PLU DE VARANGÉVILLE

Règlement écrit de la zone UDm

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. N° 2

Juillet 2025

CHAPITRE 6
Dispositions applicables à la zone UDm

La zone UDm est une zone urbaine occupée par extensions pavillonnaires peu denses et non achevée. Elle est destinée à être requalifié pour accueillir de l'habitat démontable et transportable. Elle couvre 6,24 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :
- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits au cahier des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

PARTIE 1 - UDm – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

ARTICLE UDm 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- La création de nouveaux établissements d'exploitation agricole et forestier ;
- Les industries ;
- Le commerce de gros ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les terrains de camping et l'installation de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics
- La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, murs, etc.) figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UDm concernée par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen toute nouvelle construction est interdite sauf les cas définis à l'article UDm2.

ARTICLE UDm 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

► **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

► **Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :**

- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- Les constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets et des secours, si elles sont liées et dimensionnées aux besoins de l'opération à vocation principale d'habitat.

- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures.

ARTICLE UDm 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

PARTIE 2 - UDm – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UDm 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UDm 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► **Dispositions générales :**

L'implantation des constructions doit s'effectuer en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques (ou à la limite qui s'y substitue).

► **Dispositions particulières :**

Une autre implantation est admise :

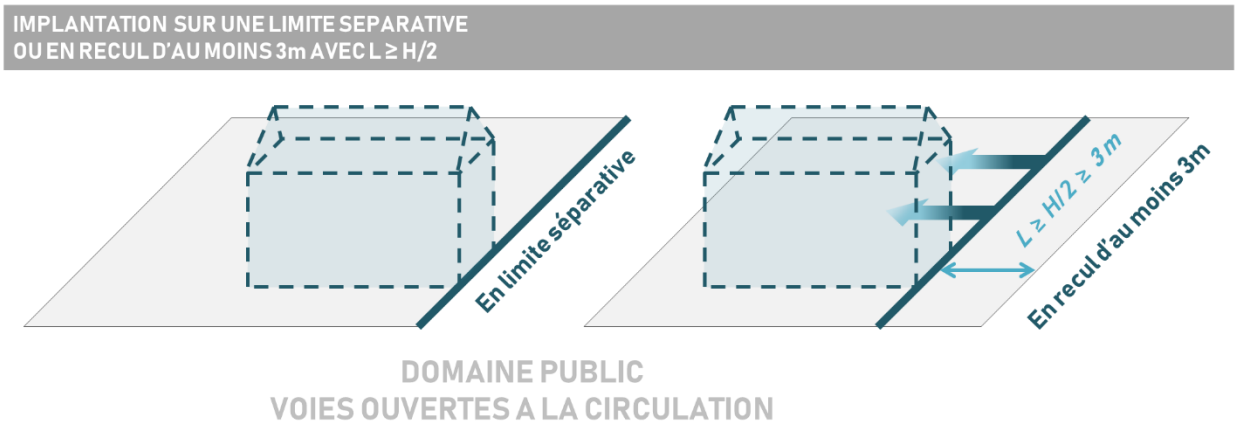
- Le long des chemins réservés aux piétons et deux-roues non motorisées, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'axe des chemins ;

- Une implantation libre est admise en second rang pour les abris de jardin.

UDm 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► **Dispositions générales :**

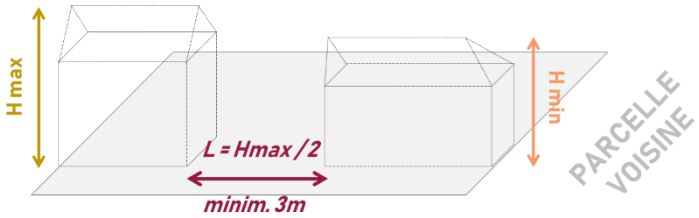
Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec L ≥ H/2 pour les constructions principales.



UDm 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale égale à L=H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et prenant pour référence la hauteur de construction la plus élevée. Cette règle ne concerne ni les annexes, ni les abris de jardins.

CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE:
L=H/2 et 3m MINIMUM ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION



UDm 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► **Hauteur absolue :**

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture et 14 mètres au faîtage, avec L ≥ H/2.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

► **Dispositions particulières :**

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;

- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;

- En cas de reconstruction à l'identique.

UDm 4.5. EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin doivent présenter une superficie inférieure à 20 m², surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE UDm 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UDm 5.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DANS LE CONTEXTE

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

UDm 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► **Annexes et abris de jardin :**

Les annexes et abris de jardin doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE UDm 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UDm 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

► **Dispositions générales :**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

UDm 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

ARTICLE UDm 7 – Stationnement

► **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.

► **Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigibles est arrondi :
- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

UDm 7.1. NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES

► **Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre. Chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

- **Construction à usage de logement et d'hébergement (résidences et foyers avec service) :**
- 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

- **Construction à usage de bureaux et d'administration :**
- 2 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'établissements commerciaux :**
- 5 emplacements pour 100 m² de surface de vente. Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m² pour les bureaux et services ou supérieure à 200 m² pour les établissements commerciaux et artisanaux, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

- **Établissements industriels et artisanaux :** le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

- **Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle) :**
- 1 emplacement pour 3 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- **Hébergement hôtelier et restaurants :**
- 2 emplacements pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- 5 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- **Établissements de santé et d'action social :**
- 1 emplacement pour 250 m² de surface de plancher. À ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires.

- **Établissements d'enseignement :**
- 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1er degré ;
- 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2ème degré ;
- 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

► **Dispositions particulières :**

Les normes de stationnement des alinéas précédents ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Restauration de bâtiments existants sans changement de destination (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;

- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage d'habitation (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;

- Restauration de bâtiments existants avec changement de destination pour un usage de commerce ne dépassant pas 500 m² de surface de plancher (sans création de superficie de plancher nouvelle dans l'enveloppe) ;

- Extensions de bâtiments existants à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

► <u>Impossibilité physique de réalisation</u> :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de :

- La création des places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;

- L'obtention des places nécessaires par concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou encours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés ;

- L'acquisition des places nécessaires dans un parc privé de stationnement dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

UDm 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► <u>Normes générales</u> :

Une place de stationnement « vélo » équivaut à une surface de 1,5 m².

Dans tout local affecté à cet usage, ainsi que pour les stationnements extérieurs (non clos et non couverts), des arceaux ou points fixes, permettant de cadenasser les bicyclettes, sont à prévoir.
Lors de la construction de classes maternelles et de crèches, des emplacements pour poussettes sont à prévoir.

- **Construction à usage de logement collectif et d'hébergement :**

- la surface affectée à ces locaux est au minimum égale à 2,25 % de la surface de plancher de l'opération, dont les deux tiers au moins doivent être accessibles de plain-pied. L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos et poussettes des bâtiments d'habitation doit être clos et couvert. Il pourra être intégré au bâtiment d'habitation ou à des locaux annexes facilement accessibles ou constituer une entité indépendante facilement accessible.

- **Construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :**

- 3 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

- **Construction à usage d'activités commerciales et artisanales :**

- Aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- À partir de 150 m² de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 2,5% de la surface de plancher total.

- **Établissement d'enseignement du 1er degré :**

- 3 m² ou 2 places par classe.

- **Établissement d'enseignement du second degré, supérieur et recherche :**

- 15 m² ou 10 places par classe.

- **Autres locaux :**

- Ils doivent disposer d'un espace de plain-pied, facilement accessible, d'au moins 10 m².

PARTIE 3 - UDm – Équipement et réseaux

ARTICLE UDm 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques techniques des voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UDm 8.1. LES ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies ouvertes à la circulation (publique ou privées), soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès automobile.

UDm 8.2. LA VOIRIE

Les voies doivent présenter des caractéristiques :
- adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent ;
- permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UDm 9 – Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux. Ainsi, les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains doivent être déterminées avec les services gestionnaires compétents le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

UDm 9.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

UDm 9.2. EAUX USEES

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

UDm 9.3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones communales favorables à l'infiltration des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) doit être privilégié. Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel qu'un bassin de rétention, sont également autorisées. En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans le réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

En cas d'absence d'ouvrage identifié de rejet, il doit être mis en place sur le tènement un dispositif de type noue de diffusion vers le milieu naturel pour éviter la concentration des rejets.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UDm 9.4. RESEAUX SECS

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration de construction existante, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Les réseaux liés aux process industriels pourront être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

UDm 9.5. COLLECTE DES DECHETS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation en vigueur.

UDm 9.6. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAU DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

La réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures s'accompagne de la réalisation de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions.

Pour toute nouvelle construction principale, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction principale afin de permettre les branchements lors du déploiement du réseau de fibre optique.