.
- b) Les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les zones délimitées en application de l'article L 430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L 213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (articles 69 à 72 de la loi du 07 Janvier 1983 et des Décrets du 25 Avril 1984).
- f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L 38 ou de l'article L 42 du Code de la Santé Publique.

COMMUNE DE BOULANGE

g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531v du 15 Juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

2°) Les zones à urbaniser en priorité ainsi que les zones d'aménagement concerté.

4. En cas de divergences entre le règlement du P.O.S et le règlement d'un lotissement :

. Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R 315.36a du code de l'urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

. Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315.2 du code de l'urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au POS ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du POS.

ARTICLE 3 - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones Naturelles.

1- LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

- La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. Cette zone comprend les cités minières.

COMMUNE DE BOULANGE

- La zone UE

Il s'agit d'une zone comprenant des équipements publics à vocation sportive et de loisirs.

- La zone UF

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service public ferroviaire.

- La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

2- LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone I NA

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

- La zone I NAX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

- La zone II NA

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.O.S ou dans le cadre d'une procédure Z.A.C.

- La zone NC

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

COMMUNE DE BOULANGE

- La zone ND

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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.

ARTICLE 5 - DISPOSITION RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ELEVAGE ET AU LOGEMENT DES ANIMAUX

Quant le règlement des différentes zones l'y autorise, les constructions neuves, les extensions et les réaffectations des bâtiments destinés à l'élevage et au logement des animaux doivent respecter :

- des distances minimales indiquées dans le tableau ci-après mesurées par rapport aux immeubles d'habitation les plus proches.
- les prescriptions d'hygiène prévues à l'article 26 du règlement sanitaire départemental.

Les installations existantes depuis "toujours" d'élevage ou de logement des animaux sont soumises au strict respect des règles d'hygiène de l'article 26 du règlement sanitaire départemental, sous peine d'être supprimées.

ANIMAUX	QUANTITE	DISTANCE MINIMALE	OBSERVATION
Porcs	Interdit	Interdit	Pâturage interdit
Bovins, ovins,	Interdit	Interdit	Pâturage toléré
Chèvres et assimilés	interdit	Interdit	Pâturage interdit
Chevaux	Interdit	Interdit	Pâturage toléré
Autres équidés	Interdit	Interdit	Pâturage interdit
Lapins et volailles	Jusqu'à 10 animaux de plus de 30 jours	20 m	
	Jusqu'à 50 animaux de plus de 30 jours	50 m	
Cjiens et chats	Jusqu'à 3	Pas de distance minimale si animaux de compagnie	Elevage interdit
	Au dessus de 3 et jusqu'à 5 si logement spécifique	20 m	
	Au dessu de 5	Interdit	

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

COMMUNE DE BOULANGE

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone est constituée du centre-village de BOULANGE et de l'annexe de Bassompierre. Elle conserve un caractère rural.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat , industriel et les installations classées à condition

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 400 m².

3. Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à l'exploitation d'une activité existante sur l'unité foncière considérée.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - téléphone - télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

4. Les règles de l'article UA 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

En façade sur rue, les annexes et garages devront être accolés ou intégrés à la construction principale.

COMMUNE DE BOULANGE

2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée, sans pouvoir excéder R + 2.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes, lorsqu'elles sont isolées de la construction principale, est fixée à 4 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ajouts des constructions existantes, type marquise et auvent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. - DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) toitures et volumes

- . les toitures doivent présenter deux pans avec le faîtage parallèle à la rue ;
- . les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées si les façades du bâtiment projeté sont supérieures à 12 mètres de long et la hauteur sous égout du bâtiment comptée du sol naturel supérieure à 6 mètres, s'il s'agit de bâtiments d'angle ou adossés ou associés sur cour.

COMMUNE DE BOULANGE

- . les lucarnes sont autorisées si leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes sont compatibles avec les caractéristiques de la toiture existante ou projetée ;
- . les pentes de toiture doivent rester comprises dans la "fourchette" donnée par celles de toitures caractéristiques du bâti traditionnel, tout en étant entre 25° et 35° ;
- . le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

b) façades et percements - fermetures

Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Le rythme des percements et leurs proportions doit faire référence au bâti traditionnel sans pour cela être une reconduction de celui-ci.

- lors de modifications ou transformations de bâtiment existant, les percements doivent être respectés.
- la suppression des volets bois est interdite.
- les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- les marquises et auvents peuvent être autorisés sur les façades avant, arrière et latérales des constructions.

c) matériaux et coloration

Sont autorisés en couverture :

- les tuiles en terre cuite et en béton, couleur rouge et rouge flammé ;
- l'ardoise naturelle ou non, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise.

Pour les bâtiments artisanaux, agricoles sont autorisés :

- . les bardeaux bitumés type schingles, ou certains Fibrociment en plaques ondulées, de couleur terre cuite y compris le rouge et le rouge flammé.
- . de manière générale, la couverture de ces bâtiments devra être en harmonie avec celle des bâtiments contigus, lorsque ceux-ci sont à usage d'habitation.

Sont autorisés en façades :

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle
- ou tout autre enduit d'aspect équivalent
- les bardages bois teintés foncé pour les constructions annexes.

- les bardages métalliques et en bois pour les constructions artisanales, agricoles. De manière générale, les matériaux en façade de ces bâtiments devront être en harmonie avec ceux des bâtiments contigus, lorsque ceux-ci sont à usage d'habitation.

Coloration :

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (beige/ocre).

La mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies corniches, chaînage d'angle etc...) est interdite;

d) murs, clôtures et usoirs

Le bâti ancien est accompagné souvent des murs en maçonnerie.

Ils assurent la continuité du bâti et délimitent l'espace public.

- Les murs existants doivent être préservés
- Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

e) adaptation au terrain naturel

Afin d'éviter les maisons sur buttes ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Logement	1 emplacement
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m2
- Commerces supérieurs à 100 m2 de surface de vente	1 emplacement pour 40 m2
- Salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m2
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m2
- Atelier automobiles	1 emplacement pour 100 m2.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension à dominante d'habitat comprenant les zones pavillonnaires récentes et les cités minières.

Pour les cités minières, un secteur particulier est défini.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat , industriel et les installations classées à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à l'exploitation d'une activité existante sur l'unité foncière considérée.

3. Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles ne constituent pas de bandes de garages de plus de 5 places.

4. Les O.U.S. mentionnées aux paragraphes II et III.1. situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m
 - . la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - téléphone - télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 m et 30 m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
4. Dans le secteur UBa, s'il existe des constructions sur la parcelle, aucune construction isolée nouvelle ne pourra être édifiée dans l'espace entre les bâtiments principaux et les voies publiques.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

COMMUNE DE BOULANGE

2. Lorsqu'il existe un pignon en attente, l'implantation sur limite séparative peut être imposée afin de former une unité architecturale.
3. Les règles de l'article UB 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas au secteur UBa.
4. Dans le secteur UBa, les façades des extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans une bande de 2 mètres, mesurée en avant des façades des bâtiments principaux existants.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. A l'exception du secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur des constructions à édifier ne pourra être supérieure de plus de 1 m à la construction voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de 1 m à la construction voisine la moins élevée.

De manière générale la hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ne pourra excéder 8 mètres.

2. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 4 m.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Sont interdites tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux.
3. Couleurs et matériaux apparents devront être en harmonie avec le milieu environnant.
4. Les constructions annexes devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.
5. Les clôtures éventuelles en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
6. Les accès aux constructions seront, de préférence, situés au niveau du terrain naturel avant tout remaniement avec une tolérance de + ou - 0,50 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièce	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièce	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 10 m2
- Commerces supérieurs à 100 m2 de surface de vente	1 emplacement pour 20 m2
- Salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 15 m2
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m2
- Atelier automobiles	1 emplacement pour 50 m2.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement et de sports.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage d'équipement collectif, (loisirs, sports, enseignement, détente,...)
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient le complément indispensable à la surveillance et au gardiennage des équipements créés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m
 - . la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L35-8 du Code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94.469 du 3 juin 1994.

En l'absence de réseau d'assainissement et/ou de station d'épuration, les eaux usées domestiques devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue des constructions doit être implantée à 4 m minimum du domaine public.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

COMMUNE DE BOULANGE

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif,
 - de stationnement.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.

COMMUNE DE BOULANGE

A condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles soient réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel que entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...

2. Les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles soient réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel que entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile: l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

COMMUNE DE BOULANGE

. la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitent une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Néant.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Néant.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
3. Les installations classées.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- d'habitations et leurs dépendances à conditions qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Les constructions à usage industriel, artisanal et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone résidentielle voisine (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 1.
2. Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UX 1 qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les chemins départementaux inscrits au schéma routier départemental.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

COMMUNE DE BOULANGE

- . la défense contre l'incendie et la protection civile: l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.
 3. Aucune opération et utilisation des sols ne peut accéder directement sur la RD. Un accès unique aménagé sur la RD desservira la zone.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitent une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L35-8 du Code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94.469 du 3 juin 1994.

En l'absence de réseau d'assainissement et/ou de station d'épuration, les eaux usées domestiques devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à 4,5 m minimum de l'emprise de la RD et à 5 m minimum des autres voies.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les règles de l'article UB 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des bâtiments sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain considéré.
2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. A l'exception des silos, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

COMMUNE DE BOULANGE

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :

- d'habitations et leurs dépendances,
- hôtelier,
- d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus,
- de commerce, d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements.

COMMUNE DE BOULANGE

- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

Les bandes de garages ne pourront excéder 5 boxes.

2. Les installations classées :

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
- b) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- c) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

3. Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone .

4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article I NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau individuel hors agglomération sur les Routes Départementales.
- 2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile: l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Le long des Routes Départementales, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée individuelle est fixée à 6 m.
Les immeubles d'habitat collectif ne pourront excéder 9 m de hauteur (soit R+2).
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. La hauteur hors tout maximale des constructions annexes est fixée à 4 m.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Sont interdites tous pastiches d'une architecture archaïque et étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux.
3. Couleurs et matériaux apparents devront être en harmonie avec le milieu environnant.
4. Les constructions annexes devront être traitées dans le même caractère que les constructions principales. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.
5. Les clôtures éventuelles en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
6. Les accès aux constructions seront, de préférence, situés au niveau du terrain naturel avant tout remaniement avec une tolérance de + ou - 0,50 m.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
	+ 1 emplacement pour 4 logts.(visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m2
- commerces supérieurs à 100 m2	
de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m2
- salles de cinémas,	
réunions,spectacles :	1 emplacement pour 5 places

COMMUNE DE BOULANGE

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| - bureaux | 1 emplacement pour 15 m ² |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobiles | 1 emplacement pour 50 m ² |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans Objet.

ZONE I NAX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NAX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs dépendances,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, d'artisanat, - de bureaux ou de services, - de stationnement.
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :

COMMUNE DE BOULANGE

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités d'une superficie minimale de 10 000 m².
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaisés de zone dont la superficie est inférieure au minimum exigé.

- d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - e) que les constructions à usage industriel, artisanal et les installations classées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone résidentielle voisine (bruits, trépidations, odeurs...).
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE I NAX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NAX 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

II - Accès

- 1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

COMMUNE DE BOULANGE

. la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

ARTICLE I NAX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eaux

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L35-8 du Code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94.469 du 3 juin 1994.

En l'absence de réseau d'assainissement et/ou de station d'épuration, les eaux usées domestiques devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE I NAX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE I NAX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

ARTICLE I NAX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NAX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE I NAX 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain considéré.
2. La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NAX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 m.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE I NAX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE I NAX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE I NAX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE I NAX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.O.S , ou par une procédure de Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Néant.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

- Néant.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

- Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

8.2- Règlement zone NC après modification n°2 du POS (DCM du 14/06/2014)

Tous les ajustements réglementaires sont indiqués par surlignage

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Le secteur NCa correspond au site d'accueil des nomades sédentarisés

Le secteur NCb correspond à la cité IDA

Le secteur NCc correspond au Moulin

Le secteur NGeo correspond à un secteur agricole qui permet outre l'activité agricole, les installations et constructions liées à des installations de production électrique par utilisation de l'énergie éolienne.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes.
2. Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès qu'elles sont ouvertes au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les installations liées aux activités sportives et de loisirs.
6. Dans le secteur NCa, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
7. Dans le secteur NCb, les constructions tendant à améliorer le confort et la qualité des bâtiments existants ainsi que les constructions à usage d'annexes et de garages.
8. Dans le secteur NCc, les constructions à usage d'habitation et de services et les installations de loisirs.
9. Dans le secteur NGeo, les constructions liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne

II - Sont admises sous conditions :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, NA).
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
5. Les abris de jardin à condition qu'ils soient implantés dans une bande de 200 m mesurés depuis les limites des zones voisines UA et UB et sur des terrains à usage de jardin ou de verger.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à proximité de l'autoroute A30 à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au plan de zonage, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06.10.78, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

7. Dans le secteur NC60, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la production d'électricité par l'énergie éolienne.

8. Dans le secteur NC60 les installations classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE), à condition qu'elles soient directement liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article NC 1 qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur la route départementale RD59 ainsi que sur la RD 59c à l'exception des occupations ou utilisations du sol liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée à l'exception de celles liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise à l'exception des voies liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques à l'exception des opérations nécessaires à l'implantation et l'entretien des éoliennes et ses ouvrages techniques.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.
2. Les caractéristiques du réseau devront être suffisantes pour répondre aux moyens de lutte contre l'incendie conformément à la législation en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 30 mètres de l'alignement en bordure de l'autoroute
 - 25 mètres de l'alignement en bordure des Routes Départementales.
 - 4 mètres de l'alignement des autres voies
 - dans le secteur NCa, 10 mètres de l'alignement en bordure de la Route Départementale
- ~~dans le secteur NCeo, l'implantation de tout ouvrage éolien devra se faire par rapport à toute voie ou toute canalisation avec le recul nécessaire selon réglementation en vigueur~~

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ~~(sauf dans le secteur NCeo pour les occupations ou utilisations du sol liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne)~~.
2. La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres ~~sauf dans le secteur NCeo pour les constructions liées à la production d'électricité par l'énergie éolienne~~.
2. les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur NCa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des abris de jardins ne pourra excéder 20m².

~~3. Dans le secteur NCeo pas de prescription~~

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur NCa, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.
3. La hauteur hors tout maximale des annexes est fixée à 4 m.

~~4. Dans le secteur NCeo, pas de prescription~~

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol

Pas de prescription pour les aérogénérateurs

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

COMMUNE DE BOULANGE
ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Néant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Néant.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

**ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Néant.

**ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES.**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

- Néant.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

1. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

A N N E X E S

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le Plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayant droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. de la modification ou de la révision du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

COMMUNE DE BOULANGE

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la mairie contre décharge.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tous changements d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 06 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS-OEUVRE ET DU C.O.S.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction.

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez de chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R 128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordé comme en matière de dérogation.

COMMUNE DE BOULANGE

3° - Le Coefficient d'Occupation du Sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 122-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R 123-21 (3°).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le Coefficient d'Occupation du Sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4. DEFINITIONS UTILES

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R 443-4- R 443-5-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitation légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R 443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.