DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE LA MOSELLE
Service de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Atelier N.M.L

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DE

BOULANGE

7 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 de 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)

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 3O 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.

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 - 0,5o 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.