

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

Article UX 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanes aménagées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports.

Article UX 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments de celles-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UX 3 : Accès et voiries

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 - Voiries :

La création de voies automobiles publiques ou privées est soumise aux conditions ci-dessous :

Largeur minimale de plate-forme	10 mètres
Largeur minimale de chaussée	7 mètres

Dans la plate-forme, au moins un trottoir pour piétons devra être aménagé d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.3 – Accès :

Pas de prescription.

Article UX 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 UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Tous bâtiments, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 5 mètres des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Tous bâtiments, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 10 mètres de l'axe des cheminements réservés aux seuls piétons et aux deux-roues non motorisés.

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

Tous bâtiments, installations ou dépôts nouveaux doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ou dans le cas de bâtiments existants, pourra s'implanter dans leur alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres les unes par rapport aux autres avec $H = L$. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue au par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

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

Article UX 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 UX 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 ;
- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX D'ADMINISTRATIONS, DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES : 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre.
- ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement sera fonction des besoins liés à l'activité.

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 Service Technique des Collectivités Locales).

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 UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % de terrain doit être aménagée en espaces verts.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m² qu'ils soient publics ou privés. De plus, ils seront plantés par des arbres de hautes tiges à raison de 1 pour 4 places de stationnement dans le cas d'une double rangée de stationnement et 1 pour 2 dans le cas d'une simple rangée de stationnement. Cet aménagement pourra être conforté ou remplacé par des haies vives.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.