



PLU DE VARANGÉVILLE

Règlement écrit de la zone A

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. N° 1**

Septembre 2025

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone A

La zone A est la zone d'exploitation agricole. Elle couvre 540,86 ha.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'affaissements liés à la dissolution du sel ;
- la zone d'aléa de la mine de Varangéville : Recommandations relatives au risque minier en annexe au rapport de présentation ;
- les zones d'aléas moyen et fort au retrait et gonflement des argiles ;
- la présence de sondages salins et de périmètres de protection à leurs abords ;
- le passage de lignes électriques Haute Tension ;
- le stockage de gaz ;
- les périmètres des abords (Monuments Historiques) autour des sondages salins de la vallée de la Roanne ;
- l'inscription du site du vallon de la Roanne.

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



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

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

► Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites ;
- Toutes les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques, y compris les zones humides avérées fonctionnelles, figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptés les travaux nécessaires à leur restauration, à leur valorisation, ou ceux liés à la gestion des risques et des eaux pluviales ;
- 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.

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

► Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Qu'elles respectent un recul de 30 mètres par rapport aux lisières forestières (forêt d'au moins 4 hectares) et un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, excepté pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou services publics existants.
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

► Dans l'ensemble de la zone :

- L'implantation de bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour une raison technique et/ou économique. Elles devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques ;
- Les campings à la ferme sont autorisés à condition d'être liés à une exploitation agricole ;
- Pour les constructions non agricoles et forestières :

- Les modifications et l'extension limitée des bâtiments non agricoles ou forestiers existants sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - La construction d'annexes et abris (jardin, animaux) est autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction non agricole ou forestière existante et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment auxquelles elles sont rattachées ;
 - En outre, ces extensions, modifications et annexes et abris (jardin, animaux) doivent s'inscrire dans la limite maximale d'une emprise au sol globale cumulée de 200 m² par unité foncière, et à raison d'une seule fois par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. Elles doivent également ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques uniquement s'ils sont intégrés aux toitures des bâtiments et ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

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

ARTICLE A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

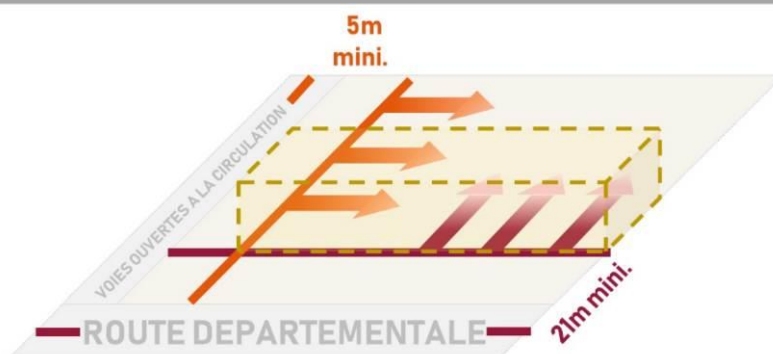
A 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales
- en recul d'au moins H/2, avec un minimum de 5 mètres, de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION NOUVELLE: A 5m DE L'AXE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET A 21m DES ROUTES DEPARTEMENTALES

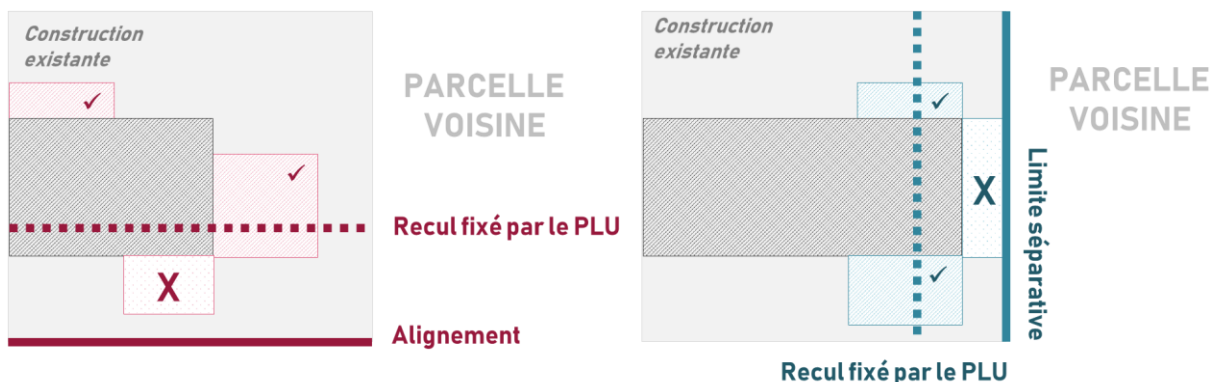


► Dispositions particulières :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



A 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales :

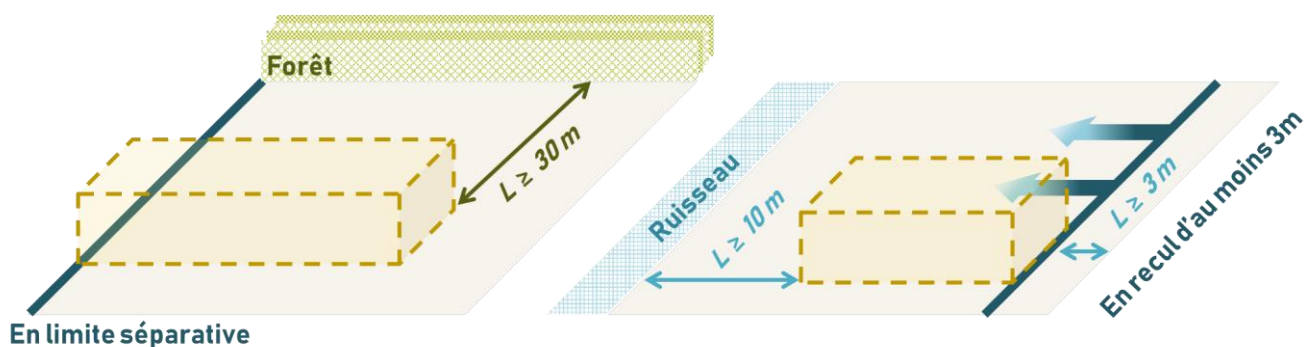
Toute construction nouvelle peut s'implanter soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives.

Toute construction non implantée sur une limite séparative devra observer un recul de minimum 3 mètres par rapport à celle-ci.

Aux abords des cours d'eau, toute construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges.

Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure doit être édifiée à 30m minimum des lisières forestières.

IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SEPARATIVE OU EN REcul D'AU MOINS 3m
IMPLANTATION A 30m DES LISIERES FORESTIERES ET A 10m DES BERGES DE RUISSEAUX



► Dispositions particulières :

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

A 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

A 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► Dispositions générales :

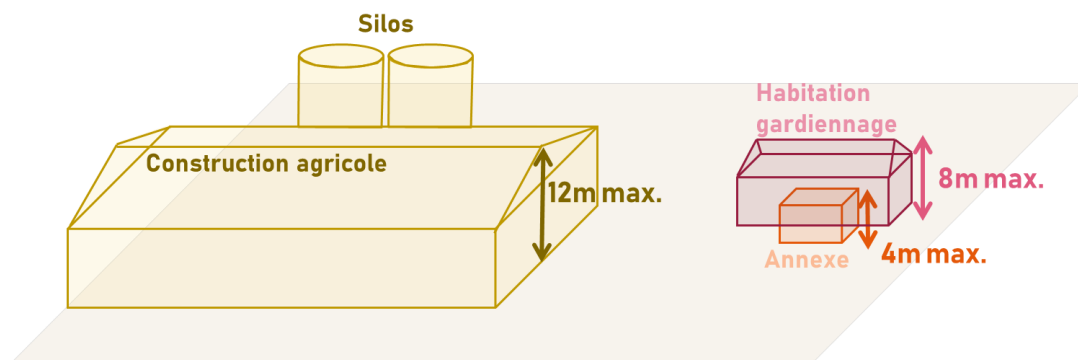
La hauteur des constructions nouvelles à vocation agricole est limitée 15 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables tels que les silos.

La hauteur des constructions à vocation d'habitation (gardiennage) ne doit pas excéder 8 mètres à la faîtière ou à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur est mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES, HABITATIONS ET ANNEXES



► Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Aux ouvrages techniques agricoles et aux superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol ;
- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, château d'eau, pylônes.) 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.

A 4.5. EMPRISE AU SOL

► Dispositions générales

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

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

A 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.

A 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

► Façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les tons autorisés pour les façades, les menuiseries et les ouvrants doivent respecter l'aspect dominant et avoir une cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaire).

► Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures autorisés doivent présenter la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) excepté pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture, les annexes et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

► Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures sont réalisées à l'aide de dispositifs perméables favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant la circulation de la petite faune (grillages ou passages réguliers dans les murs pleins).

À l'exception des travaux sur des clôtures existantes présentant une hauteur supérieure à 2 mètres, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à caractère végétal doivent être plantées d'essences locales.

En outre, dans les réservoirs de biodiversité :

Pour l'exploitation des pâtures et des parcs d'élevage, des clôtures grillagées à grosses mailles sont autorisées sous réserve de conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur minimale de 15 centimètres permettant la libre circulation de la petite faune.

► Qualité environnementale :

L'implantation de constructions nouvelles doit être pensée de façon à assurer l'ensoleillement de celles-ci et des constructions existantes.

La mise en œuvre de dispositifs de captage de l'énergie solaire est autorisée (capteurs solaires, surface vitrée).

Les surfaces de toiture des bâtiments agricoles pourront être valorisées par l'installation de centrales photovoltaïques.

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

A 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

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

► Protection et mise en valeur du patrimoine paysager

Les éléments de patrimoine paysagers des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique doivent être conservés afin de maintenir leur rôle dans la structuration paysagère et la préservation de la biodiversité.

La destruction n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés après accord de la mairie.

En cas de défrichement, l'objectif est de reconstituer un maillage arboré cohérent en vue de préserver la dynamique écologique. Les éléments détruits doivent être remplacés in situ par des sujets à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Dans tous les cas, l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite, et pour les haies, l'usage mono spécifique d'essence de type thuya ou laurier est interdit.

► Espaces verts et plantations

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

Les constructions nouvelles doivent être accompagnées d'un aménagement paysager d'essences locales. Celles-ci doivent être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions.

ARTICLE A 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.

A 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.

► 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.

► Impossibilité physique de réalisation :

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 en cours 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.

A 7.2 - NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

► Normes générales :

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 cadener 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.

- **Autres locaux :**

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

PARTIE 3 - A – Équipement et réseaux

ARTICLE A 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.

A 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.

A 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 A 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.

A 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.

A 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.

A 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 favorisée. 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.

A 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.

A 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.

A 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.