

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Article 1 AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toute nature,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, bureaux et services, de commerces et d'artisanat, de stationnement, à condition de faire partie d'une opération :

- raccordable directement aux voiries et réseaux,
- ne laissant pas de terrain délaissé inconstructible,
- organisée de manière à permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines précédemment réalisées ou à réaliser dans la ou les zones adjacentes,
- dont la prise en charge des équipements engendrés est assurée par le pétitionnaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 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. – Voiries :

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

Voiries	Primaire	Secondaire
Largeur minimale de chaussée	6 mètres	5 mètres
Largeur minimale de plate-forme	10 mètres	8 mètres

La largeur pourra être inférieure pour des voies de desserte à très faible trafic automobile ainsi que pour les chaussées des voies secondaires au droit des parkings, en accord avec la commune et ses services techniques.

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.

3.3 – Accès :

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.

Article 1 AU 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. -

Tous les réseaux : eaux, assainissement, électricité et téléphone, TDF seront souterrains.

Article 1 AU 5 ; Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul figurant au plan de zonage.

A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1 AU 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 pas 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 1 AU 9: Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1 AU 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 devra pas dépasser 9 mètres au faitage.

Article 1 AU 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.

Les matériaux autres que les matériaux de parement devront recevoir un enduit.

En limite du domaine public, les clôtures devront avoir un aspect aussi simple que possible. Elles peuvent être composées de murs bahuts de faible hauteur surmontés d'éléments à clairevoie ou de haies vives ; la hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Article 1 AU 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 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 1 AU 13: Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le terrain de la construction devra recevoir des aménagements paysagers comportant des espaces verts et des arbres de différentes essences sur au moins 10 % de sa superficie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement dans le cas de doubles rangées et d'une moyenne d'environ un arbre pour trois places de stationnement dans le cas d'une simple rangée.

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement publique ou privée de véhicules d'une superficie de 1 000 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.