

4. Règlement

version mise à jour
suite à la modification simplifiée
approuvée par la délibération
n°2019_DLB042 du 9 avril 2019

Sommaire

Sommaire	2
Dispositions générales.....	4
Lexique	5
Patrimoine et Archéologie.....	11
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	12
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.....	13
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	13
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
III) Equipement et réseaux	16
Zone UA.....	18
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	18
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
III) Equipement et réseaux	29
Zone UB.....	30
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	30
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
III) Equipement et réseaux	41
Zone UC.....	42
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	42
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
III) Equipement et réseaux	53
Zone UD.....	54
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	54
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
III) Equipement et réseaux	64
Zone UE.....	65
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	65
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
III) Equipement et réseaux	76

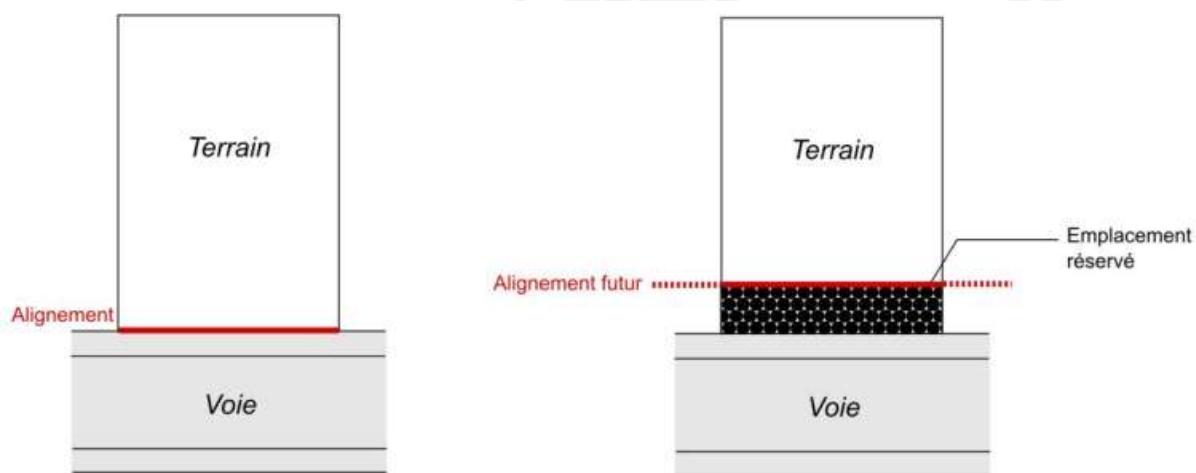
Dispositions applicables à la zone agricole	77
Zone A.....	78
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	78
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
III) Equipement et réseaux	84
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	86
Zone N	87
I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	87
II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
III) Equipement et réseaux	94
Annexes	97
Annexe 1 : Nuancier	98
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés.....	105
Annexe 3 : Liste des arbres remarquables	106
Annexe 4 : La Palette végétale	107

Dispositions générales

Lexique

Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15m², implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'une construction.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire-voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou devant l'être.

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprises publiques

Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces éco-aménageables

Les espaces éco-aménageables sont les surfaces non imperméabilisées comprenant les espaces de pleine terre et les espaces verts complémentaires.

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Espaces de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Espaces verts complémentaires

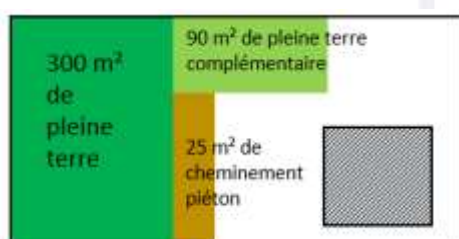
Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

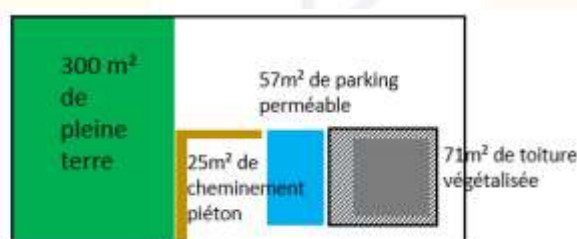
- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Exemple d'application : Pour un terrain de 1000m² et une règle imposant 30% d'espaces de pleine terre (donc 300m²) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100m²), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :

Exemple 1



Exemple 2



Dans le premier exemple, l'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 90m² d'espaces en pleine terre d'un coefficient de 1 et 25m² de cheminements doux d'un coefficient de 0,4 ; soit :
 $(90\text{m}^2 \times 1) + (25\text{m}^2 \times 0,4) = 100 \text{ m}^2$

Dans le second exemple, l'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 25m² de cheminements doux d'un coefficient de 0,4, de 57m² de parking perméable comprenant une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm d'un coefficient de 0,7 et de 71m² de toiture végétalisée d'un coefficient de 0,7 ; soit :
 $(25\text{m}^2 \times 0,4) + (57\text{m}^2 \times 0,7) + (71\text{m}^2 \times 0,7) = 100\text{m}^2$

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade ou linéaire de façade

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Impasse

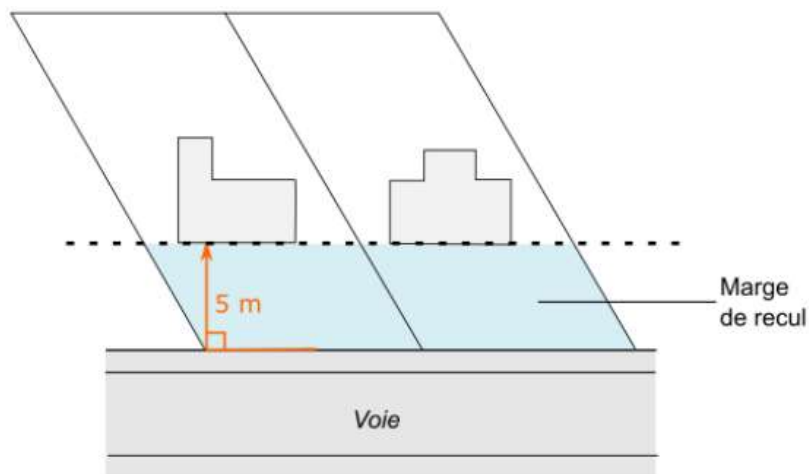
Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Recul (par rapport aux voies et emprises publiques)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Sol naturel

Le sol naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés.

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Terrain (ou unité foncière, ou propriété)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Terrains voisins

Deux terrains sont voisins, ou contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile, que ces voies soient de statut public ou privé.



Patrimoine et Archéologie

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1ha (article R.523-5 du Code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.



Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Zones soumises au risque inondation

- Dans les zones soumises au risque inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) Loire approuvé le 17 décembre 2001, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRI Loire est annexé au présent PLU.
- Le préfet représente l'autorité compétente pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme pour tout projet situé dans les valls endigués à moins de 19,50 mètres du pied des levées (articles R422-2 du Code de l'Urbanisme et L 2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance environnementale

- En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, doivent être favorisées, en conformité avec le Code de la Santé Publique et l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Les espaces verts paysagers au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces ouverts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le

paysage. Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour les biens et personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2 Les espaces culturels et paysagers au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Le parc Salengro et le parc de la Préfecture, sites classés figurant au plan de zonage, doivent être maintenus. Lors de travaux de réaménagement, il s'agira de préserver leur intérêt culturel et paysager tout en permettant leur valorisation.

5.3 Les cœurs d'ilots inconstructibles au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités au plan de zonage sont inconstructibles.

5.4 Les jardins cultivés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les jardins familiaux figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,20m au faîtage ou à l'acrotère.

5.5 Les linéaires végétalisés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.6 Les arbres remarquables au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés au plan de zonage est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

5.7 Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

5.8 Les berges des cours d'eau au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour les berges des cours d'eau figurant au plan de zonage, toute construction est interdite sur une largeur de 5 mètres depuis le haut des berges, de part et d'autre du cours d'eau. Seules sont autorisées les réhabilitations et rénovations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), se trouvant au sein de la bande des 5 mètres définie au plan de zonage.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent avoir une largeur d'au moins 3,50m.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des véhicules, des cycles, des piétons, des personnes à mobilité réduite et des véhicules de ramassage des déchets.
- Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 150m de long. Elles seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour aisé des véhicules.
- Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf si la configuration de la parcelle ou l'intensité de la circulation ne permettent pas un seul accès.
- Nota : les voies sont susceptibles d'être classées dans le Domaine Public Communal si elles respectent les normes municipales.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.
- Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
- En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement sont interdits dans les réseaux d'eaux usées stricts. Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être gérées obligatoirement à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement unitaire ou pluvial.
- Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions du PPRi ne s'y opposent pas.
- Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public pluvial ou unitaire avec un débit de fuite maximal autorisé ne devant pas dépasser 2,5 litres/s/ha. Les rejets au collecteur pluvial ou unitaire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

- Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Zone UA

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.3 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UA, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les industries,
- les entrepôts,
- les station-services,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.4 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone,
 - qu'elles ne génèrent pas d'incommodité pour le voisinage,

- qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles ne génèrent pas d'insalubrité ni de sinistres graves ou irréparables pour les personnes et les biens,
- les aménagements et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'ils ne contribuent pas à une augmentation des nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas d'un local dédié aux commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- En cas de local destiné aux commerce ou activités de service, situé en rez-de-chaussée, l'emprise au sol de ce niveau de la construction peut atteindre 100% de la superficie du terrain. L'emprise au sol du ou des étages supérieurs ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder :

- la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur l'unité foncière ou situées sur les terrains voisins de la construction projetée,
- et le double de la distance (D) entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé, actuel ou futur, soit $H=2xD$.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m.

- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir le même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

Cas des constructions accueillant des locaux destinés aux commerce et activités de service en rez-de-chaussée

- Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerce et activités de service, la hauteur fixée au 3.2.2 peut être augmentée d'1m.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Cas des constructions implantées sur des terrains situées à l'angle des deux voies

- Lorsque les constructions sont édifiées sur un terrain jouxtant deux voies distantes entre elles de plus de 15m, elles doivent être implantées à l'alignement de la voie la plus importante (celle-ci étant désignée par les Services Municipaux). Elles peuvent être édifiées à l'alignement de l'autre voie.

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des constructions de deuxième front

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :
 - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,

- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.
- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée ou non à l'alignement est déjà édifiée à une date antérieure à l'approbation du présent PLU.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.
- Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :
 - les constructions de 6m de hauteur à l'égout du toit ou plus doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m ;
 - l'implantation des constructions de moins de 6m de hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée :
 - en cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale :

- en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),
- dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale du centre-ville.

- La teinte des enduits et peinture sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

- Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées

le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40m minimum.

- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.3 Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

- A l'intérieur de la zone soumise à l'aléa inondation figurant sur le document graphique du règlement représentant les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), 25% minimum de la surface de l'unité foncière des parcelles supérieures à 400m² doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 25 % minimum de l'unité foncière en pleine terre

- L'application de cette règle

- ne se substitue pas à l'application du PPRi en vigueur,
- concerne uniquement les constructions neuves et non les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre de haute tige n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.
- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 400m², 25% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :
 - 20% en espaces verts de pleine terre ;
 - 5% en espaces verts complémentaires.
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux terrains d'une superficie inférieure à 400m², ni aux constructions accueillant des commerces et activités de service en rez-de-chaussée.
- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques s'appliquent conformément à l'article 4.2.3 de la présente zone.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables en cas de changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à $25m^2$ (accès compris).

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes à moins de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)	Normes à plus de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)
Habitation	<u>Hébergement</u> Au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 0,5 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 1 place de stationnement par logement	<u>Hébergement</u> Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Au minimum, 1 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Au minimum 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u> Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u> Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m²

	<u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 4 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar	<u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	<u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de : 3,50m.

Zone UB

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UB, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les industries,
- les entrepôts.
- les créations de terrain de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- toute construction à moins de 6m à l'extérieur du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone,

- qu'elles ne génèrent pas d'incommodité pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles ne génèrent pas d'insalubrité ni de sinistres graves ou irréparables pour les personnes et les biens,
- les aménagements et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'ils ne contribuent pas à une augmentation des nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,

- jusqu'à l'égout du toit.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder :

- la distance (D) entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé, actuel ou futur, soit $H=D$,
- et 15m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m.

- Lorsque la voie est en pente, les façades bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir le même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions :

- a) n'est pas réglementée,
- b) ou doit respecter l'indication graphique « limite d'alignement » inscrite sur le plan de zonage.
 - Dès lors qu'une limite d'alignement est inscrite au document graphique, au moins 50% du linéaire de façade des constructions (hors annexes) doivent être implantés sur cette limite.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas particulier des constructions de deuxième front

- Une implantation différente de celle imposée au 3.3.1b) est admise lorsque, sur le terrain, une construction implantée dans le respect de la règle 3.3.1b) est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1b) doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1b),
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- les constructions d'au moins 7m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - La distance de retrait (D) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H), sans être inférieure à 3m (soit $D \geq H/2$, minimum 3m);

- Pour les constructions de moins de 7m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, et d'une longueur inférieure à 12m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Pour les constructions de moins de 7m de hauteur au faîtage ou à l'acrotère, et d'une longueur d'au moins 12m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer avec un retrait minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale :

- en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),
- dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de matériaux et de couleur, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement lorsqu'il ne s'agit pas de constructions ou installations dont les caractéristiques sont déterminées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- Les enduits seront traités de façon uniforme sur l'ensemble de la construction. La teinte des enduits et peinture sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

- Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40m minimum.

- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.3 Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

- A l'intérieur de la zone soumise à l'aléa inondation figurant sur le document graphique du règlement représentant les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires

- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- L'application de cette règle

- ne se substitue pas à l'application du PPRI en vigueur,
- concerne uniquement les constructions neuves et non les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre de haute tige n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.
- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques s'appliquent conformément à l'article 4.2.3 de la présente zone.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables en cas de changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU).

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à $25m^2$ (accès compris).

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes à moins de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)	Normes à plus de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)
Habitation	<u>Hébergement</u> Au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 0,5 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 1 place de stationnement par logement	<u>Hébergement</u> Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Au minimum, 1 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement - Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement
Commerce et	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où</u>	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où</u>

activités de service	<u>s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 4 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar	<u>s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	<u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;

- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Un minimum de 8m de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement. Cette largeur pourra être réduite à 6m dans le cas d'impasse ne dépassant pas 50m de longueur traitée en circulation mixte (automobile, 2 roues, piéton) et ne desservant pas plus de 10 logements (dans ce cas, elle ne pourra prétendre à être intégrée dans le Domaine Public Communal).

- Dans les autres cas, la largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de : 3,50m.

Zone UC

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UC, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les industries,
- les entrepôts,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone,
 - qu'elles ne génèrent pas d'incommodité pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles ne génèrent pas d'insalubrité ni de sinistres graves ou irréparables pour les personnes et les biens,

- les aménagements et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'ils ne contribuent pas à une augmentation des nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder :

- la distance (D) entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé, actuel ou futur, soit $H=D$,
- et 9m.

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m.

- Lorsque la voie est en pente, les façades bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir le même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Pour permettre l'harmonisation des façades

- Dans le cas où les constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), sur l'unité foncière ou sur les terrains voisins de la construction projetée ne respectent pas les règles 3.3.1, il pourra être autorisé des implantations, en tout ou partie, à l'identique de ces constructions.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- Au-delà de la bande de 20m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- les constructions de 7m de hauteur à l'égout du toit ou plus doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m ;
- Pour les constructions de moins de 7m de hauteur à l'égout du toit, et d'une longueur inférieure à 12m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Pour les constructions de moins de 7m de hauteur à l'égout du toit, et d'une longueur d'au moins 12m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer avec un retrait minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m.

▪ 3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale :

- en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),
- dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de matériaux et de couleur, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement lorsqu'il ne s'agit pas de constructions ou installations dont les caractéristiques sont déterminées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- Les enduits seront traités de façon uniforme sur l'ensemble de la construction. La teinte des enduits et peinture sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

- Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40m minimum.
- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.3 Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

- A l'intérieur de la zone soumise à l'aléa inondation figurant sur le document graphique du règlement représentant les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 35% minimum de l'unité foncière en pleine terre
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.
- L'application de cette règle
 - ne se substitue pas à l'application du PPRI en vigueur,
 - concerne uniquement les constructions neuves et non les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre de haute tige n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.

- Les plantations devront être composées d'espèces locales.

- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 45% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques s'appliquent conformément à l'article 4.2.3 de la présente zone.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables en cas de changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU).

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 25m² (accès compris).

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<u>Hébergement</u> Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :

	Au minimum, 1 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u> Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;

- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Un minimum de 8m de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement. Cette largeur pourra être réduite à 6m dans le cas d'impasse ne dépassant pas 50m de longueur traitée en circulation mixte (automobile, 2 roues, piéton) et ne desservant pas plus de 10 logements (dans ce cas, elle ne pourra prétendre à être intégrée dans le Domaine Public Communal).

- Dans les autres cas, la largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de : 3,50m.

Zone UD

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone UD, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les industries,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usages.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone UD, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone,
 - qu'elles ne génèrent pas d'incommodité pour le voisinage,

- qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles ne génèrent pas d'insalubrité ni de sinistres graves ou irréparables pour les personnes et les biens,
- les aménagements et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'ils ne contribuent pas à une augmentation des nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou les annexes, dans une limite de 30m² au sol.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'à l'égout du toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder :
 - la distance (D) entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé, actuel ou futur, soit $H=D$,
 - et 7m.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- Au-delà de la bande de 20m comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3m, soit $D \geq H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale :

- en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),
- dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de matériaux et de couleur, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement lorsqu'il ne s'agit pas de constructions ou installations dont les caractéristiques sont déterminées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

- Les enduits seront traités de façon uniforme sur l'ensemble de la construction. La teinte des enduits et peinture sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

- Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40m minimum.
- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.3 Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

- A l'intérieur de la zone soumise à l'aléa inondation figurant sur le document graphique du règlement représentant les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 45% minimum de l'unité foncière en pleine terre
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80 m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.
- L'application de cette règle
 - ne se substitue pas à l'application du PPRI en vigueur,

- concerne uniquement les constructions neuves et non les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre de haute tige n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.
- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 55% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 40% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.
- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques s'appliquent conformément à l'article 4.2.3 de la présente zone.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
 - En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables en cas de changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU).

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à 25m² (accès compris).
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<u>Hébergement</u> Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : Au minimum, 1 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement
Commerce et activités de service	<u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u>

	Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Un minimum de 8m de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement.
- Dans les autres cas, la largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de : 3,50m.

Zone UE

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières.

- Dans le seul secteur UE3, sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 300m² de surface de plancher.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions destinées aux commerces et activités de service, et qu'elle y soient intégrées,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales.

- Dans les seuls secteurs UE1a, UE2 et UE3, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles ne génèrent pas d'incommodité pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, elles ne génèrent pas d'insalubrité ni de sinistres graves ou irréparables pour les personnes et les biens,
- les aménagements et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'ils ne contribuent pas à une augmentation des nuisances.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- Dans les seuls secteurs UE1 et UE2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Dans le seul secteur UE3, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'à l'égout du toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, la hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder :
 - la distance (D) entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé, actuel ou futur, soit $H=D$.
- Dans l'ensemble de la zone UE, secteurs compris, la hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3m.
- Dans les seuls secteurs UE2 et UE3, la hauteur des constructions (H), hors annexes, ne doit pas excéder 15m.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des constructions ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance minimale devra être de 5m.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- En cas de retrait, la distance minimale devra être de 6m.
- Dans les autres cas, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de matériaux et de couleur, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générales de la zone et l'harmonie de l'environnement lorsqu'il ne s'agit pas de constructions ou installations dont les caractéristiques sont déterminées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

- Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40m minimum.

- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

4.2.3 Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

- A l'intérieur de la zone soumise à l'aléa inondation figurant sur le document graphique du règlement représentant les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 25% minimum de l'unité foncière en pleine terre
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires

- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
- 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- L'application de cette règle

- ne se substitue pas à l'application du PPRI en vigueur,
- concerne uniquement les constructions neuves et non les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur. La plantation d'arbre de haute tige n'est pas réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m².
- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement. Le nombre de sujets végétaux à planter sera calculé par tranche entamée.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.
- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 15% minimum de l'unité foncière en pleine terre,
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.
- Les espaces verts complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur d'après les modalités suivantes :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées ;
 - 0,4 pour les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés...) et les espaces verts sur dalle comprenant une épaisseur de terre végétale inférieure à 0,80m ;
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.

- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques s'appliquent conformément à l'article 4.2.3 de la présente zone.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- En cas de division de logements, le nombre de places doit être adapté aux nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
 - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
 - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables en cas de changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU).

6.1.2 Modalités de calcul

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de $45m^2$ de surface de plancher, pour une construction de $50m^2$ de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

- La dimension de chacune des places de stationnement ne pourra être inférieure à $25m^2$ (accès compris).

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes à moins de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)	Normes à plus de 500m d'une gare structurante (Nevers principale et Banlay)
Habitation	<u>Hébergement</u> Au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 0,5 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - 1 place de stationnement par logement	<u>Hébergement</u> Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <u>Logement</u> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Au minimum, 1 place de stationnement par logement - Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : - Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement - Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement
Commerce et	<u>Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue</u>	<u>Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue</u>

activités de service	<u>l'accueil d'une clientèle, commerce de gros</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² Dans tous les cas, les surfaces de stationnement ne doivent pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher construite <u>Restauration, cinéma</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 4 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar	<u>l'accueil d'une clientèle, commerce de gros</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² Dans tous les cas, les surfaces de stationnement ne doivent pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher construite <u>Restauration, cinéma</u> Pour les constructions de 250m ² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée Pour les constructions de plus de 250m ² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m ² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m ² <u>Hébergement touristique et hôtelier</u> Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	
	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<u>Bureau</u> Au minimum et au maximum, 1 place	<u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m ² de

	pour 90m ² de surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins	surface de plancher <u>Industrie, entrepôt</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m ² de surface de plancher <u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins
--	---	--

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² ;
- pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher ;
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, 1 place pour 8 à 12 élèves.

- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagés à cet effet.

- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Un minimum de 10m de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle.



Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols,
- Les extensions de bâtiment d'habitation existant dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 30m² de surface de plancher totale après travaux. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade),
- Les serres et les châssis de production nécessaires à l'activité agricole et maraîchère, sous conditions d'une bonne intégration dans le site ;
- Les installations et les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole de production maraîchère ou à la valorisation de la production maraîchère et qu'elles bénéficient d'une intégration respectueuse dans le site ;
- Les abris de jardins qui n'excèdent pas 20m² de surface de plancher,

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des serres et châssis nécessaires à l'activité agricole et maraîchère

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit.
 - jusqu'au faîtage pour les serres et châssis de production.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit ;
- La hauteur des serres et châssis de production ne doit pas excéder 5 m au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des abris de jardins

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.



Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
- Le retrait de 15 m peut être réduit dans le cas des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contigües, doit être au moins égale :

- en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),

- dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Non réglementé.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

Non réglementé.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Les linéaires végétalisés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités

techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.2 Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

5.3 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

- Les plantations devront être composées d'espèces locales.

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié aux bitumes et enrobés.

- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.4 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.

- Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 Dispositions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent avoir une largeur d'au moins 3,50m.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de 4 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement. Les serres et châssis de production ne sont pas soumis à cette disposition.

- Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

- Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

- En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement sont interdits dans les réseaux d'eaux usées stricts. Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être gérées obligatoirement à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement unitaire ou pluvial.

- Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions du PPRi ne s'y opposent pas.

- Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public pluvial ou unitaire avec un débit de fuite maximal autorisé ne devant pas dépasser 2,5 litres/s/ha. Les rejets au collecteur pluvial ou unitaire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementés.



Dispositions applicables à la zone naturelle

Zone N

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire approuvé le 17 décembre 2001 et dont les dispositions réglementaires s'appliquent jusqu'à l'approbation de sa révision. Le dossier du PPRi Loire est annexé au présent PLU.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans la zone N, secteurs compris, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, en particulier le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation.
- Dans la zone N et dans le secteur NI, la reconstruction des bâtiments après sinistre lié à l'aléa inondation.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans la zone N, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :
 - Les changements de destinations, de bâtiments existants à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme, exclusivement à destination de commerces et activités de service et sans construction nouvelle.
 - Les constructions et installations légères liées à l'usage et la gestion de la voie d'eau, l'exercice des loisirs nautiques et de détente de type guinguette, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux,
 - Les installations légères liées à la desserte et aux activités de promenade et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve de ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,
 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.
- Dans le seul secteur Np, sont autorisés sous conditions :
 - Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de

plancher existante sans pouvoir excéder 25m² de surface de plancher totale après travaux. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade),

- Les annexes aux bâtiments d'habitation d'une superficie de 15 m² maximum de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade),
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.

- Dans le seul secteur NI, sont autorisés sous conditions de ne pas augmenter la capacité d'accueil du terrain de camping :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités du camping liées à l'accueil ou aux sanitaires,

- Dans le seul secteur Ngv, sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans un projet de service public ou d'intérêt collectif lié à une aire d'accueil des voyages :

- Les constructions de locaux et sanitaires communs sans augmentation de la capacité d'accueil du site,
- Les résidences démontables constituant un habitat permanent.

- Dans le seul secteur Ne, sont autorisées sous conditions :

- Les extensions et réfections des installations nécessaires au traitement de l'eau potable et au traitement des eaux usées à condition de ne pas porter atteinte aux paysages ;
- Les reconstructions des installations nécessaires au traitement de l'eau potable et au traitement des eaux usées après sinistre lié à l'aléa inondation sous réserve de l'application du PPRi Loire.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

- Dans la zone N, hors secteur Ngv et Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- Dans le seul secteur Ngv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
- Dans le seul secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

- Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale des extensions ne pourra excéder 25m²,
- Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale des extensions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas 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 patrimoniales.

3.2 Hauteur

3.2.1 Définition

- La hauteur maximale des constructions se mesure :
 - à partir du sol naturel avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout du toit.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions générales

- Dans la zone N hors secteur Ngv, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 m.

- Dans le seul secteur Np, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7m pour les extensions des constructions principales
- 3 m pour les annexes aux bâtiments d'habitation.

- Dans le seul secteur Ngv, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas 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 patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement.
- Le retrait de 15 m peut être réduit dans le cas des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A77. Cette interdiction ne s'applique pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.



3.3.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à 3 mètres. Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale :
 - en cas de baie, au deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 2/3H$, minimum 3m),
 - dans les autres cas, au tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3m (soit $D \geq 1/3H$, minimum 3m).

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- La teinte des enduits et peinture sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance environnementale

Non réglementée.

4.2.2 Performance énergétique

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 3.3 et 3.4 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Les linéaires végétalisés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage doivent être conservés. Toutefois, dans le cadre de travaux d'intérêt général, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés après travaux dans la limite des possibilités techniques. Les fosses d'arbres qui accueilleront de nouveaux sujets devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

5.2 Les mares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

5.3 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Les aménagements devront participer au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.
- L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans la zone, hors secteurs Np, les plantations d'arbres de haute tige devront être espacées d'au moins 6 mètres et les haies plantées dans le sens de l'écoulement des eaux.

5.4 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

Article 6 : Stationnement

- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1 Dispositions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent avoir une largeur d'au moins 3,50m.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de 4 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ou être alimentée par des captages, forages ou puits particuliers conformes avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

- Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

- En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement sont interdits dans les réseaux d'eaux usées stricts. Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être gérées obligatoirement à l'échelle des parcelles privées et ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement unitaire ou pluvial



- Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions du PPRI ne s’y opposent pas.

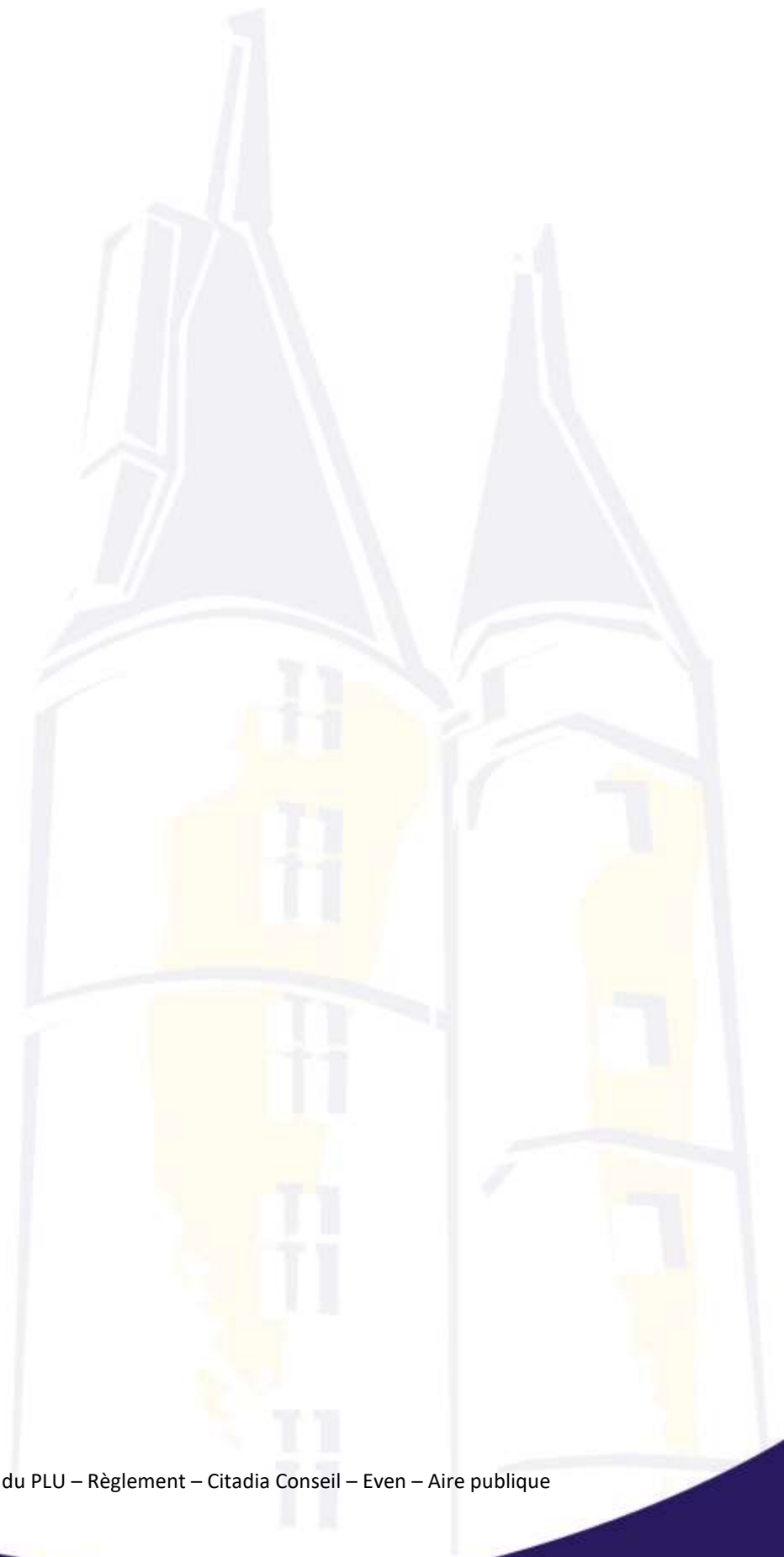
- Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l’excédent d’eau est rejeté dans le réseau public pluvial ou unitaire avec un débit de fuite maximal autorisé ne devant pas dépasser 2,5 litres/s/ha. Les rejets au collecteur pluvial ou unitaire doivent faire l’objet d’une autorisation préalable du gestionnaire de réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementés.

Annexes

Annexe 1 : Nuancier





Nuancier

Ville de NEVERS

Le choix de couleur d'une façade n'est pas seulement l'expression d'un goût individuel, mais procède d'une logique urbaine et paysagère. C'est pour cette raison que la Ville de Nevers a décidé d'éditer ce nuancier, véritable guide d'aide à la décision pour tout choix de couleur et de matériau pour les propriétaires.



Ce nuancier de Nevers, qui s'applique à tout le territoire de la ville, se veut avant tout un guide pour toute intervention sur un bâtiment. Reprenant de façon plus complète les teintes de l'ancien nuancier, il a pour but d'aider les propriétaires vers des choix qui valoriseront leurs bâtiments, tout en restant dans la logique architecturale propre à Nevers. Il permet également des propositions pour l'architecture contemporaine et les bâtiments emblématiques. Chaque propriétaire doit d'abord vérifier le type de façade auquel appartient son bâtiment, et ensuite choisir dans la gamme adaptée au type de sa construction. La classification volontairement simple afin d'être reconnaissable par tous est expliquée selon la date de construction de la

maison. Il est rappelé que toute modification à l'aspect extérieur de sa façade doit faire l'objet d'une demande d'autorisation à déposer à la mairie de Nevers. Selon le périmètre, la Ville soumet le projet à l'Architecte des Bâtiments de France. Le Service Urbanisme de la Ville de Nevers est à la disposition des propriétaires pour tout renseignement sur leur projet :

Mairie de Nevers
Place de l'Hôtel de Ville
58036 NEVERS CEDEX

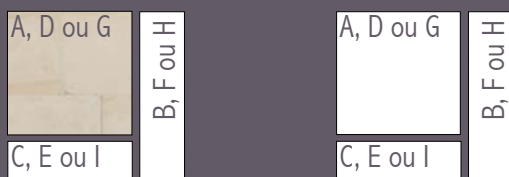


1. Avant 1900

Centre historique de Nevers (enduit et /ou pierres de taille, immeubles, hôtels particuliers, maisons et pan-de-bois) et centre périphérique proche (bâtiments fin 19ème/début 20ème, généralement enduit avec appareillage, immeubles, hôtels particuliers, maisons).

MODE D'EMPLOI

Les teintes à choisir sont présentées selon les surfaces à traiter. Les teintes A, D ou G concernent les grandes surfaces de maçonnerie (en pierres ou en enduit). Les teintes B, F ou H sont à utiliser pour les teintes des volets et fenêtres et les gammes C, E ou I pour les portes et les ferronneries.



A, D ou G : Maçonnerie grande surfaces (murs)
B, F ou H : Volets / fenêtres
C, E ou I : Portes / ferronneries

Exemples de rapport de teinte



2. Entre deux guerres

Type très présent à Nevers, en enduit (souvent de type tyrolien), rugueux, grande richesse d'appareillage (briques, finition d'enduits différenciés, faïence etc.) quartiers des faubourgs, maisons, petits immeubles.



3. Post 1945

(Reconstruction et bâtiments récents)

Généralement en enduit ciment, pavillons de quartiers périphériques et immeubles (et également quelques bâtiments au centre-ville de Nevers).

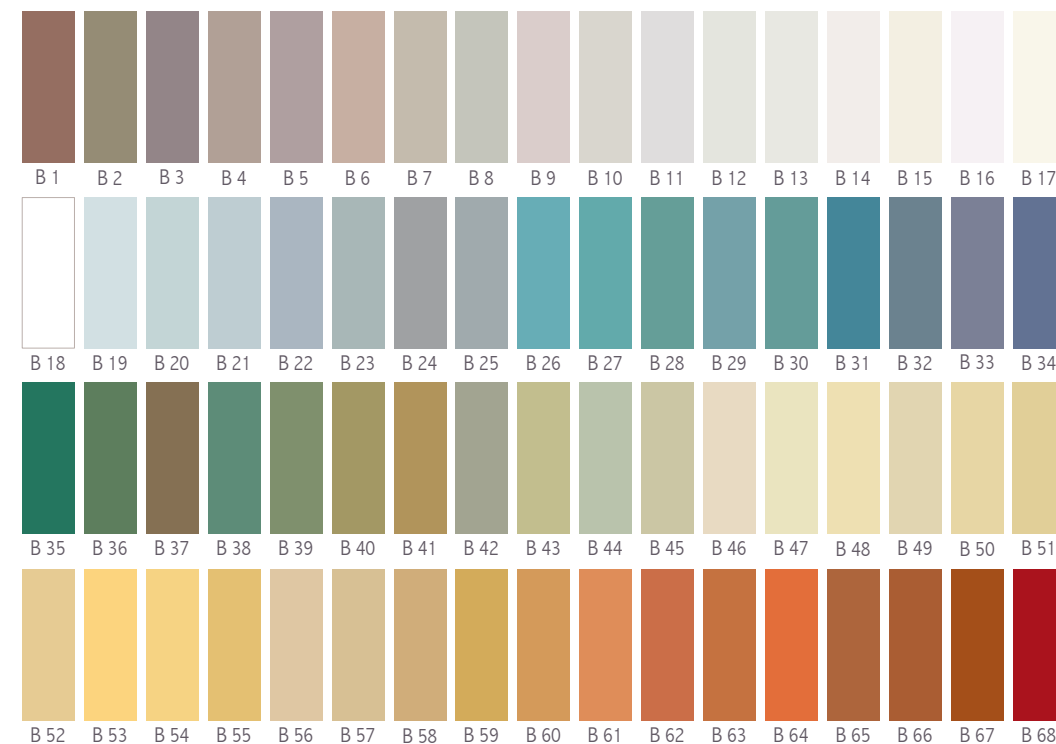


Les bâtiments situés dans le centre historique de Nevers nécessitent presque tous des réhabilitations avec des techniques traditionnelles. Les enduits seront généralement des enduits à base de sable et de chaux, à finition feutrée ou épongée, les badigeons de préférence à la chaux, avec des pigments naturels (ocres, terres etc.). Quand les bâtiments présenteront des traces des teintes d'origine, les couleurs existantes seront restituées.

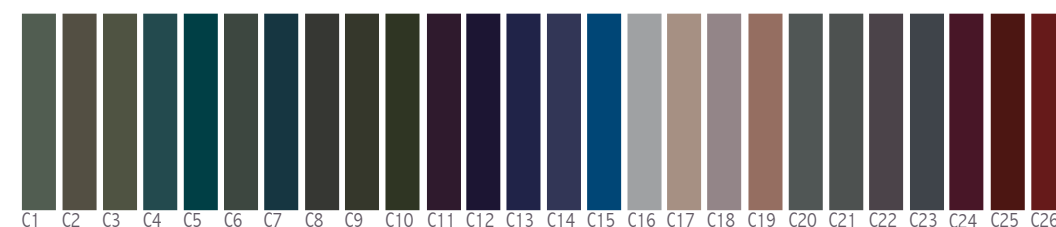
A. Maçonneries



B. Volets / Fenêtres



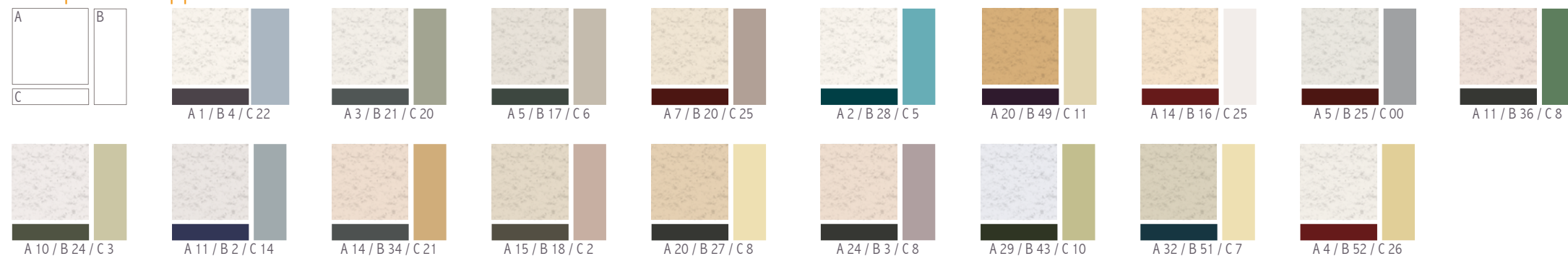
C. Portes / Ferronneries





Il est toujours préférable de restaurer le bâti ancien avec les matériaux et les techniques d'origine. Les enduits traditionnels, qui laissent respirer les supports, sont à privilégier par rapport aux enduits ciment + peinture. Tous les éléments de détail (fenêtres, garde-corps etc.) sont importants et à préserver ou à restaurer.

Exemples de rapport de teinte :



Propositions :

La finition traditionnelle des enduits est importante. Les volets et les fenêtres seront peints de la même couleur. Les façades se mettent en valeur les unes par rapport aux autres.



Dans le centre ancien, on peut trouver des juxtapositions de bâtiments de différentes époques. Il est important de penser à les restaurer avec les techniques appropriées.



Un enduit très clair met en valeur les éléments de modénature de ce bâtiment à la composition classique. Un retraitement contemporain de la grille restructure et requalifie le rez-de-chaussée.



La teinte des ferronneries, qui répond à l'ocre rouge des cheminées, valorise les détails architecturaux que sont les garde-corps, les grilles et les lambrequins. L'enduit est dans une gamme déclinée des pierres.

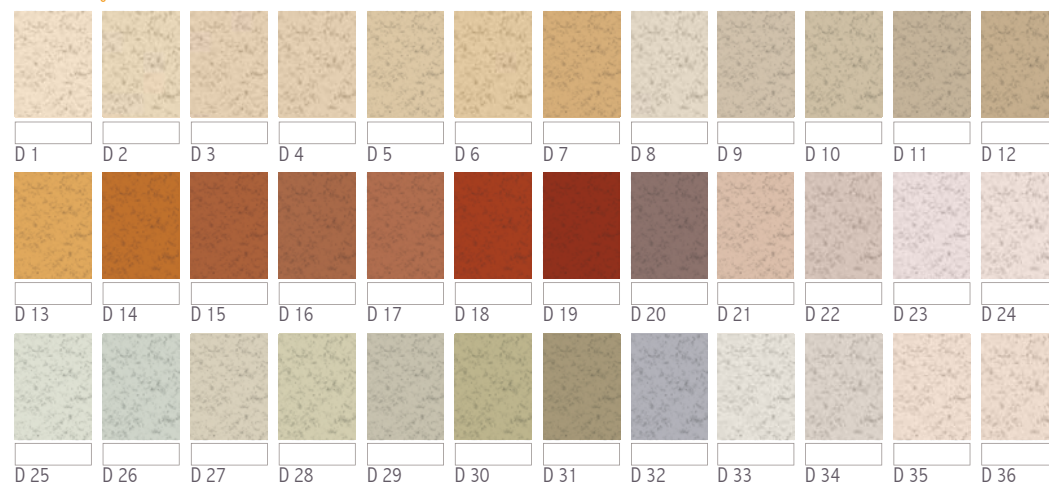


2. ENTRE DEUX GUERRES

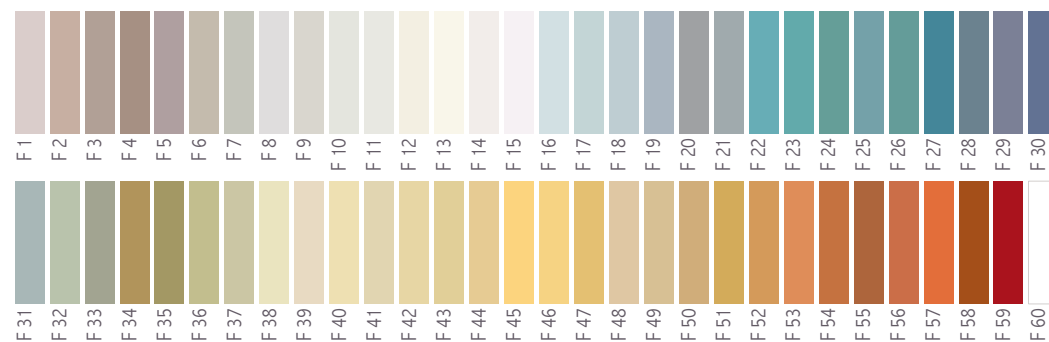


Ce type architectural, souvent utilisé pour l'habitat individuel, est très riche dans tous les éléments d'accompagnement. Les détails de fenêtres, portes, ferronneries... sont importants de ce type architectural et il faut essayer de les conserver. La finition des enduits est également un paramètre à prendre en compte, car elle participe au décor de la façade.

A. Maçonneries



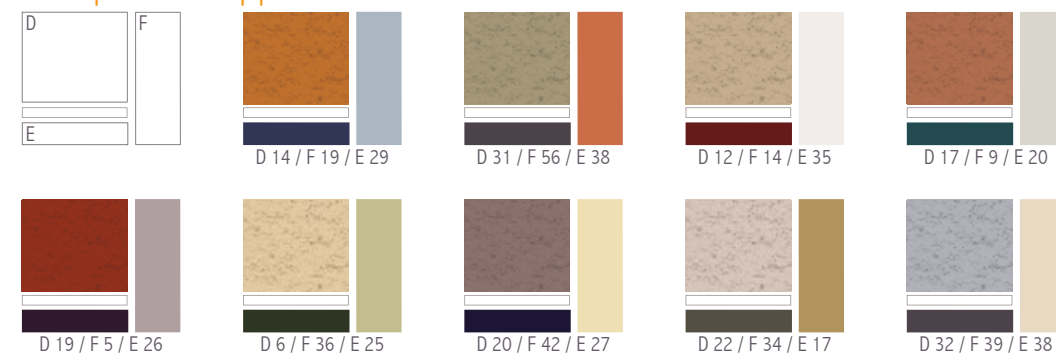
B. Volets / Fenêtres



C. Portes / Ferronneries



Exemples de rapport de teinte :



Propositions :

L'enduit tyrolien est peint dans un ton saturé mais un peu sourd qui est éclairé par les rehauts en blanc pur, indispensable sur ce type architectural. Les décors sont mis en valeur.



Ces façades sont composées comme des décors où tous les éléments ont de l'importance. Ils sont à préserver et à restaurer si nécessaire, car ils contribuent à la composition de l'ensemble.

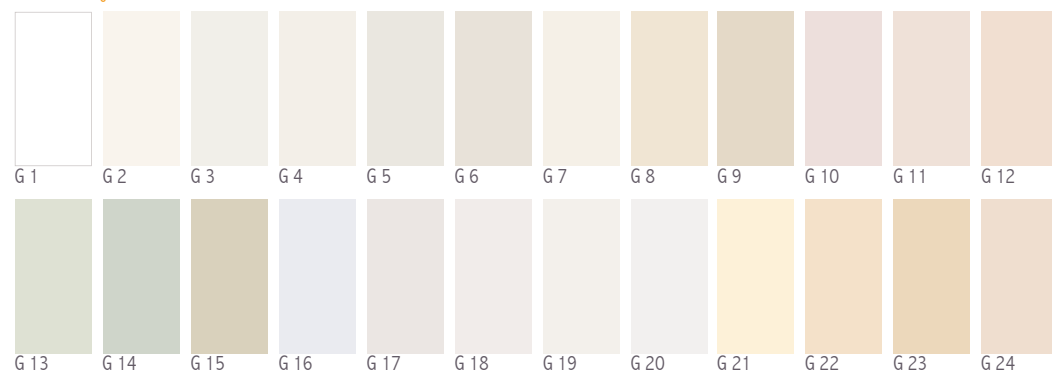


3. POST 1945



L'architecture moderne se caractérise beaucoup par ses grandes ouvertures. Les enduits ciment sont généralement très clairs, avec des ponctuations plus marquées pour les détails comme les encadrements, corniches etc. Il convient de rester sobre dans le traitement couleur et d'éviter les grandes surfaces trop saturées qui dénaturent la qualité architecturale.

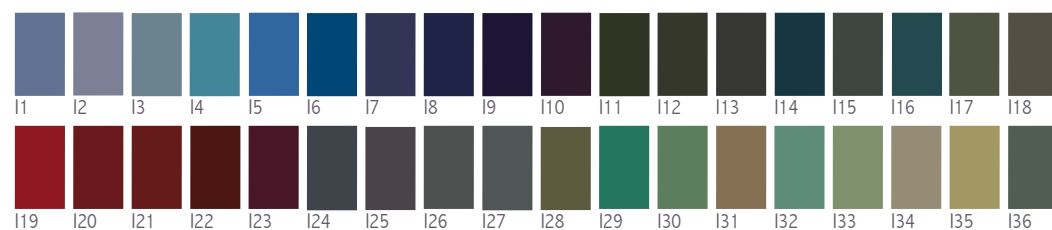
A. Maçonneries



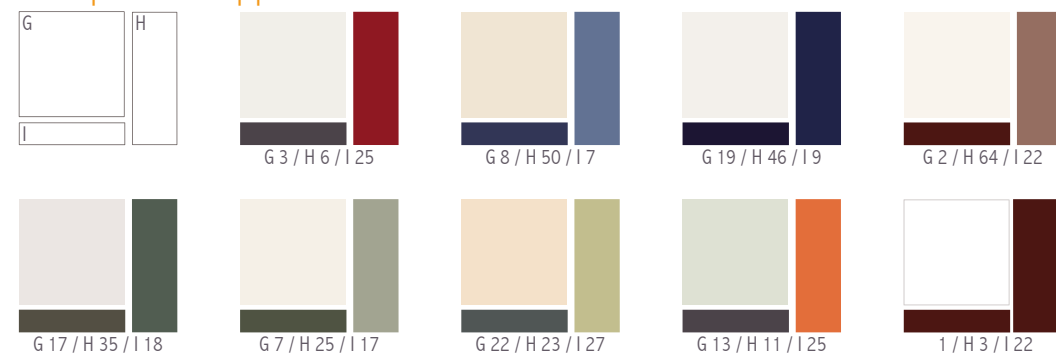
B. Volets / Fenêtres



C. Portes / Ferronneries



Exemples de rapport de teinte :



Propositions :

Lorsque deux logements sont mitoyens et composés comme un seul bâtiment, il vaut mieux les traiter de façon uniforme sur les maçonneries et les différencier sur les détails comme les menuiseries.



Le blanc est une teinte importante car il permet d'éclairer une harmonie sans rajout d'autre couleur. Un rapport de plus de 3 teintes est délicat à manipuler et peut donner une impression de «bariolorage».



Annexe 2 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Aménagement carrefour des Montôts	Commune	697
2	Liaison rue du Banlay / rue de Barcelone	Commune	7 631
3	Liaison rue des Tailles / avenue Colbert	Commune	5 415
4	Liaison rue de l'Université / rue de la Motte	Commune	494
5	Percement rue de la Pique	Commune	2 979
6	Liaison faubourg du Grand Mouësse / cœur d'îlot Barbiots	Commune	2 098
7	Liaison rue de l'Université / rue Francis Garnier	Commune	6 524
8	Liaison cœur d'îlot Barbiots / rue de la Fosse aux Loups	Commune	1 547
9	Liaison faubourg de Mouësse / cœur d'îlot Barbiots	Commune	1 107
10	Liaison rue Francis Garnier / rue de l'Eperon	Commune	6 200
11	Chemin latéral au canal de dérivation	Commune	4 171
12	Ecran végétal et entretien Eperon	Commune	1 691
13	Ecran végétal et entretien canal de dérivation	Commune	1 132
14	Boulevard de la Pisserotte / chemin piéton	Commune	2 015
15	Calibrage à 10 et 12m du CD504	Département	12 386
16	Percement impasse des Chailloux	Commune	1 693
17	Cheminement piéton les Saulaies, chemin de crue	Commune	4 037
18	Cheminement piéton rue Verte	Commune	2 920
19	Franchissement Loire Ouest	Commune	15 992
20	Cheminement piéton impasse Dameron / chemin des Custodes / chemin de crue	Commune	1 832
21	Débouché et calibrage impasse de la Chapelle sur la RD907	Commune	2 491
22	Création espace public	Commune	480

Annexe 3 : Liste des arbres remarquables

N°	Nom
1	Fraxinus
2	Quercus
3	Quercus
4	Quercus
5	Sequoia_gigante
6	Quercus_ilex
7	Platanus
8	Sequoia_gigante
9	Fraxinus
10	Fagus
11	Tilia
12	Cedrus

Annexe 4 : La Palette végétale

La présente annexe expose une liste d'essences végétales à **privilégier** lors de la constitution de haies végétalisées ou d'aménagements végétalisés sollicitant la strate arbustive ou arborée. Il ne s'agit en aucun cas d'une liste exhaustive.

HAIES PERSISTANTES

PHOTINIA FRASERII RED ROBIN	VIBURNUM RHYTIDOPHYLUM
ELEAGNUS X EBBINGEI	ELAEAGNUS PUNGENS MACULATA
ELEAGNUS X EBBINGEI ELEADOR LANNOU	COTONEASTER LACTEA
COTONEASTER FRANCHETTI	PRUNUS LAUROCERASUS CAUCASSICA
VIBURNUM TINUS	ABELIA X GRANDIFLORA
ABELIA X GRANDIFLORA FRANCIS MASSON	ILEX AQUIFOLIUM
LIGUSTRUM LUCIDUM	LIGUSTRUM JAPONICUM
MAHONIA X MEDIA CHARITY	



Viburnum tinus



Elaeagnus pungens maculata



Cotoneaster Lactea

HAIES FLEURIES

FORSYTHIA X INTER LYNWOOD	SPIREA X ARGUTA ; X CINEREA GREFSHEIM
DEUTZIA X HYBRIDA PERLE ROSE ;	VAN HOUTTEI ; NIPPONICA SNOWMOUND
RIBES SANGUINEUM KING EDWARD;	CHAENOMELES X SUPERBA ;
PULBOROUGH SCARLETT	SPECIOSA VIBURNUM PLICATUM MARIESI / WATANABE
HIBISCUS SYRIACUS DIVERSES COULEURS	VIBURNUM OPULUS
PHILADELPHUS CORONARIUS	PHILADELPHUS VIRGINAL
PHILADELPHUS MINESOTA SNOWFLAKE	PRUNUS ACCOLADE CP
VITEX AGNUS CASTUS	CALLICARPA BODINIERI PROFUSION
EXOCORDA THE BRIDE	SYRIGAT VULGARIS (simples / doubles)
WEIGELA BRISTOL RUBY /CANDIDA	



Pulborough scarlett



Callicarpa bodinieri profusion



Forsythia x inter lynwood

HAIES ECOLOGIQUES ET OISEAUX

CORNUS ALBA SIBERICA	CORYLLUS AVELLANA
AMELANCHIER X LAMARCKII	CORNUS MAS
LIGUSTRUM VULGARE	LEICESTERIA FORMOSA
PRUNUS AVIUM	VIBURNUM LANTANA
SAMBUSCUS NIGRA	ILEX AQUIFOLIUM
PRUNUS CERASIFERA MYROBOLAN	MESPILUS GERMANICA
RHAMNUS FRANGULA	SORBUS DOMESTICA



Leicestera formosa



Cornus alba siberica



Sorbus domestica

HAIES ECOLOGIQUES ET BOCAGERES

ALNUS GLUTINOSA	CORYLLUS AVELLANA
CARPINUS BETULUS	LIGUSTRUM JAPONICUM
CORNUS MAS	CORYLLUS AVELLANA
FAGUS SYLVATICA	CORYLLUS MERVEILLE DE BOLLWILLER
SAMBUSCUS NIGRA	PRUNUS PADUS
FRAXINUS EXELSIOR	PRUNUS SPINOSA
ILEX AQUIFOLIUM CASTANAEFOLIA	QUERCUS PALUSTRIS
ACER CAMPESTRE	MALUS EVERESTE
EUONYMUS EUROPEAUS	ROSA CANINA
QUERCUS CASTANAEFOLIA	



Fagus sylvatica



Prunus spinosa



Coryllus avellana