



PLU DE VARANGÉVILLE

Règlement écrit de la zone N

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. N° 3**

Projet - Février 2026

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles. Elle couvre 445,37 ha.

Les sous-zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent titre sont :

- la zone **N (272,64 ha)** : zone naturelle inconstructible ;
- la zone **Nf (78,28 ha)** : zone naturelle forestière ;
- la zone **Nj (4,15 ha)** : zone naturelle composée de jardins, à savoir le cœur d'îlot de la Lorette, les jardins des cités de la saline et les jardins partagés de Laval ;
- la zone **Npv (4,8 ha)** : zone naturelle dans laquelle sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics concourant à la production d'énergie et à l'équilibrage du réseau électrique
- la zone **Nv (76,92 ha)** : zone naturelle composée de vergers, principalement localisé sur les coteaux ;
- la zone **Ne (13,38 ha)** : zone d'équipements en milieu naturel, à savoir le stade de foot de la vallée de la Meurthe et les anciennes serres du quartier des Capucins.

Cette zone est partiellement concernée par :

- un risque d'inondations liées à la Meurthe : PPRi sur la vallée de la Meurthe et de ses affluents ;
- un risque d'affaissements moyen et fort 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 passage de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) ;
- le stockage de gaz ;
- un périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable ;
- les périmètres des abords (Monuments Historiques) autour des sondages salins de la vallée de la Roanne, de l'Église Saint-Gorgon, de l'ancienne Église du Prieuré et des édifices classés ou inscrits à Saint-Nicolas-de-Port ;
- le site inscrit 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 - N – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

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

- Dans la zone N soumise au risque fort d'affaissement dû à la dissolution du sel (vallon de la Roanne), toute nouvelle construction est interdite.

► **Dans les autres secteurs de la zone (N, Nf, Ne, Nj, Nv) :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites ;
- Les constructions et installations risquant de détruire les éléments des continuités écologiques 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 ;
- Les dépôts de toute nature ;
- 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 ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière.

► **En outre, dans les réservoirs de biodiversité :**

- Les constructions, de nature à compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, et toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient détruire ou altérer le fonctionnement des continuités écologiques ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat non agricoles ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour ceux nécessaires aux utilisations mentionnées à l'article N 2.

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

► **Dans l'ensemble de la zone (N, Nf, Ne, Nj, Nv), à l'exception du secteur Npv :**

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.

► **Dans le secteur Npv :**

Dans le secteur Npv sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- Qu'ils concourent à la production d'énergie et à l'équilibrage du réseau électrique (incluant toutes constructions, équipements, locaux techniques...) ;
- Qu'ils respectent l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°3 ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, fonctionnalités écologiques, etc.), qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Qu'ils respectent les dispositions en vigueur permettant de ne pas comptabiliser les projets photovoltaïques comme générant de la consommation d'espace (notamment décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et arrêté du 29 décembre 2023).

► **Dans les zones N, Nf, Ne, Nj, Nv, à l'exception des réservoirs de biodiversité, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :**

	Zone N sauf réservoirs de biodiversité	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Les aménagements de surface, constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.	X	X	X	X	X
Les constructions ou installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ainsi que les constructions ou installations techniques nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt (les pistes forestières et les plateformes de stockage).	X	X	X		
Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.	X	X	X	X	X
Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à leur mise en valeur récréative ou pédagogique.	X		X		
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.	X	X	X	X	X
Les panneaux solaires ou photovoltaïques, s'ils sont intégrés aux bâtiments et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X	X			
Les modifications et les extensions des constructions agricoles et forestières existantes, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières.	X	X			

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. - En outre, ces extensions et modifications 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.	X				
--	----------	--	--	--	--

X = autorisation sous conditions

► **Dans les réservoirs de biodiversité**

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion, à l'entretien du milieu ou de réhabilitation, à la mise en valeur (touristique), à la vocation pédagogique, et à l'ouverture au public des continuités écologiques (réservoirs, corridor).
- La transformation, la modification ou l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 ainsi que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité du réservoir de biodiversité.
- Pour les constructions non agricoles ou forestières, seule la réhabilitation du volume bâti existant (la confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation) ou la reconstruction sur le même terrain sont autorisées (à condition que le nouveau bâtiment ait la même implantation, le même volume et la même destination que le précédent).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou assurant une mission de service public sont autorisés à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler (par leur conception et leur mise en œuvre, éviter de façon significative toute pression anthropique supplémentaire et toute accentuation du fractionnement des milieux), qu'ils soient compatibles avec la qualité des continuités écologiques et que leur localisation corresponde à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements et équipements d'infrastructure directement liés à leur exploitation et aux réseaux existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques.

► **En outre dans les secteurs de préservation du PPRI (zone 1) des zones N, Nf, Ne et Nj :**

Sous réserve que ces autorisations n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à leur réalisation et à leur exploitation, sous réserve expresse de l'apport par le Maître d'Ouvrage de la justification de l'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque. La même justification est demandée lors du développement d'ouvrages existants.

- Les terrassements et installations diverses liés aux bassins de décantation et de modulation nécessaires à l'exploitation des soudières et de salines.
- Les modifications et transformations des voies d'eau et les constructions, dépôts et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et à leur exploitation.
- Les suppressions ou les modifications d'obstacles à l'écoulement des eaux, les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- Les aménagements et travaux hydrauliques de type réservoir d'eau, station de pompage etc. dès lors qu'ils n'aggravent en aucune façon les risques et les conditions d'écoulement des crues.
- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, haltes nautiques, constructions agricoles, installations liées aux carrières dans secteurs dont la côte est < de moins de 1m de la cote de crue de et uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur en tout point de moins d'un mètre à la cote de crue de référence.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes.
- Les abris de jardin, uniquement sur les terrains dont le sol naturel est inférieur de moins d'un mètre à la cote de crue de référence et d'une superficie maximale de 6 m².
- Les barrières, haies et clôtures qui ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crue. Les plantations d'arbres de haute tige, s'ils forment un alignement, doivent être faites dans le sens du courant.

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune prescription.

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

ARTICLE N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

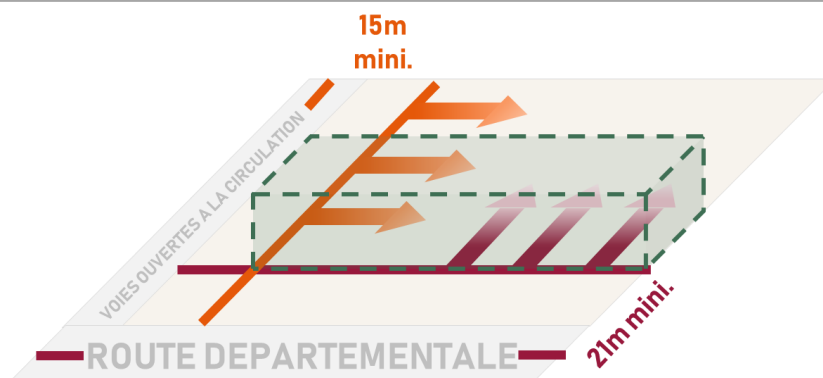
N 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- au minimum à 15m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales.

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION NOUVELLE: A 15m DE L'AXE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET A 21m DES ROUTES DEPARTEMENTALES

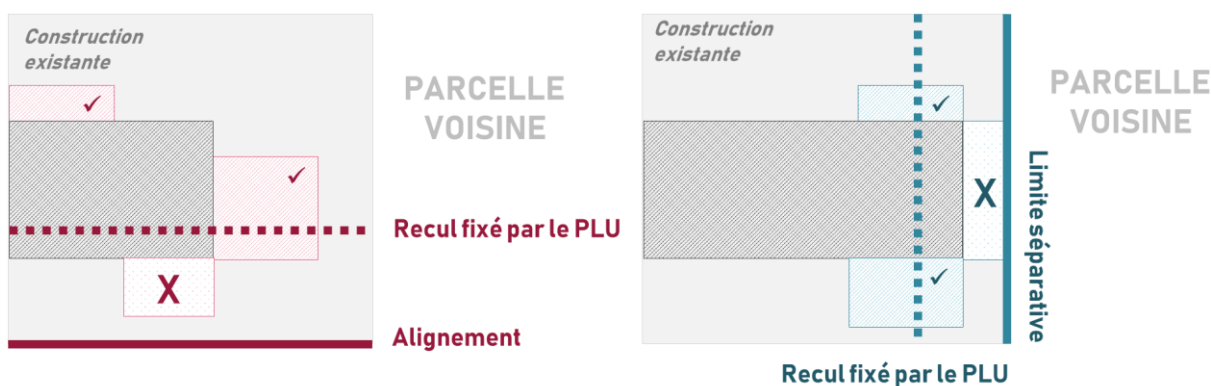


► Dispositions particulières sur l'ensemble de la zone :

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



N 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :

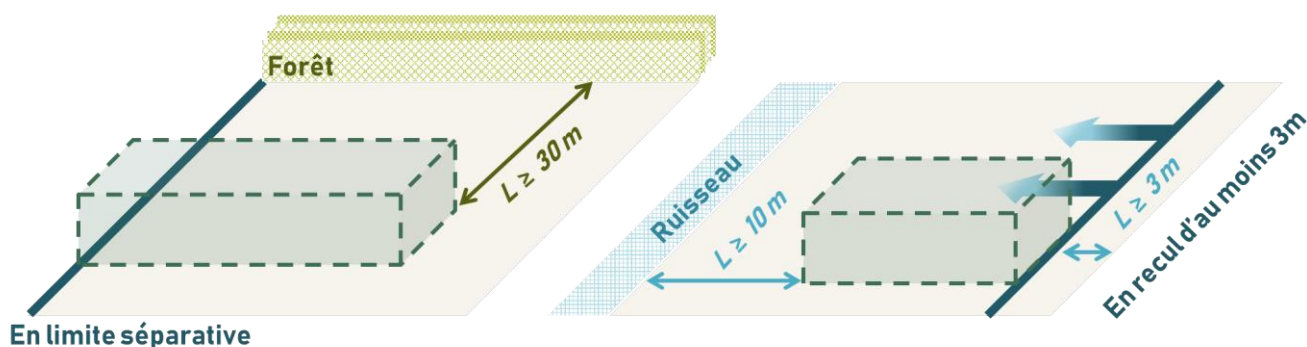
Toute construction nouvelle peut s'implanter soit en limite séparative, soit en recul des limites séparatives.

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 sur l'ensemble de la zone :

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.

► Dispositions particulières sur la zone N :

- Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à un 1,80 mètre doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

► Dispositions particulières au secteur Npv :

- Le recul de 30 mètres minimum par rapport aux lisières forestières n'est pas applicable aux constructions et installations liées au projet photovoltaïque.

N 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription.

N 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**► Dispositions générales sur l'ensemble de la zone :**

	Zone N	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Hauteur des constructions	9 mètres au faîtage	6 mètres au faîtage	9 mètres au faîtage		
Hauteur des abris (jardin, animaux)	3 mètres			3 mètres	3 mètres
Hauteur des annexes	4 mètres				

► Dispositions particulières aux zones N et Ne :

Une hauteur différente est autorisée :

- 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 ;
- En zone N exclusivement, pour les ouvrages techniques agricoles et superstructures reconnus indispensables à l'activité agricole et de faible emprise au sol.

N 4.5. EMPRISE AU SOL

	Zone N	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv
Annexes, surfaces cumulées, par unité foncière	20 m²				
Abris de jardin, surfaces cumulées, par unité foncière	12 m²			20 m²	12 m²
Abris d'animaux, surfaces cumulées, par unité foncière	20 m²				

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

N 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.

N 5.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

	Zone N	Zone Ne	Zone Nj	Zone Nv	Zone Nj
Façades	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts 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).				
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).				

N 5.3. CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

► Dans l'ensemble de la zone

Lorsqu'elles sont nécessaires à une activité agricole ou forestière, 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 non agricole 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.

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

N 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Aucune prescription.

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

► Pour l'ensemble de la zone : 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.

► Pour les zones N et Ne : 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.

N 6.3. INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES EN Npv

Les constructions et installations liées au projet photovoltaïque devront veiller à permettre l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales.

Les tables photovoltaïques devront permettre l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, en prévoyant des interstices entre les modules et entre les rangées de panneaux.

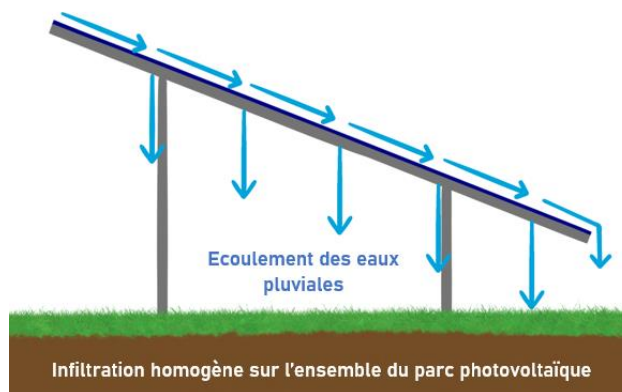


Schéma illustratif de la règle

ARTICLE N 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.

N 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.

N 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 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.

- **Autres locaux :**

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

PARTIE 3 - N – Équipement et réseaux

ARTICLE N 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.

N 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.

N 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 N 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.

Le secteur Npv n'est pas concerné par les obligations détaillées ci-dessous en matière de raccordement au réseau d'eau potable (N 9.1) et de traitement des eaux usées (N 9.2).

N 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.

N 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.

N 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.

N 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.

Dans le secteur Npv, les réseaux liés aux équipements collectifs pourront également être aériens dans la mesure où ils auront été précisés dans le dossier de permis de construire.

N 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.

N 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.