

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs UBa, UBb et UBc :

- Les constructions à usage industriel,
- Les caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules susceptibles de compter au moins 10 unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 m,
- Les constructions annexes de types clapiers, poulaillers, chenils accolées ou non au bâtiment principal,
- Les carrières.

Uniquement en UB, UBb et UBc :

- Les dépôts de toute,
- Les terrains de caravanes et de camping,
- Les hôtels et restaurants.

Uniquement en UB b :

- Les constructions de commerces ou d'artisanat, de bureaux ou de services.

Uniquement en UB a :

- Les constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs :

- Les constructions à usage agricole sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension ou de la transformation de constructions à usage agricole existantes ou à condition qu'il s'agisse de bâtiments de faible ampleur nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

Uniquement dans les secteurs UB a et UBb :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité existante,
- Les extensions et modifications de constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU.

En UB a uniquement :

- Les terrains de camping et de caravanning sous réserve que ces terrains soient liés à la constructions à usage hôtelier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. – Caractéristiques des accès et voiries :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, dans des conditions d'accès et de voirie répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier. Les accès et voiries doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la commodité de la circulation et des accès, l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules de services publics.

3.2. – Accès :

Les accès des garages collectifs ou destinés à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Dans une bande de 3 m de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente supérieure à 6 % au-dessous de l'horizontale.

Les accès sur la RD 400 et la RD 90a sont interdits sur toute unité foncière déjà desservie par une autre voie publique.

Pour les unités foncières non desservies par une voie publique autre que la RD 400 ou la RD 90a, les accès des riverains sur ces voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Enfin, les accès automobiles individuels aux différents chemins d'exploitation traversant le territoire communal sont interdits, sauf ayant droit.

3.3. - Voirie :

La création de toute voie automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- 1- Lorsqu'elle dessert plus de quatre lots :

Largeur minimale de chaussée	5 mètres
Largeur minimale de plate-forme	8 mètres

- 2- Lorsqu'elle dessert au maximum quatre lots, la largeur minimale de plate-forme est de 3, 50 mètres.

Les voies 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 demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. – Eau potable

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

4.2. – Eaux usées et eaux pluviales

Eaux usées

La commune de Velaine-en-Haye est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration).

Le raccordement sur le réseau doit être effectué dans le respect du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être effectuée conformément au zonage d'assainissement.

4.3. – Electricité, téléphone et télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les réseaux et leurs branchements seront réalisés en souterrain, sauf si ces réseaux sont posés sur façades. Dans ce dernier cas, ils devront être mis en place avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. – Règle générale :

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue et à 4 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

Le long de la RD 400, les bâtiments nouveaux s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres comptés à partir de l'emplacement réservé ou de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2. – Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni dans le cas de transformation ou extension limitée (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 30 % de la surface du plancher ou extension n'entraînant pas une augmentation de plus de 20 % de la surface du plancher) portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées à moins de 5 m en retrait de l'alignement ou à moins de 2 m de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBc :

L'implantation des bâtiments est autorisée sur une des limites de l'unité foncière.

Par rapport aux autres limites, les bâtiments doivent être implantés en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformations, extensions ou adjonctions portant sur les constructions existantes . Celles-ci peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Toutefois, la construction contiguë à une ou plusieurs de ces limites est autorisée pour :

- les constructions à usage exclusif de parking,
- les dépendances ou annexes des bâtiments principaux ayant au plus 20 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur, toutes superstructures comprises etc.

7.2. – Dans le secteur UBc:

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, les constructions doivent être implantées en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, les abris de jardin dont la surface n'excède pas un total de 20 m² d'emprise au sol, respectant une hauteur maximale de 3 mètres au faitage et dont la plus grande longueur ne dépasse pas 6 mètres sont autorisés, à condition qu'ils soient implantés à l'intérieur de la bande d'implantation indiquée au plan de zonage.

7.3. – Implantation par rapport aux chemins d'exploitation :

Toute construction doit être implantée en tout point à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des chemins d'exploitation traversant le territoire communal.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Les bâtiments non contigus doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres.

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Cette règle de hauteur maximale ne concerne pas les réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales de même nature.

Article UB 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UB 12 : Stationnement

12.1. - Normes générales :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 27,5 m² y compris les accès.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement ;

Pour tous travaux conduisant à la création de 3 logements (neufs ou rénovés) ou plus, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire pour la tranche de 3 et 4 logements, 2 places supplémentaires à partir de 5 logements dont 1 place en garage et 1 sur aire de stationnement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES : 1 emplacement par 25 m² de plancher hors oeuvre nette.
- HOTELS ET RESTAURANTS :
 - 10 emplacements pour 10 chambres,
 - 2 emplacements pour 10 m² de salle de restaurant.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de tourisme, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport en commun (autobus, ...) ainsi que celui des véhicules du personnel et des fournisseurs.
Ces espaces seront déterminés dans chaque cas particulier.

- ETABLISSEMENTS A USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL : 5 emplacements pour 100 m² de plancher hors oeuvre nette.

Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors oeuvre, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT : 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré.

Ces établissements devront également comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes.

- ETABLISSEMENTS SPORTIFS, CINEMAS, THEATRES, SALLES DE SPECTACLES ET DE CONFERENCES : 2 emplacements pour 10 sièges.
- ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET CLINIQUES: 5 emplacements pour 10 lits.

12.2 – Cas des extensions de constructions existantes :

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.3 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de superficie nouvelle) ;
- extension de bâtiment existant à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface hors œuvre nette des planchers existants.

12.4 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

13.1. – Règle générale :

Les espaces non utilisés pour les constructions seront aménagés en espaces verts. Les voies ou les aires de stationnement sur le domaine public seront plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement dans le cas de doubles rangées et de un arbre pour deux places de stationnement dans le cas d'une rangée simple.

La marge de recul de 10 m évoquée à l'article 6 devra être paysagée par des éléments minéraux ou végétaux.

13.2. – En UBa :

Les marges de recul de 3 m par rapport aux limites de propriété devront être plantées d'arbres de hautes tiges et/ou engazonnées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.