

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

**AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES DITES**

« ZONE N »

CHAPITRE 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris ses secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanes aménagés,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

En Na uniquement :

- Les constructions ou installation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité du Centre médico-professionnel.

En Nb uniquement :

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

En Nc uniquement :

- Les extensions de bâtiments existants dont la vocation n'est pas liée aux activités admises, à condition qu'elles n'excèdent pas 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En Nd uniquement :

- Les constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités du centre régional de formation professionnel et(ou) au centre administratif de l'Office National des Forêts,
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou d'élevage à condition qu'elles n'abritent pas d'installations classées à l'exception de celles relevant de l'exploitation forestière.

En Ne uniquement :

- Les extensions ou transformations ne portant pas sur plus de 30 % de la surface de plancher ou extension de constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de plus de 20 % de la surface du plancher.

En Nb et Nc uniquement :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public à condition qu'ils comportent un minimum d'aménagements et d'équipements tels que les terrains de plein air, les stands de tir, les pistes de planche à roulette ou de karting, les golfs ...,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules à condition qu'ils contiennent au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 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 :

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux .

Leur largeur minimale de chaussée est fixée à 5 mètres.

3.3 – Accès

Ils sont interdits sur la RD 400 sur toute unité foncière déjà desservie par une autre voie publique.

Pour les unités foncières non desservies par une voie publique autre que le RD400, les accès des riverains sur le RD400 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Article N 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 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 N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Tout bâtiment doit être implanté à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD400, les bâtiments nouveaux d'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

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

Tout bâtiment doit respecter en tout point une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N 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 N 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Na, Nb, Ne : pas de prescription.

Uniquement dans le secteur Nc : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 5 % de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur Nd : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 15 % de l'unité foncière.

Article N 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 est limitée à :

- 9 mètres au faitage en Na, Nc et Nd.
- Pas de prescription en Nb et Ne.

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

Article N 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 imitations de matériaux (faux moellon, fausses briques, faux bois, etc) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les toitures et les façades seront traitées avec sobriété, avec des formes simples, la préférence étant donnée à des matériaux pérennes, de bonne qualité, dont le vieillissement connu pourra être maîtrisé, les couleurs et les matériaux devront s'harmoniser entre eux et à leur environnement existant.

Article N 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 :

- LOGEMENTS DE FONCTION : 1 emplacement pour 70 m² de SHON avec un minimum d'un emplacement par logement
- BATIMENTS A USAGE AGRICOLE, FORESTIER, D'ELEVAGE, ETC. : 1 emplacement pour 2 emplois.

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.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

Pour les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents.

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 N 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

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

Lorsque la surface de l'aire excèdera 2 000 m², elle sera divisée en unité foncière de 1 000 m² au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La bande non aedificandi de 100 m en Ne comptée par rapport à l'axe de l'A31 devra être plantée d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain et/ou engazonnée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.