

## CHAPITRE 6

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article 2.

##### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Seules sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article A 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 riverains sur les routes départementales RD400 et/ou RD90a sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### 3.3. – Voiries :

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

Largeur minimum de chaussée	6 mètres
-----------------------------	----------

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### 4.1. – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### 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 A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments doivent être implantés à 10 mètres au minimum de la limite de l'emprise des plate-formes ferroviaires.

Les bâtiments doivent être implantés à au moins 15 mètres d'un des bords extérieurs de l'emprise des voies communales ou départementales et des chemins à l'exception de ceux comportant des plans d'alignement et des marges de recul inscrites au document graphique.

#### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés en recul, à une distance en tout point au moins égale à 5 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU.

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

Tout bâtiment doit être implanté de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de bureaux 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.

#### **Article A 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

#### **Article A 10 : Hauteur maximum des constructions**

Dans les zones couvertes par la zone primaire de dégagement du centre d'émission-réception A des télécommunications, la hauteur absolue par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne pourra excéder 3 mètres au faîtage.

La hauteur absolue par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels les souches de cheminées, locaux techniques de faible volume, etc.

#### **Article A 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 A 12 : Stationnement**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

**Article A 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.