

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et d'une hauteur excédant 2 mètres,
- Les terrains de caravanes et les campings,
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports,

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou services, d'entrepôts commerciaux lorsque leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m²,
- Les constructions annexes lorsque la superficie au sol est inférieure ou égale à 12 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 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 la route départementale 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 automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	5 mètres
Largeur minimale de plate-forme	8 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 UA 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 UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue, dans le prolongement des façades des constructions voisines sauf si la façade d'origine prise en référence présente un caractère atypique par rapport à l'alignement général de la rue.

Dans ce cas un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour assurer un raccordement correct avec les constructions voisines préexistantes.

Dans le cas de reconstruction après démolition ou sinistre, la façade donnant sur le domaine public doit présenter le même positionnement que celle initialement implantée.

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

Lorsque la façade sur voie publique ou privée de l'unité foncière est inférieure à 15 m, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être établie le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

Lorsque la longueur de la façade sur voie publique ou privée de l'unité foncière est supérieure à 15 m, toute construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives avec obligation de s'adosser aux constructions existantes.

Au-delà d'une bande de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement, l'implantation des bâtiments en recul par rapport à une ou plusieurs de ces limites séparatives est autorisée.

Tout bâtiment en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

Cette règle ne s'appliquera pas dans le cas de transformations ou extensions limitées (changement d'affectation ne portant pas sur plus de 30 % de la surface de planchers ou extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 30 % de la surface de planchers) portant sur les constructions existantes implantées en retrait par rapport à une ou à plusieurs de ces limites.

Article UA 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 UA 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UA 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 faitage.

Cette règle de hauteur maximale ne s'applique pas :

- dans le cas de réhabilitation, de rénovation, de restauration, de restructuration, de transformation, d'extension ou d'adjonction de faible ampleur sur des constructions existantes,
- pour les clochers, réservoirs, silos, paratonnerres et autres structures verticales de même nature.

En cas de démolition, la reconstruction se fera dans la limite maximale 9 mètres de hauteur.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11.1 – Règle générale :

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.

11.2 - Façades

En cas de reconstruction totale ou partielle après démolition, de réhabilitation, de rénovation, de restauration, de restructuration, de transformation, d'extension ou d'adjonction, la façade sur voie publique ou privée devra respecter ou prendre pour référence la typologie architecturale du bâti ancien existant dans le village de Velaine-en-Haye.

Les fenêtres d'habitations présenteront un encadrement ayant l'aspect de pierres de taille sinon d'un enduit soit de couleur identique à celui du mur, soit de couleur différente, mais délimité par une rainure et lissé.

La disposition des fenêtres en façade respectera celle des habitations anciennes existantes, c'est-à-dire un ordonnancement vertical de l'étage au rez-de-chaussée y compris avec les lanternaux sous rive.

En cas de nouvelles ouvertures les pavés translucides sont à proscrire sur l'ensemble des façades des bâtiments visibles depuis la rue.

11.3 - Toitures - Volumes.

Les toitures doivent présenter la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies convexes sur les toits.

En cas de reconstruction, les pentes des toitures devront être identiques à celles de l'existant.

Les toitures terrasses sont interdites.

A défaut de l'installation d'une "flamande", les châssis de toiture sont acceptés à condition que leur taille soit en corrélation avec les autres ouvertures du bâtiment.

En fonction de l'importance du bâtiment et de sa destination générale, plusieurs ouvertures peuvent être autorisées à condition que l'apparence traditionnelle de la toiture soit maintenue.

11.4 - Murs - Enduits - Coloration

Les murs en pierres apparentes sont autorisés pour les murs de clôtures à condition qu'il s'agisse de pierres plates calcaires posées sur leur face la plus grande.

Pour les murs des bâtisses, la pierre apparente est interdite ; un enduit doit être appliqué sur les murs. Les enduits seront des enduits lissés de coloris pastels et traditionnels : blanc rosé, gris rosé, blanc cassé ocré, beige rosé. Les coloris retenus doivent respecter l'environnement et le ton général des enduits.

11.5 - Les abords

L'aménagement du terrain entre la façade sur voie publique ou privée de la construction et l'alignement de la voirie ne comporte pas d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la côte de la bordure de chaussée, à l'exception des ouvrages fonctionnels tels que marches d'escaliers, murs de soutènement, etc.

11.6 – Champs d'application de l'article UA 11

Cet article ne s'applique pas aux transformations apportées aux bâtiments qui ne présentent pas les caractéristiques traditionnelles du bâti de la zone.

Article UA 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.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, D'ADMINISTRATIONS DES SECTEURS PUBLICS ET PRIVES, PROFESSIONS LIBERALES : 1 emplacement pour 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 : 1 emplacement 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.

- 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 UA 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les espaces non bâtis en dehors du domaine public devront faire l'objet d'un traitement particulier minéral ou végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.