

COMMUNE DE : VELLE-sur-MOSELLE

Zone UA

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

et aux secteurs UAa

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

Zone centrale dite du "village", cette zone d'ores et déjà urbanisée est réservée aux constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS :

- 1) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.
- 2) Les modes d'occupation du sol prévus par les paragraphes a et c de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.
- 3) L'ouverture ou l'extension de toute carrière.
- 4) Les campings et terrains de caravaning.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES  
SOUS CONDITIONS SPECIALES.

Nonobstant les dispositions de l'article 1 peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sous réserve de l'avis favorable des services consultés dans le cadre de la procédure d'autorisation préalable des installations classées et sous réserve que des mesures spéciales soient mises en oeuvre pour prévenir le danger et les inconvénients résultant pour les habitations et leur voisinage, les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation dans la mesure où celles-ci concernent des activités nécessaires à la vie de la cité.
  
- 2.2 - L'agrandissement ou la transformation d'exploitation agricole si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
  
- 2.3 - L'agrandissement, transformation ou adjonction des installations classées existantes dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus d'un accès automobile. Néanmoins plusieurs accès pourront être autorisés par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre 1 du présent règlement.

- Dans une bande de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux groupes de garages ou de parkings (ou aux garages ou parkings) ne doivent pas présenter une pente de déclivité supérieure à 10% par rapport à l'horizontal.

- Les accès sur les voies suivantes :

- Les accès des riverains sur le C.D. 116 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Les caractéristiques des accès sont fixées par les services de l'Équipement.

3.2 - Voirie

- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

COMMUNE DE : VELLE-sur-MOSELLE

Zone UA

largeur minimale de chaussée : ( 5 ) mètres

largeur minimale de plate-forme : ( 8 ) mètres

- La création de voies automobiles privées communes est autorisée avec des largeurs inférieures à celles indiquées ci-dessus, (mais ces voies ne peuvent être ouvertes à la circulation publique et ne pourront pas être incluses ultérieurement dans la voirie publique)

- Les voies automobiles en impasse

doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1.- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.- Assainissement. Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé (par adaptation mineure dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre I du présent règlement) dans les limites de la réglementation correspondante et après avis des services municipaux et de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Fas de prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Toute construction doit être implantée (pour tous ses niveaux) à l'alignement des voies automobiles publiques ou au recul d'alignement obligatoire porté au plan.

Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé :

- 1 - pour assurer un raccordement correct avec les constructions voisines préexistantes ;
- 2 - lorsque la façade sur rue de l'unité foncière est occupée par une construction implantée suivant les dispositions mentionnées ci-dessus et ayant une largeur supérieure à 50 % de celle de l'unité foncière ;
- 3 - dans le secteur UAa à condition d'aménager l'espace laissé libre.

6.2 - Par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du présent règlement, cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations ou extensions limitées (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 20 % de la surface de planchers ou extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 20 % de la surface de planchers) portant sur les constructions existantes à la date de publication du P.C.S. et implantées en retrait par rapport à l'alignement à des distances inférieures à celles indiquées au plan.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Marges latérales et fond de parcelle.

7.1 - La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est obligatoire .

7.2 - Par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du présent règlement.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Pour les secteurs UAa.-

Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative doit respecter en tout point une distance minimale de 3,00m par rapport à cette limite.

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

8.1 - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas 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.

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

8.2 - Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de (4) mètres les unes par rapport aux autres.

Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de faible emprise et au plus de 3,5 mètres de hauteur toutes superstructures comprises la distance minimale est fixée à (3) mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteurs relatives

- face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée communales, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder (1 fois) sa distance à l'alignement opposé

$$\text{soit } H = L$$

- par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder (2 fois) sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction

$$\text{soit } H = 2 L$$

Ces règles de hauteur relatives ne concernent pas les réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales de même nature.



## 10.2 - Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder (7) mètres. Un dépassement pourra être autorisé, par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement, pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage.

Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales de même nature.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Les constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère urbain ou à l'intérêt des lieux avoisinants sont interdites.

2) Matériaux

couverture : Tuile (les tuiles qui ne seraient pas en terre cuite devraient néanmoins en avoir le coloris).

Sont interdits notamment tôle ondulée ou papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation.

façades : toute couleur agressive est interdite.

3) Lorsqu'une construction est accolée à une ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront être obligatoirement du même sens que ceux de la construction existante ou s'il y a deux voisins, à celle dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

4) Les couvertures en terrasse sont interdites. Elles pourront toutefois être autorisées pour des adjonctions très réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure ni les silos.

4) Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, la hauteur des murettes limitée à 50 cm et la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas un mètre.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12/2 - Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.

Le nombre minimal de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation, sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

<u>Type d'occupation du sol</u>	<u>Nombre d'emplacements</u>
<u>- Constructions à usage d'habitation</u>	
Par studio ou logement de une pièce : )	
Par logement de deux ou trois pièces : )	1
Par logement de quatre ou cinq pièces : )	
Par logement de six pièces et plus :	2
<u>- Constructions à usage de bureaux, d'administrations, des secteurs publics et privés, professions libérales</u>	
Pour 100m <sup>2</sup> de surface de planchers hors oeuvre :	2
<u>- Etablissements industriels</u>	
Pour 100m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre :	1,8
Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à :	1,3
pour 100m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 35m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre.	
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.	
<u>- Etablissements commerciaux</u>	

Lorsque ces établissements comportent plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents (Direction Départementale de l'Équipement et Services Techniques des Collectivités Locales) afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- Etablissements d'enseignement

- . établissement du 1er degré par classe : 1
- . établissement du 2ème degré par classe : 2
- . ces établissements devront également comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélo-moteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

- Pour 10 chambres : 7
- Pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant : 1

12.3. - La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents (Direction Départementale de l'Équipement et Services Techniques des collectivités locales).

12.4. - Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés sur tout terrain distant de 250 mètres au plus de l'unité foncière de l'opération projetée soit directement par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par la collectivité locale et les services publics, à récolter des fonds à cet effet.

Dans ces deux cas les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000m<sup>2</sup> de superficie.

- Dans les opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 5000m<sup>2</sup> de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

- Les groupes d'habitation ou lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à un hectare, devront comporter des espaces plantés communs sur 10% au moins de la superficie du terrain (toutefois par adaptation mineure et dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement cette superficie pourra n'être que de 8%).

Dans tous les cas ces lotissements et groupes d'habitations devront comporter un espace planté commun d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 1 000m<sup>2</sup>.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOLARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

. Le C.O.S. maximum est fixé à ( 1,8)

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics scolaires, des bâtiments publics universitaires et des bâtiments publics hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

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

Le dépassement du C.O.S. est autorisé lorsque le respect des règles des articles 1 à 13 ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher supérieure à celle obtenue en application du C.O.S. fixé à l'article 14.

1°) dans les cas de transformations ou extensions limitées (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 10% de la surface de planchers ou extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 10% de la surface de planchers) portant sur les constructions existantes à la date de publication du P.O.S. et justifiant à cette date d'un coefficient d'occupation des sols supérieur ou égal à 90% du maximum fixé à l'article 14,

et

2°) dans le cas où un propriétaire sinistré ou ses ayants-droits à titre gratuit procèdent après la destruction de son bâtiment par sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et ayant une surface de plancher développée hors oeuvre identique à celle du bâtiment détruit.

3°) Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre. Ce dépassement est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher dans les limites des autres règles fixées aux articles 1 à 13.

Le dépassement ainsi réalisé est assorti du versement de la participation prévue à l'article L.332-1 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-1 à R.332-4 dudit code, sauf lorsque dans le cas défini au 2° ci-dessus, la demande de permis de construire relative à la reconstruction est déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.