

4. Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
PLU arrêté par la délibération n° 2025 DLB048 du 08/04/2025		

NEVERS

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
LEXIQUE	4
PATRIMOINE ET ARCHEOLOGIE	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES	10
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	10
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	11
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	12
ZONE UA	17
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	17
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	32
ZONE UB	34
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	34
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	50
ZONE UC	51
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	51
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	65
ZONE UD	67
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	67
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	68
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	80
ZONE UE	82
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	82
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	97
ZONE A	98
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	98
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	99
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	112
ZONE N	113
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	113
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	114
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX	125

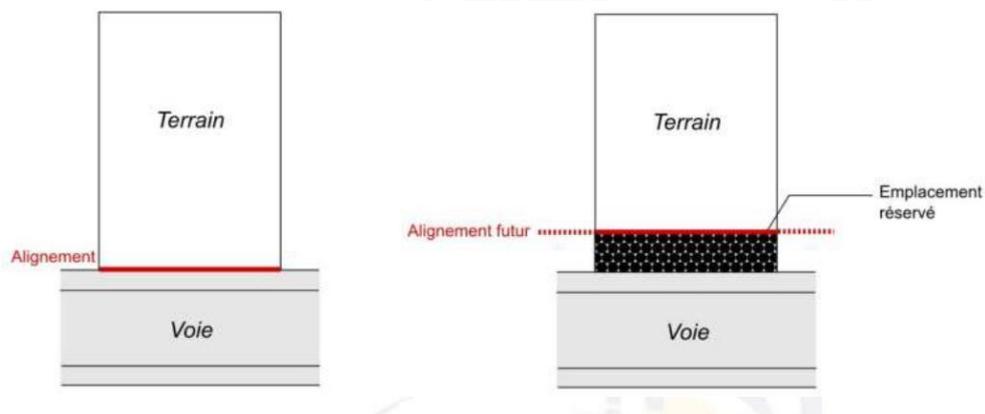
ANNEXE 1 : NUANCIER	129
ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	132
ANNEXE 3 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	133
ANNEXE 4 : PALETTE VEGETALE	134
ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL N°2004/250 PORTANT ZONAGE ARCHEOLOGIQUE DE LA COMMUNE DE NEVERS	137
ANNEXE 6 : PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION	137
ANNEXE 7 : PLAN COMMUNAL DE SAUVEGARDE (PCS)	137
ANNEXE 8 : REGLEMENT DE VOIRIE	137
ANNEXE 9 : PLANS D'ALIGNEMENT / MISE A JOUR DES SERVITUDES RD	137
ANNEXE 10 : REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP)	137
ANNEXE 11 : PLAN ET REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	137
ANNEXE 12 : PLAN ET REGLEMENT DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	137
ANNEXE 13 : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OAPH)	137
ANNEXE 13 : OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)	137
ANNEXE 14 : DELIBERATION ET ZONAGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE/RENFORCE/COMMERCIAL	137
ANNEXE 15 : DELIBERATION SUR L'ENTRETIEN DES FAÇADES	137
ANNEXE 16 : DELIBERATION CLOTURES	137
ANNEXE 17 : DELIBERATION PERMIS DE DEMOLIR	137
ANNEXE 18 : PERIMETRE DE LA ZAC St GENEST	137
ANNEXE 19 : LISTE DES SITES POLLUES (SIS) ET DES INSTALLATION CLASSEES (ICPE)	137
ANNEXE 20: PRESCRIPTIONS DE NEVERS AGGLOMERATION SUR L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT EU/EP/AEP	137
ANNEXE 21 : ZONES DE BRUIT / TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	137
ANNEXE 22 : DELIBERATIONS ET PLANS DU RESEAU DE CHALEUR URBAIN (RCU)	137
ANNEXE 23 : ATLAS DE LA BIODIVERSITE	137
ANNEXE 24 : CHARTE POUR LA COHERENCE DES FAÇADES ET TERRASSES EN CENTRE-VILLE	137

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 secondaires qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale, accolée ou non mais sans accès direct à celle-ci, et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

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).

Construction principale

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

Construction secondaire

Il s'agit des constructions qui ne répondent ni à la définition des constructions principales, ni à celle des constructions annexes.

Egout du toit

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

Emplacement réservé

C'est une emprise foncière nécessaire à la réalisation de projets d'intérêt général (création ou élargissement de voies, ouvrages et espaces publics, etc...), délimitée par une autorité administrative.

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 arborés de pleine terre et les espaces perméables 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 espaces arborés de pleine terre, des espaces perméables complémentaires, des voies de circulation et aires de stationnement internes.

Espaces arborés de pleine terre

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

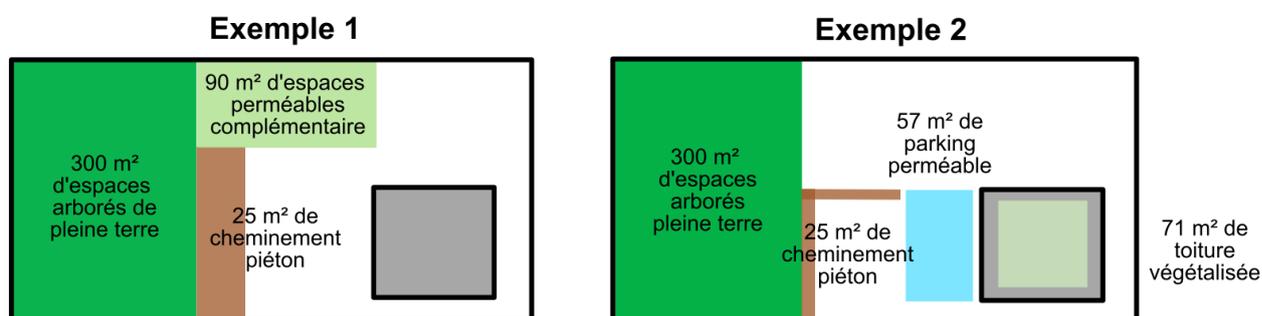
- son revêtement est perméable ;
- il peut recevoir des plantations.

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

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

Espaces perméables complémentaires

Les espaces perméables complémentaires correspondent à des espaces de pleine terre supplémentaires (arborés ou non) mais également à des espaces filtrants sur dalle, pavés, stabilisés ou enrobés.



Espace public

L'espace public désigne l'ensemble des espaces destinés aux circulations diverses (réseaux viaires : véhicules, piétons, cycles, etc...) ou lieux de rassemblement (parcs, places...). Au sens large, cette notion peut s'étendre aux espaces à caractère public ou semi-public qui relèvent du droit privé, mais sont accessibles (par exemple, certains espaces commerciaux, etc...).

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

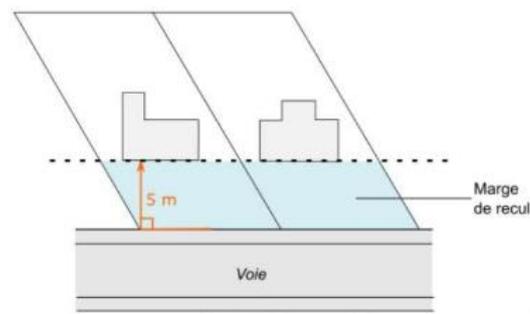
Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

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. 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 de l'alignement des emprises publiques, et /ou des voies ouvertes à la circulation automobile, et/ou des emplacements réservés. Il se mesure horizontalement, et perpendiculairement depuis l'alignement précité.



Sol naturel

Le sol naturel correspond au niveau du terrain avant tous travaux et aménagements préparatoires.

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.

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, ouvrages, travaux ou affouillements du sol, privés ou publics, doivent faire obligatoirement l'objet d'une autorisation du service régional d'archéologie de la DRAC Bourgogne Franche-Comté en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine, et conformément d'une part, au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et d'autre part, à l'arrêté préfectoral n°2004/250 du 30 novembre 2004 portant zonage archéologique de la commune de Nevers

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, les projets de travaux, installations, aménagements et constructions sont soumis au respect du règlement du PPRi Loire Val de Nevers en vigueur (annexé au présent règlement).

- 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 n°1, à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux n°1, 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.

2.2 Linéaires commerciaux n°2, à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux n°2, à préserver au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés au commerce, situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

- Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié au commerce 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 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance environnementale

- Sauf règlement particulier, 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.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Les cœurs d'îlots 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.

4.4 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. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage dont un seul abri de jardin par parcelle, d'une emprise au sol maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 2,5m à l'égout de toit.

4.5 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.

4.6 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. En cas d'abattage, une demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée en Mairie.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés sous cette prescription au plan de zonage, nécessite la délivrance d'un permis de démolir.

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.

- Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art, et selon les prescriptions générales CCTG.

- Les canalisations de distribution de diamètre < 60 mm seront en polyéthylène PEHD 80 – PN16 à raccords électro-soudables. Au-delà, les canalisations seront en fonte GS. Les pièces de montage seront prioritairement en fonte GS ou électro-soudables pour les canalisations en PEHD.

- Suivant la nature du terrain et le dimensionnement du projet, il sera nécessaire de fournir les notes de calculs concernant le dimensionnement des éléments suivants :

- Vannes de sectionnement.

- Matériel de régulation.

- Ventouse.

- Les canalisations, enrobées de sable 0-4 ou 0-6 alluvionnaire seront posées en tranchée commune avec l'assainissement, et non avec les réseaux secs. Le compactage soigné de chaque couche, réalisé selon les instructions du guide du SETRA devra permettre d'obtenir une densité sèche égale en tout point à 95% de la densité sèche à l'optimum. La valeur minimale en fond de couche ne pourra être inférieure à 92 %.

- Les branchements en polyéthylène 19/25 mm à bandes bleues, seront constitués :
 - d'un collier de prise en charge électro-soudable sur canalisation PEHD diamètre ≤ 63 mm, ou d'un collier en fonte sur canalisations en fonte GS.
 - d'un robinet d'arrêt d'eau à boisseau sphérique chromé monté sous bouche à clé ; avec ou sans bouche à clé à l'aplomb des robinets de branchements.
 - d'un regard de comptage compact pour compteur en ligne de 110 mm, protégé contre le gel, et placé à l'extérieur de la propriété en limite du domaine privé. Des regards de comptage compacts pour compteurs de 110 mm seront à mettre en place, voir annexe 1. AUCUN COMPTEUR ne sera installé par le porteur de projet. Ces derniers seront fournis et installés par l'exploitant AEP après la signature du contrat d'abonnement à l'eau potable.

- Il ne sera toléré aucune rehausse sur le regard de comptage (bien veiller à respecter la plage de tolérance de mise à niveau lors des aménagements de trottoir).

- Les bouches à clé :

- 1) Mise en œuvre facultative à faire valider par Nevers Agglomération. En général seul les vannes de sectionnement sont à équiper de bouche à clé.

- 2) Dans l'hypothèse d'une pose, elles seront en fonte, à têtes rondes pour les branchements et carrées pour les robinets de vannes. Celles-ci devront être réhaussables.

- Les branchements directs sur le réseau existant, des lots en bordure du domaine public, seront réalisés par le service de l'eau, aux frais du pétitionnaire (sur devis de l'exploitant).

- De manière à garantir la qualité de l'eau durant toute la construction du lotissement, le pétitionnaire construira au point le plus éloigné du raccordement au réseau public un branchement qui sera équipé d'une purge cyclique automatique et d'un comptage.

- Le raccordement des canalisations nouvelles, sur le réseau en service sera réalisé par le service de l'eau, aux frais du pétitionnaire, après :

- qu'un essai de pression à 10 bars minimum ou à défaut 1,5 fois la pression de service, colliers de prises posés, ait été exécuté en présence d'un représentant de Nevers Agglomération. Cette épreuve fera obligatoirement l'objet d'un procès-verbal signé de l'entrepreneur et de Nevers Agglomération.

- que le prélèvement d'eau réalisé après désinfection, rinçage et analyse bactériologique ait été réalisé par le laboratoire de la D.S.V, et transmis à Nevers Agglomération.

- que le pétitionnaire ait souscrit un abonnement pour le comptage de la purge cyclique automatique auprès du service de l'eau.

- Un compteur général sera mis en place en limite du domaine public /privé par le gestionnaire du service de l'eau au frais du pétitionnaire (tout volume comptabilisé sera facturé à l'aménageur). L'abonnement sur le compteur général pourra être arrêté dès la première ouverture de branchement dans le lotissement.

- Pour rappel, toutes les pièces mises en œuvre devront faire l'objet d'une validation par le service de l'eau.

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.

- Les travaux seront réalisés dans les règles de l'art, et selon les prescriptions générales du fascicule 70 du CCTG.

- Seules les eaux vannes et ménagères sont admises.

- Le collecteur principal de diamètre 200 mm minimum, les branchements de diamètre 125 mm seront en PVC classe SR8 à paroi composite ou alvéolée, l'étanchéité étant assurée par joint en élastomère. La longueur des tuyaux ne sera pas supérieure à 3 m.

- Les branchements seront raccordés sur le collecteur par l'intermédiaire de culottes 45 ou 60°. Il est rappelé qu'aucun raccordement ne sera réalisé dans les regards de visite.

- Les pièces spéciales de raccordement sur collecteur seront en PVC classe SRD 34.

- Les tuyaux seront enrobés de sable 0-4 ou 0-6 alluvionnaire. Le compactage soigné de chaque couche, réalisé selon les instructions du guide du SETRA devra permettre d'obtenir une densité sèche égale en tout point à 95% de la densité sèche à l'optimum. La valeur minimale en fond de couche ne pourra être inférieure à 92 %.

- La pente des collecteurs ne sera pas inférieure à 5 mm/m.

- Les regards de visite de diamètre 1000 ou 800 (béton ou composite) seront implantés tous les 80 m maximum et à chaque changement de direction. Les types de regard et de tampon seront soumis à Nevers Agglomération pour approbation.

- Une boîte de branchement à passage direct de diamètre 315x125, ou 400x125 (profondeur > 1,30m) sera installée sur le futur domaine public, en limite de propriété, pour chaque lot. Elle sera fermée par un tampon en fonte GS fermeture de type hydraulique, monté sur un tube coulissant dans la cheminée, permettant le réglage à niveau. Une amorce de quelques décimètres sera installée en amont des boîtes en domaine privé et équipée d'un bouchon garantissant l'étanchéité du branchement en attente.

- La boîte de branchement est obligatoirement positionnée au droit de la scelle de piquage installée sur le collecteur principal.

- Les branchements des lots bordant le domaine public sur le réseau existant en service, seront réalisés par le fermier.

- Le raccordement des canalisations nouvelles sur le réseau existant sera réalisé par le gestionnaire de l'assainissement et selon des prescriptions spécifiques à chaque cas.

- Avant la mise en service du réseau, celui-ci devra être exempt de tout dépôt de matériaux, le passage caméra faisant foi de l'état de propreté de la canalisation.
- Pour que les lots soient aptes à faire l'objet d'un dépôt de permis de construire (formulaire PCMI 10 émis par le service et non par le service instructeur ni même les élus municipaux), et être mis en service, l'aménageur devra fournir à Nevers Agglomération les contrôles de réception (contrôleur certifié COFRAC).

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

- Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires (fourreaux, chambres, etc...) pour prévoir un raccordement au réseau de communications électroniques (fibre, etc...).

Zone UA

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et des Périmètres de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Loire Val de Nevers) en vigueur, 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 UA, sont interdits :

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

1.2 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'inconfort pour le voisinage,
 - qu'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 commerces et activités de service en rez-de-chaussée

- En cas de local destiné aux commerces ou activités de service, situé en rez-de-chaussée, l'emprise au sol de la construction peut atteindre 100% 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, et avant les aménagements préparatoires,
- jusqu'à l'égout de 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,...
- 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 $H=2xD$.

- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres 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 15 mètres 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 15 mètres, 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 constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée

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

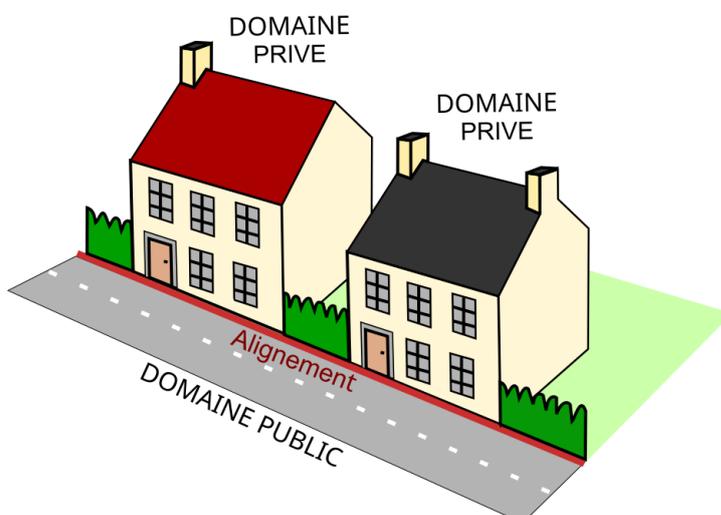
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 principales doivent être implantées à l'alignement.



3.3.2 Dispositions particulières

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 15 mètres, 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 extensions (qui comprennent les surélévations et les extensions horizontales) des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) 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 ou en cœur d'ilot

- 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.

Cas des constructions secondaires et des annexes

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

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

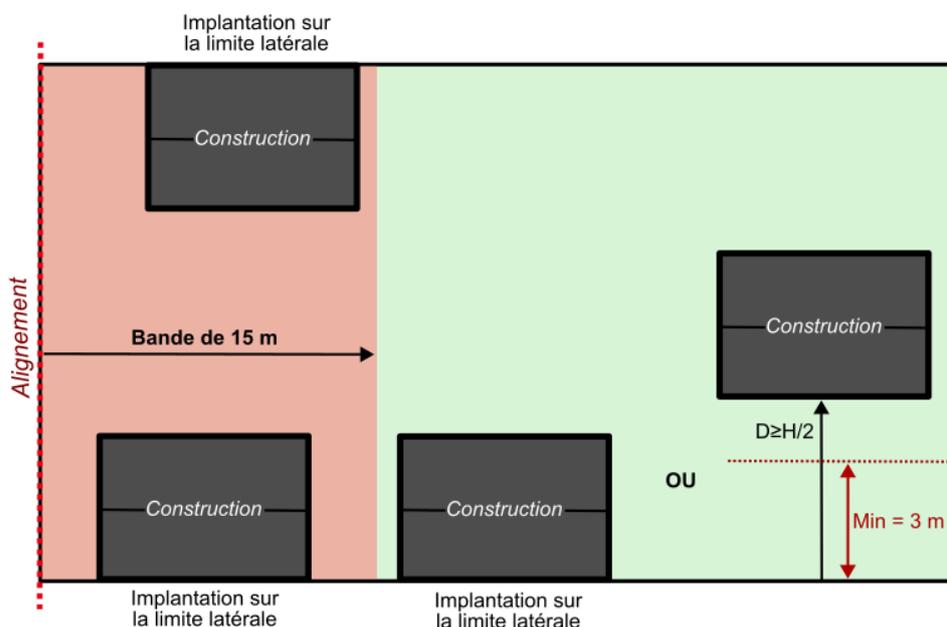
3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions principales et secondaires doivent être implantées sur limite séparative latérale.

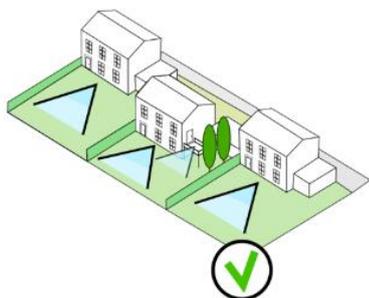
- Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait d'une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.

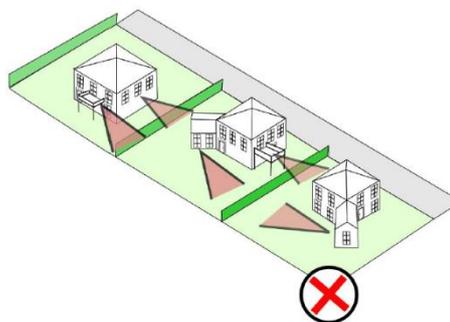
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

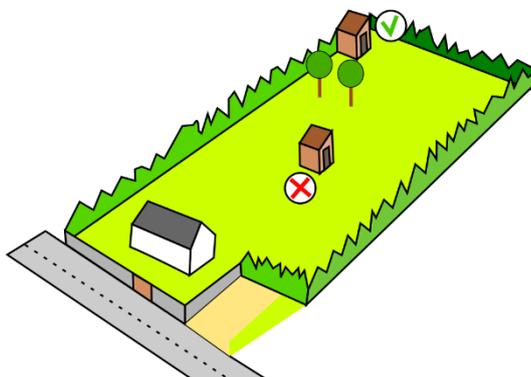
Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) 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.
- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions (principales et secondaires) non contiguës, doit être au moins égale :

- En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, 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.

Façades

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

-Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chainages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et/ou restaurés.

Toitures

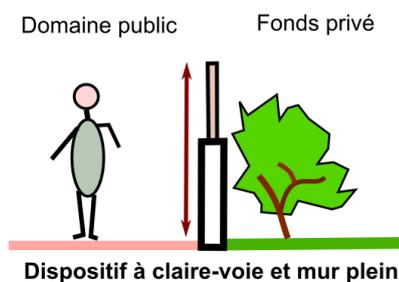
- Les travaux de toiture des constructions principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :

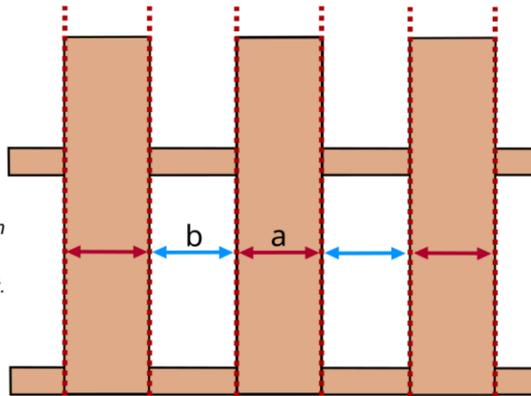


- Murs et dispositifs à claire-voie :

- Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.

*Les dispositifs à claire-voie
devront comporter une proportion
d'espaces vides au moins
égale ou supérieure à celle des
espaces pleins qui les entourent.*

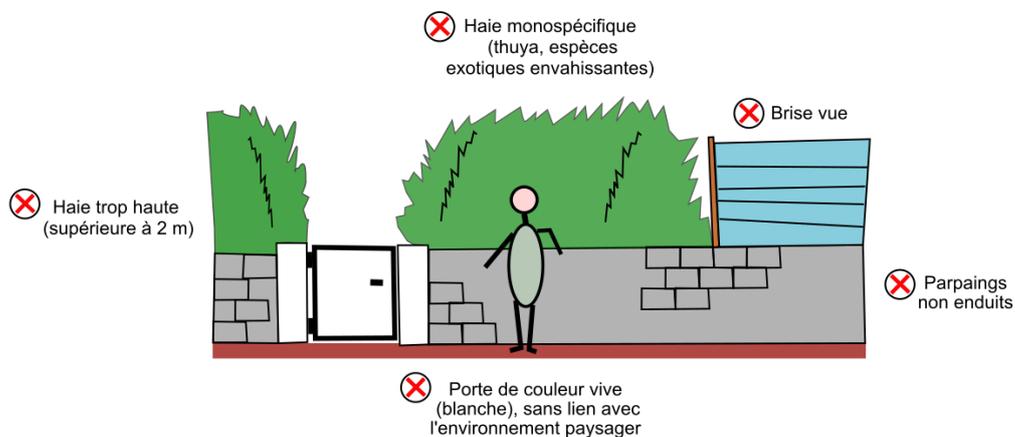
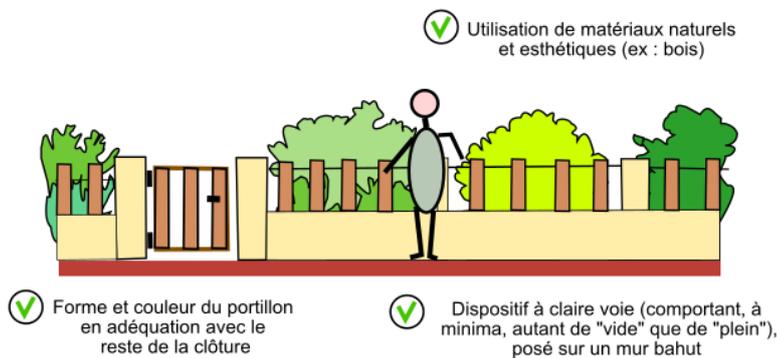
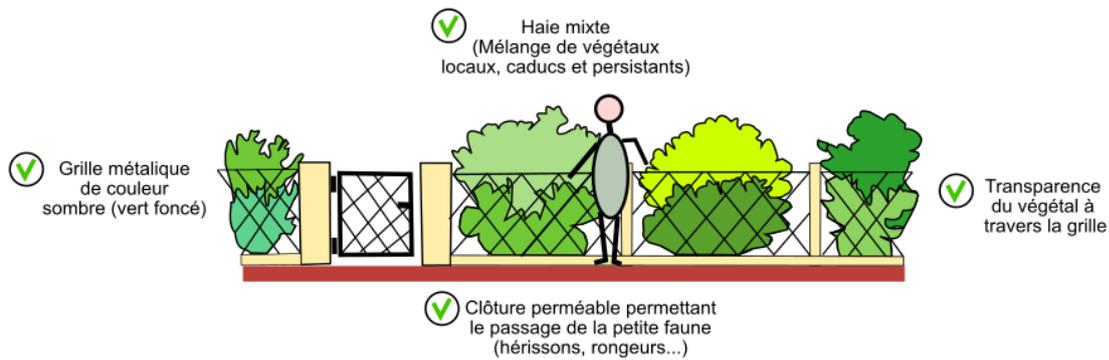
$$b \geq a$$



- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.
- L'implantation de brise-vues pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleur ...).
- L'implantation de brises vue sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.
- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus (cf. annexes) est interdite.
- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires visibles depuis l'espace public devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

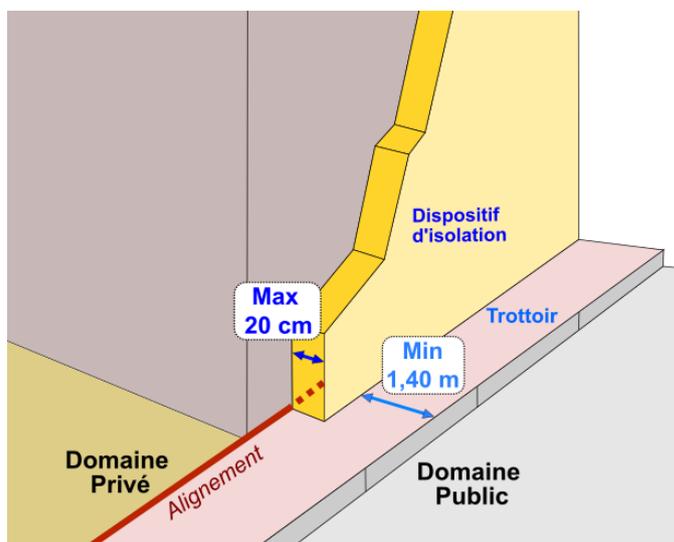
4.2.1 Performance environnementale

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 20 centimètres d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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.

4.2.3 Installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables

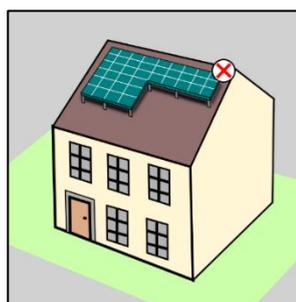
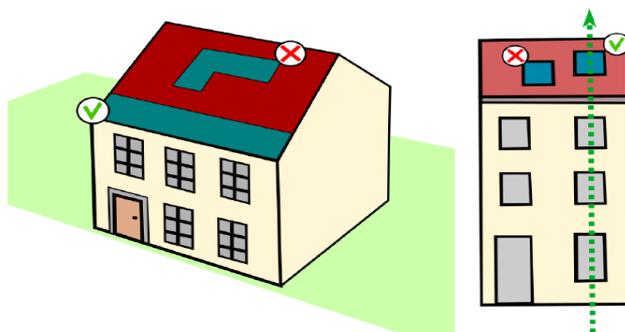
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

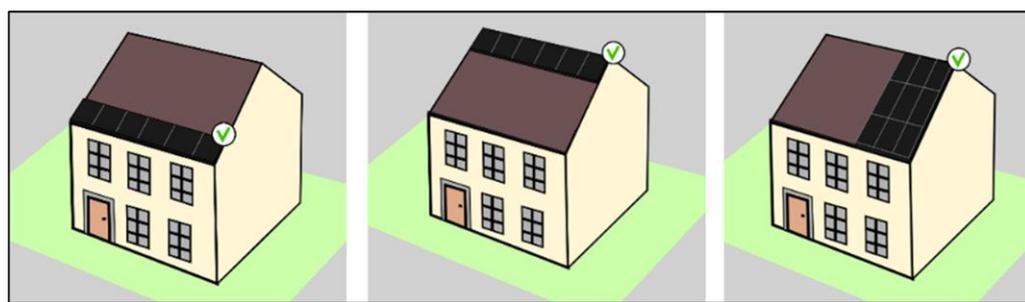
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

- Sur toiture-terrace, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (exemple : pose d'un acrotère).

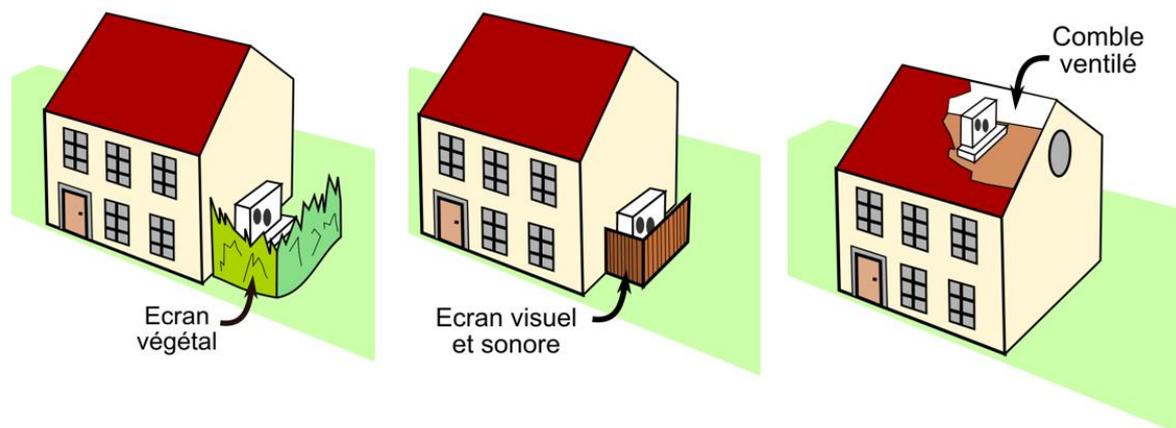
- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation de ces dispositifs sur façade principale est interdite.

- Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (exemples : au sol, en appui sur une autre façade aveugle, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse,...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue (qualitatif) / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel sur façade principale (exemple : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille et de forme rectangulaire.



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.

- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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 de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.

- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000 m² d'espaces arborés entamée. 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 400 m².

- Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 3 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 400 m², 25% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces libres dont :

- 20% en espaces arborés de pleine terre
- 5% en espaces perméables complémentaires

- Cette règle ne s'applique pas aux terrains d'une superficie inférieure à 400 m², ni aux constructions accueillant des commerces et activités de service en rez-de-chaussée.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.3. Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation art minimale de surfaces non imperméabilisées

- Dans les zones de maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique du règlement, des règles spécifiques pourront s'appliquer.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet.

- 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 / ou :

- En cas de division de logement, le nombre de places doit être adapté au nombre final de logements.

- 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) sauf en cas de division de logement.

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 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² 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 publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ou pour 1 place d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 0,5 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. 	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Commerces / Activités de Service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de 250 m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée. - Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher au-delà des 250 premiers m². <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 4 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.</p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de 250 m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée. - Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà des 250 premiers m². <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.</p>

Equipements d'intérêt collectif / Services Publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.	
Autres Activités des Secteurs Secondaire ou Tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.</p>

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 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3 m².
- Pour les bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² 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.

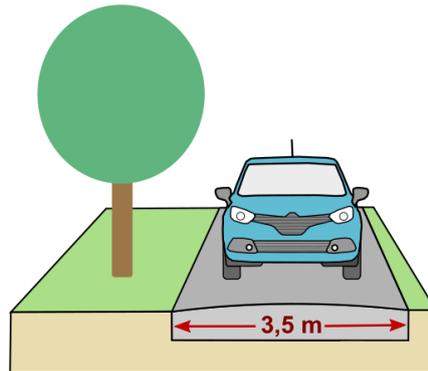
III) Equipement et réseaux

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

- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.
- La largeur des accès et / ou de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de : 3,50 mètres.



Largeurs minimales des voies
et plateformes en zone UA

Zone UB

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Loire Val de Nevers) en vigueur, 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 6 mètres 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'inconfort pour le voisinage,
 - qu'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 et avant les aménagements préparatoires,
 - 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,...
 - 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 15 mètres.

- Lorsque la voie est en pente, les façades bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres 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 15 mètres 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 15 mètres, 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

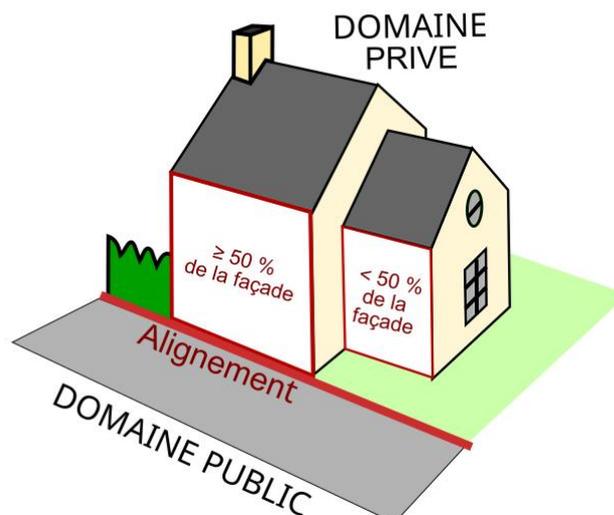
3.3.1 Dispositions générales

- L'implantation de toutes constructions (annexes comprises) :

- 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.

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

- Les extensions (qui comprennent les surélévations et les extensions horizontales) des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

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

Cas particulier des constructions de deuxième front ou en cœur d'îlot

- 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.

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

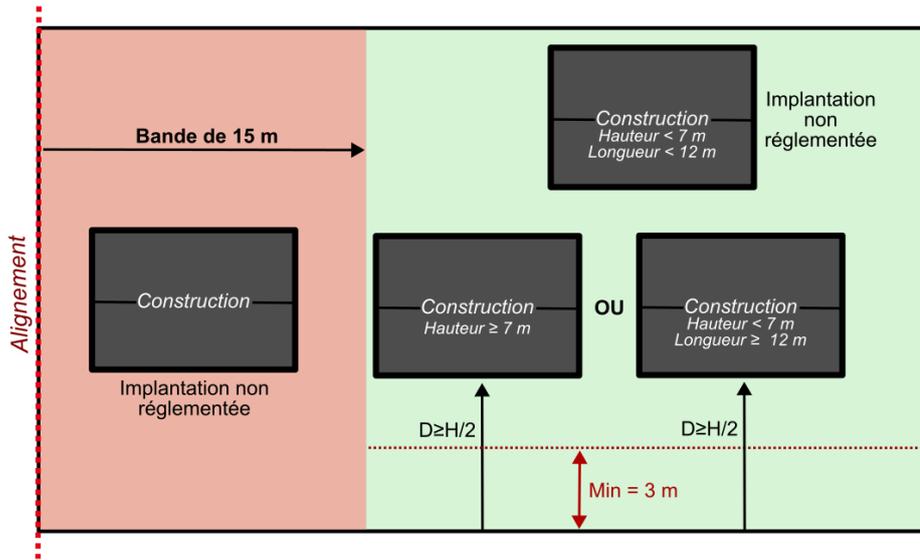
3.4.1 Dispositions générales

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

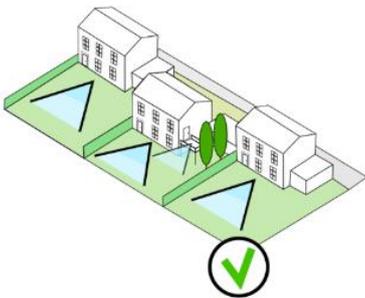
- Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- Pour les constructions d'au moins 7 mètres de hauteur à l'égout de toit, l'implantation de ces 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 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.
- Pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur à l'égout de toit, et d'une longueur inférieure à 12 mètres, l'implantation de ces constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur à l'égout de toit, et d'une longueur d'au moins 12 mètres, l'implantation de ces 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 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.

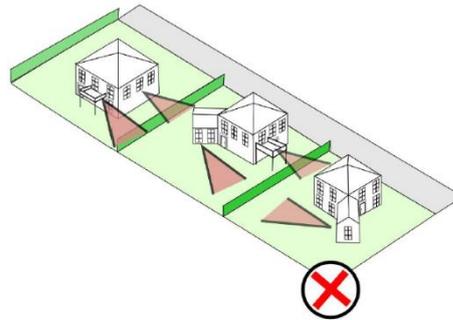
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barrent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

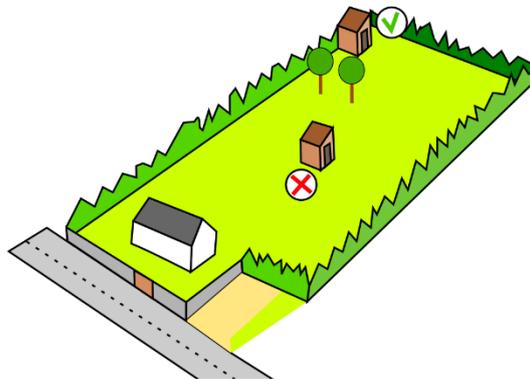
Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) 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.
- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions (principales et secondaires) non contiguës, doit être au moins égale :

- En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, 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.

Façades

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

- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chainages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et/ou restaurés.

Toitures

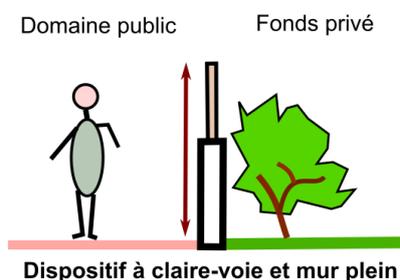
- Les travaux de toiture des constructions principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural, une dérogation pourra être envisagée.

- Positionnement de la clôture :

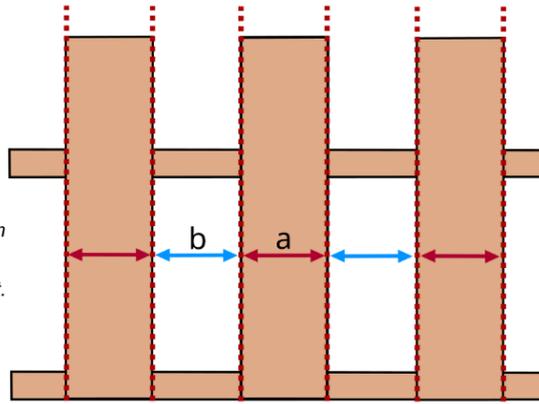


- Murs et dispositifs à claire-voie :

- Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.

*Les dispositifs à claire-voie
devront comporter une proportion
d'espaces vides au moins
égale ou supérieure à celle des
espaces pleins qui les entourent.*

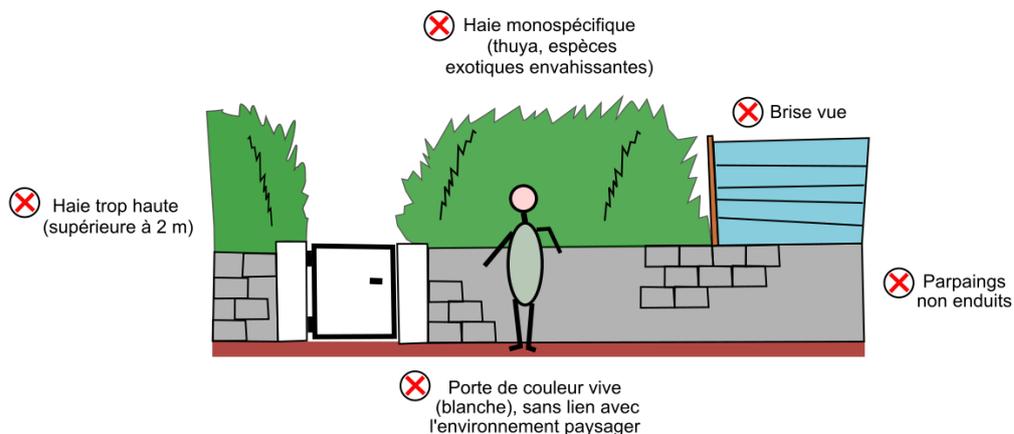
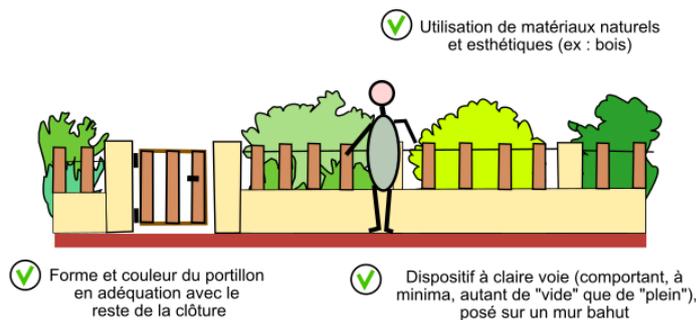
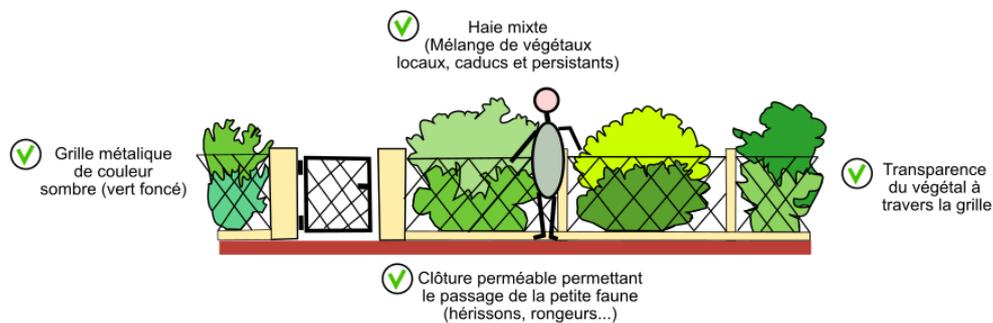
$$b \geq a$$



- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.
- L'implantation de brise-vues pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleur ...).
- L'implantation de brises vue sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.
- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.
- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

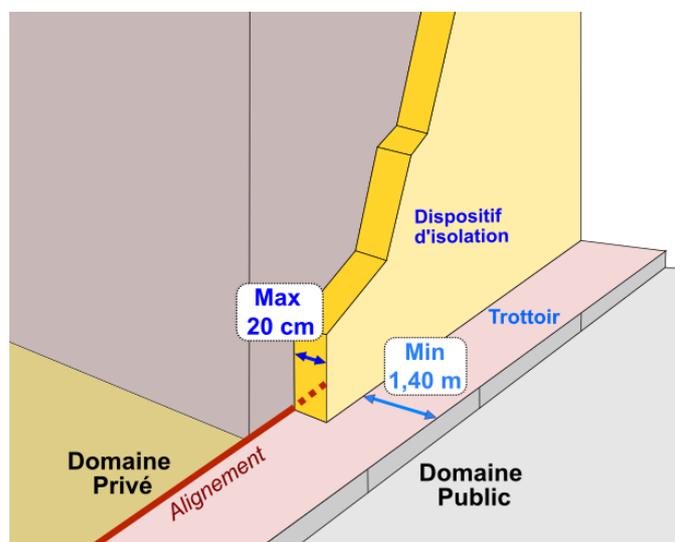
4.2.1 Performance environnementale

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 20 centimètres 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 20 centimètres de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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.

4.2.3 Installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables

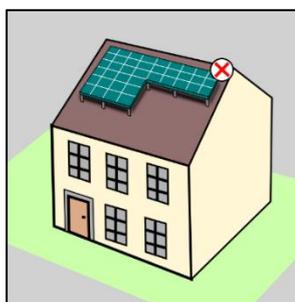
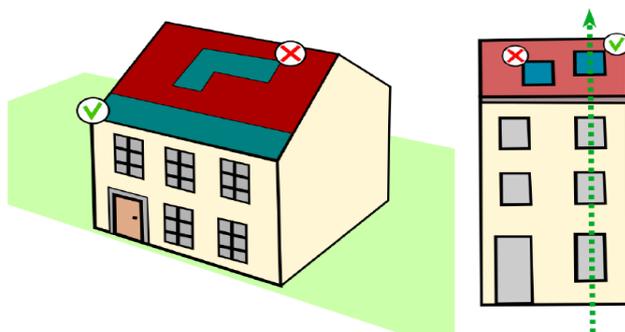
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

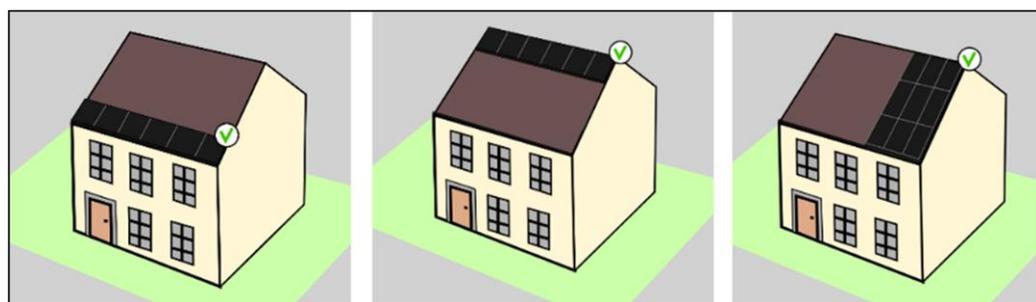
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

- Sur toiture-terrasse, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (*exemple* : pose d'un acrotère).

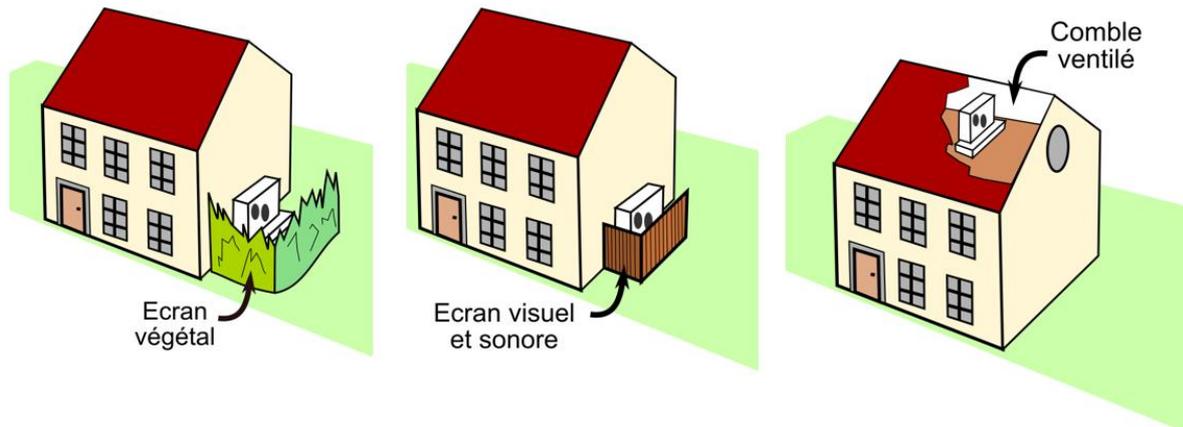
- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation directe de ces dispositifs sur façade principale est interdite.

- Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (*exemples* : au sol, en appui sur une autre façade aveugle, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse,...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue (qualitatif) / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel sur façade principale (exemple : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille, de forme rectangulaire.



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.

- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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 de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces arborés. 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 3 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 libres décomposés comme suit :
 - 20% minimum de l'unité foncière en espace arborés de pleine terre
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméables complémentaires
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

5.3 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 espace arboré de pleine terre
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméable complémentaires
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet.
- 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 / ou :
 - En cas de division de logement, le nombre de places doit être adapté au nombre final de logements.
 - 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), sauf en cas de division de logement.

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 publiques et privées ouvertes à la circulation.
- 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	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 0,5 place de stationnement par logement ou pour 2 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 0,5 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. 	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <p>Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement.</p>
Commerces / Activités de Service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 des 250 premiers m². <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p>	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 des 250 premiers m². <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p>

	Au minimum, 1 place pour 4 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.	Au minimum, 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.
Equipements d'intérêt collectif / Services Publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.	
Autres Activités des Secteurs Secondaire ou Tertiaire	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.</p>	<p><u>Bureau</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <p>Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.</p>

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.

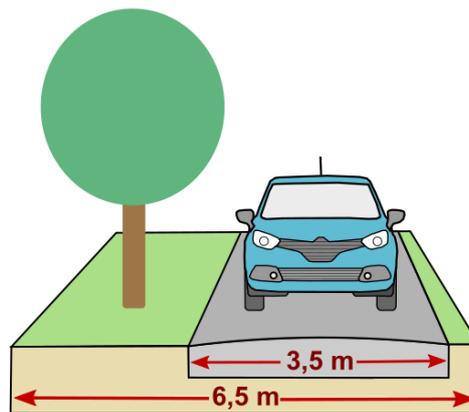
III) Equipement et réseaux

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

- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.
- Un minimum de 6,50 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toutes voies nouvelles privées ou publiques.



**Largeurs minimales des voies
et plateformes en zone UB**

- Dans tous les cas, la largeur des accès et / ou de la chaussée de la voie nouvelle doit être au minimum de 3,50 mètres.

Zone UC

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Loire Val de Nevers) en vigueur, 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'inconfort pour le voisinage,
 - qu'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 et avant les aménagements préparatoires,
- 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,...
- 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 9 mètres.

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

- Si la construction est édiflée 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 15 mètres 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 15 mètres, la hauteur de la construction édiflée 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

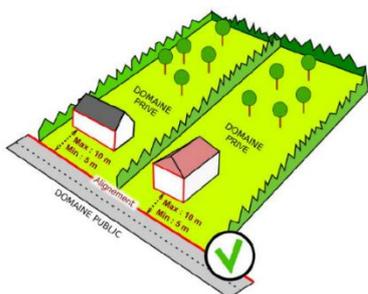
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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

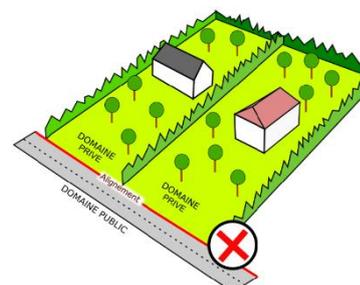
3.3.1 Dispositions générales

- Les façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande (D) située entre 5 mètres et 10 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



Les maisons sont situées à proximité de l'alignement, sans lui être accolées.

- Le jardin arrière, d'un seul tenant permet les loisirs en toute intimité et l'implantation de bâtiments annexes (piscines, abris de jardin), voire, d'un second pavillon.
- Le maintien d'un petit espace intermédiaire à l'avant permet l'intimité et le développement d'un paysage végétal continu, le long de la rue.



Les maisons sont situées au centre du terrain.

- Le jardin, côté rue, est dénué d'intimité,
- La possibilité de division parcellaire et de réalisation d'un second pavillon, est entravée.

- **Exception** : cette règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement de fait, ni aux constructions réalisées en cœurs d'îlots et / ou en deuxième front bâti.

3.3.2 Dispositions particulières

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

- Les extensions (qui comprennent les surélévations et les extensions horizontales) des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) 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 secondaires et des annexes

- Les constructions secondaires et les annexes devront être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum de l'alignement.

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.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

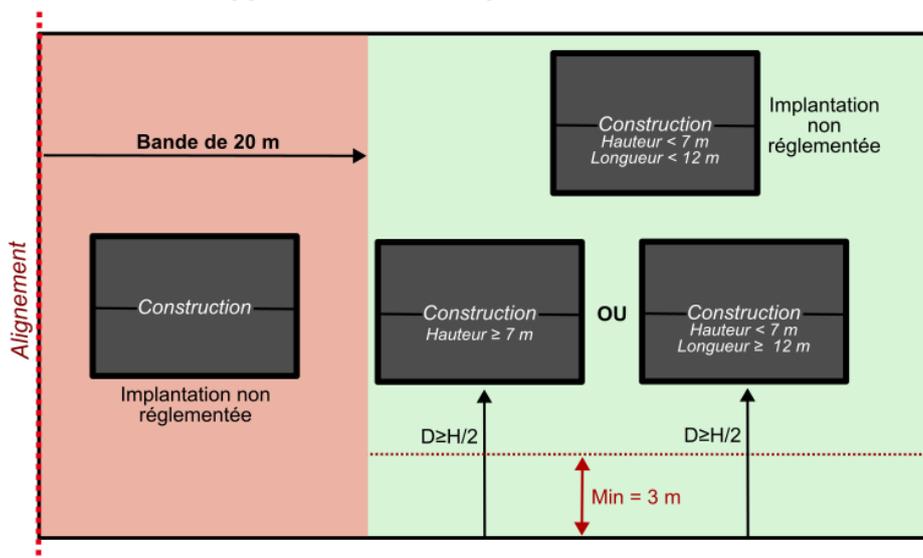
3.4.1 Dispositions générales

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

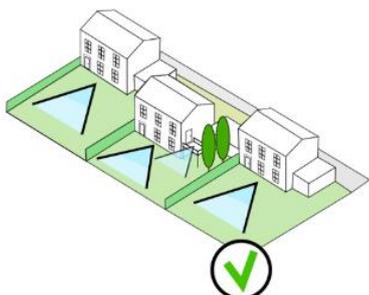
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

- Pour les constructions de 7 mètres de hauteur à l'égout du toit, 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 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.
- Pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur à l'égout du toit, et d'une longueur inférieure à 12 mètres, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur à l'égout du toit, et d'une longueur d'au moins 12 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.

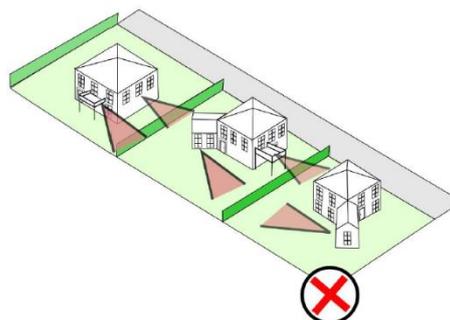
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UC



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barrent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

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

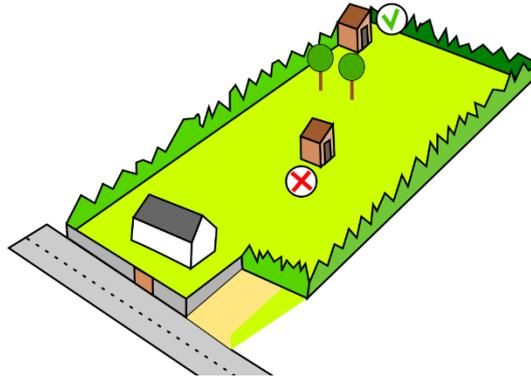
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

- 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 annexes n'est pas réglementée.

- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions (principales et secondaires) non contiguës, doit être au moins égale :

- En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale de la zone urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Façades

- La teinte des enduits et peintures sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.
- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chainages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et/ou restaurés.

Toitures

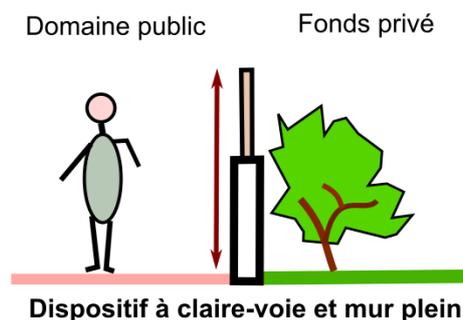
- Les travaux de toiture des constructions principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

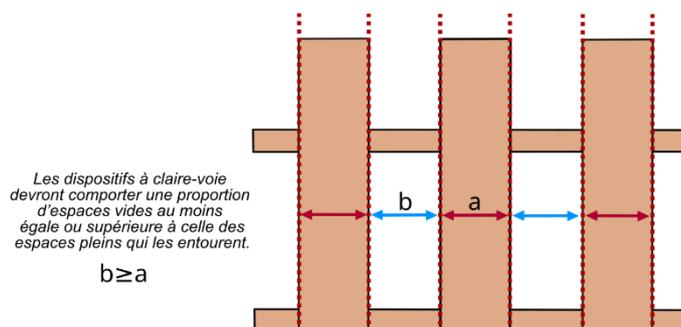
- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :



- Murs et dispositifs à claire-voie :

- Les dispositifs à claire-voie devront comporter a minima une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.

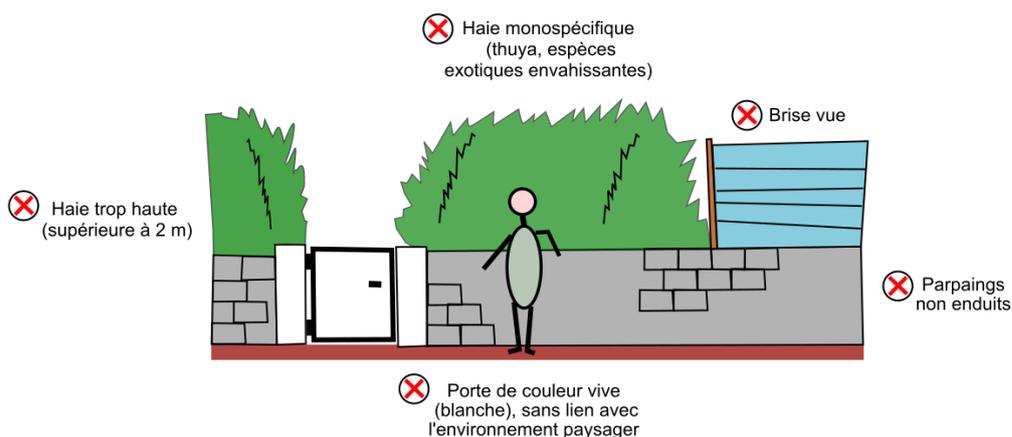
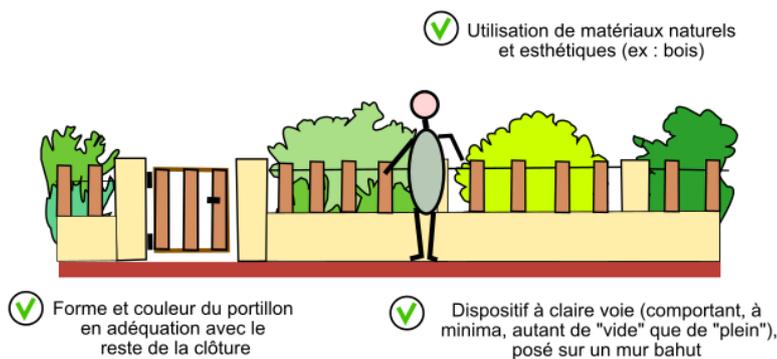
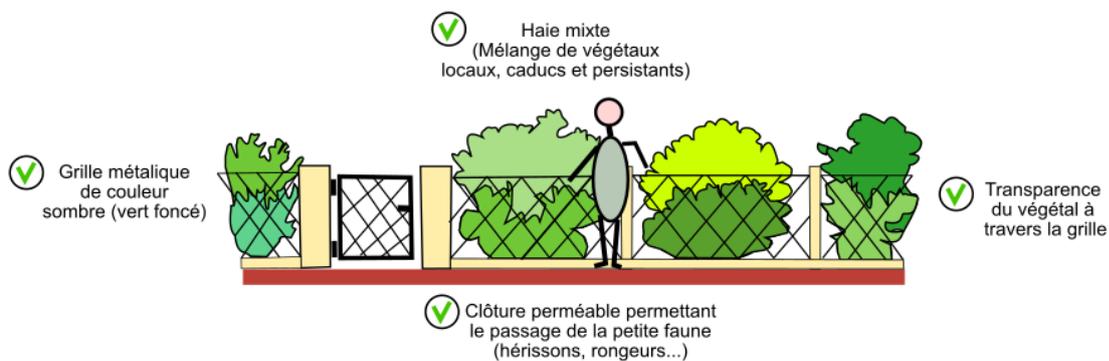


- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.

- L'implantation de brise-vues pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleur ...).
- L'implantation de brises vue sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.
- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.
- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

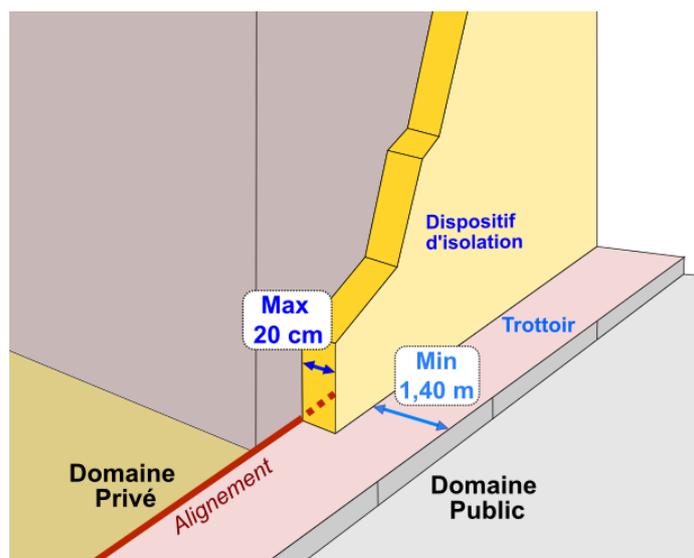
4.2.1 Performance environnementale

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 20 centimètres d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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.

4.2.3 Installation de dispositifs liés aux énergies renouvelables

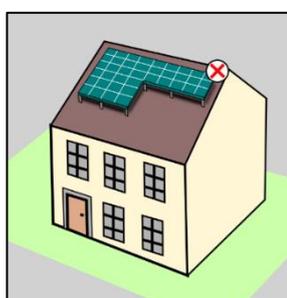
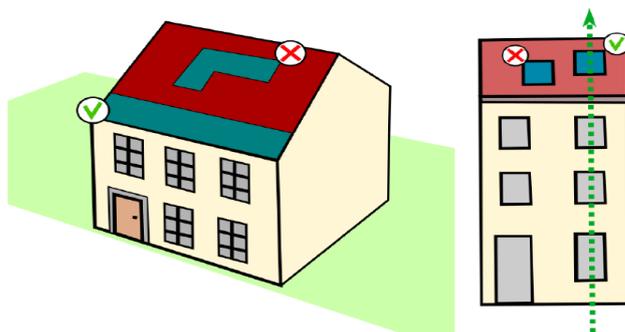
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

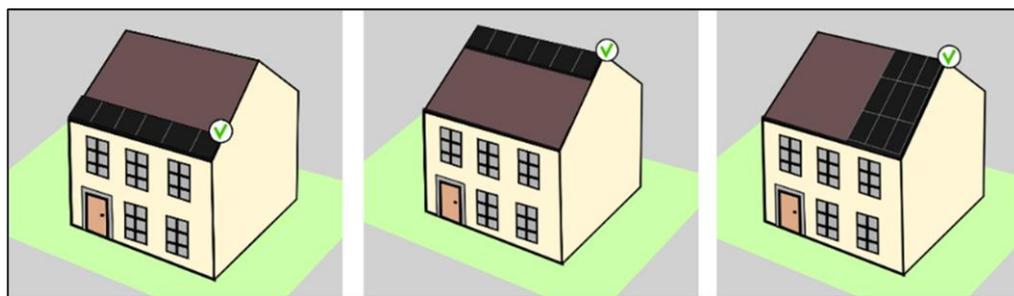
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

- Sur toiture-terrace, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (exemple : pose d'un acrotère).

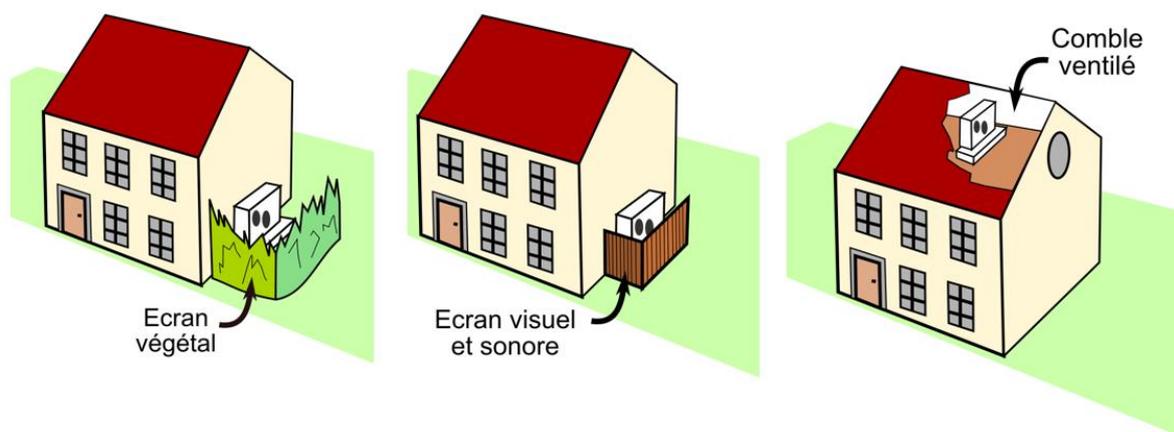
- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation directe de ces dispositifs sur façade principale est interdite.

- Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (*exemples* : au sol, en appui sur une autre façade aveugle, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue (qualitatif) / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel sur façade principale (*exemple* : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille, de forme rectangulaire.



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.
- En cas de pose de volet roulant sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...) ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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 de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.
- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces arborés. 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 3 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 libres décomposés comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière en espaces arborés de pleine terre
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméables complémentaires

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

5.3 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 espace arborés de pleine terre
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméable complémentaires

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

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet.

- 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 / ou :

- En cas de division de logement, le nombre de places doit être adapté au nombre final de logements.
- 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), sauf en cas de division de logement.

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 publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <p>- Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 1 place de stationnement par logement.</p> <p>- Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement.</p>
Commerces / Activités de Service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>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 des 250 premiers m².</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p>

	Au minimum, 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.
Equipements d'intérêt collectif / 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 45m ² 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.

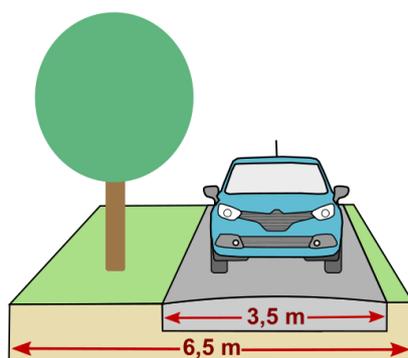
III) Equipement et réseaux

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

- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.
- Un minimum de 6,50 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toutes voies nouvelles privées ou publiques.
- Dans tous les cas la largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle ou de l'accès doit être au minimum de 3,50 mètres.



Largeurs minimales des voies
et plateformes en zone UC

Zone UD

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI Loire Val de Nevers) en vigueur, 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'inconfort pour le voisinage,
 - qu'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.

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 et les aménagements préparatoires,
- 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,...
- 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 7 mètres.

3.2.3 Dispositions particulières

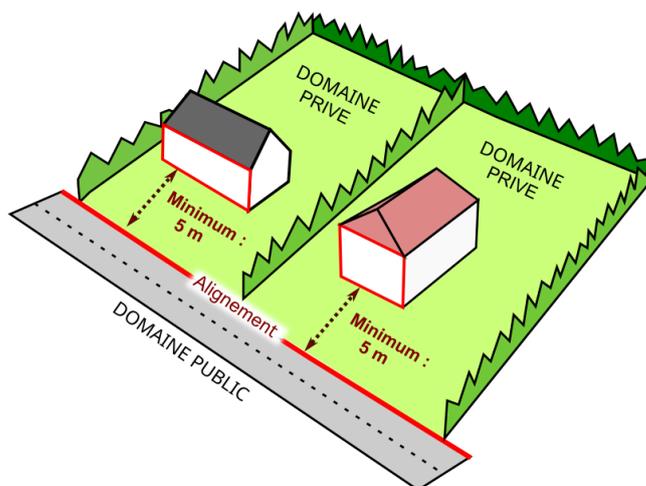
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 façades des constructions (principales, secondaires et annexes) doivent être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



En zone UD, en cas d'alignement de fait les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum de l'alignement.

- *Exception* : cette règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement de fait, ni aux constructions réalisées en cœur d'ilot et / ou en deuxième front bâti.

3.3.2 Dispositions particulières

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

- Les extensions (qui comprennent les surélévations et les extensions horizontales) des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

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

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

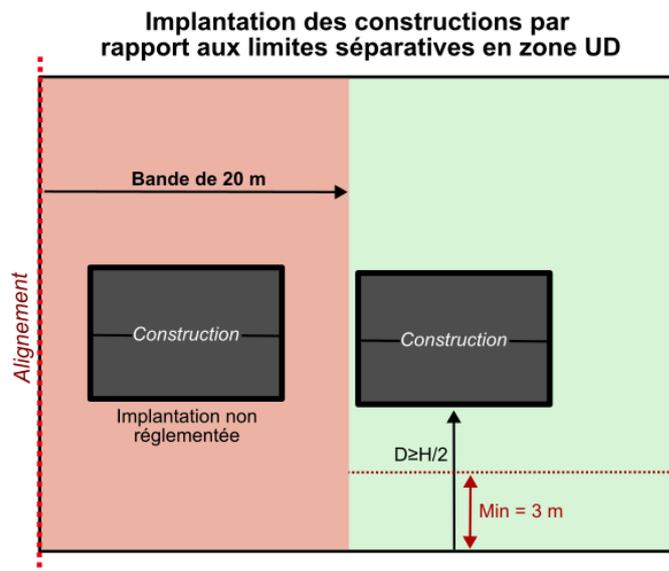
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

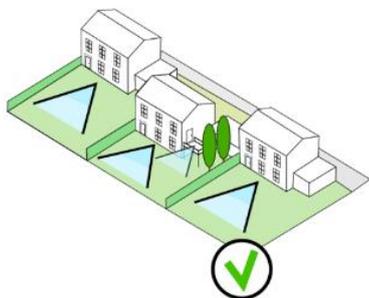
- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, et pour les parcelles situées en cœur d'îlot :

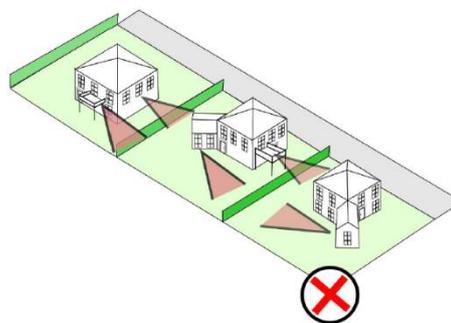
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

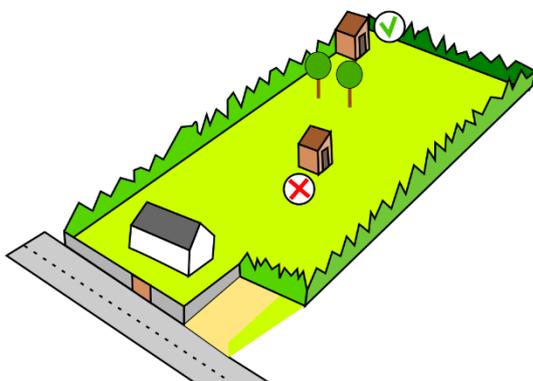
Cas des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU), non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

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

Cas des constructions secondaires et des annexes

- L'implantation des constructions secondaires et des annexes et n'est pas réglementée.
- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contigües (principales et secondaires), doit être au moins égale :
 - En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale de la zone urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Façades

- La teinte des enduits et peintures sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.
- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chaînages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et / ou restaurés.

Toitures

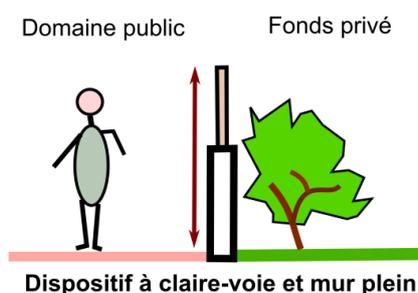
- Les travaux de toiture des constructions principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

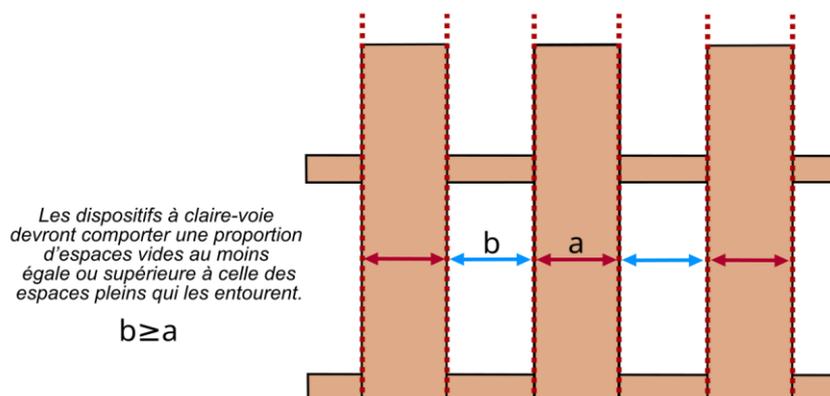
- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :



- Murs et dispositifs à claire-voie :

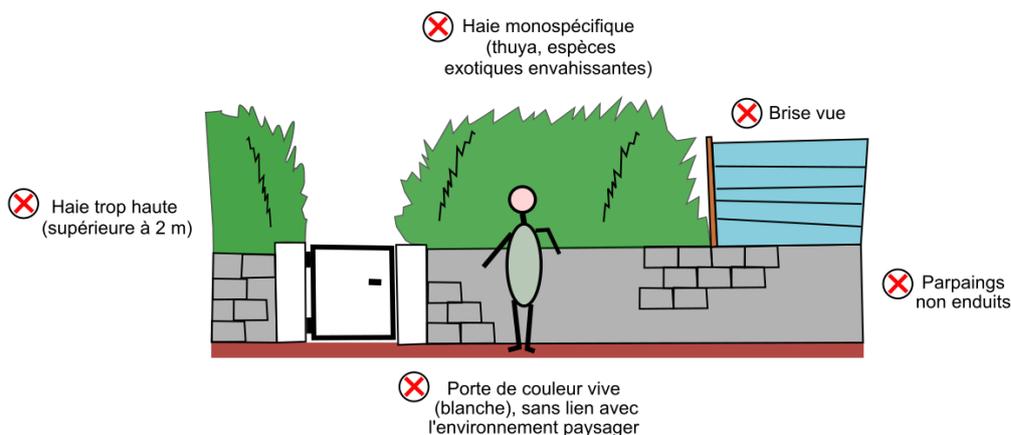
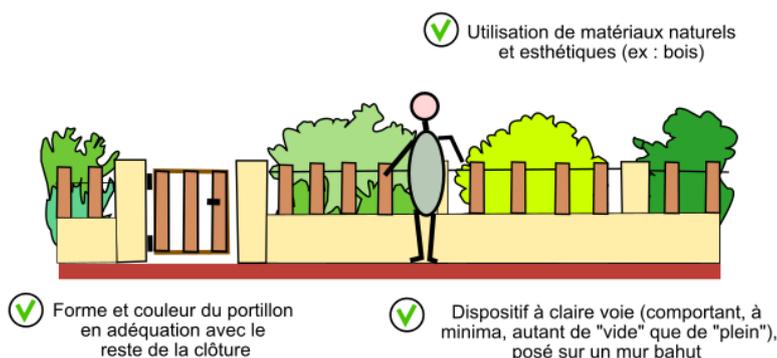
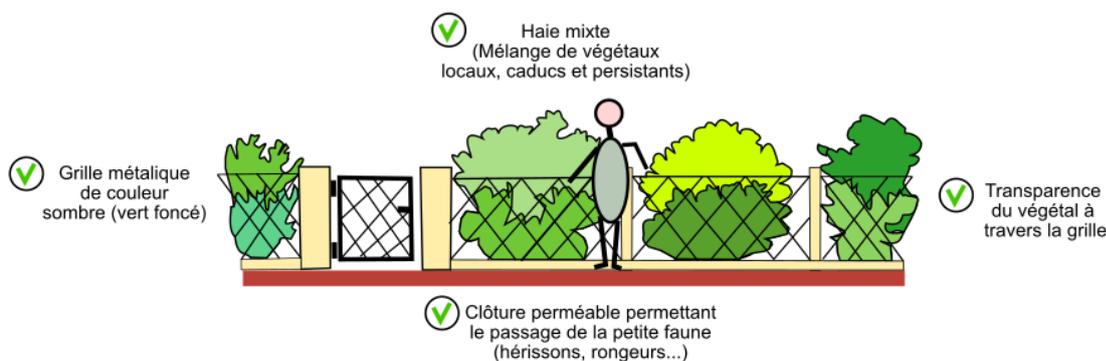
- Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.



- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.
- L'implantation de brises vue pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleurs, etc...). L'implantation de brise-vues sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.
- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.
- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

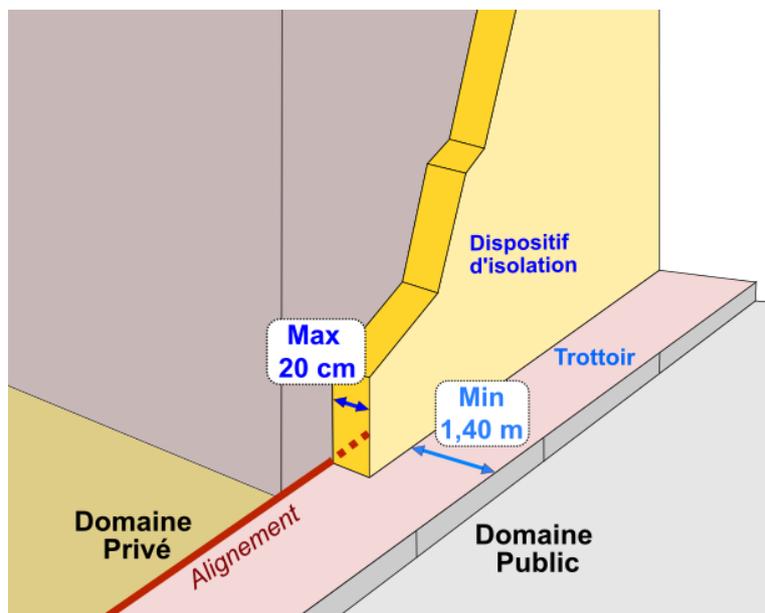
4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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 20 centimètres d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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.

4.2.3 Installation des autres dispositifs liés aux énergies renouvelables

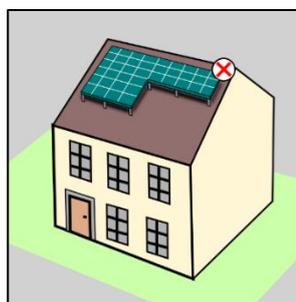
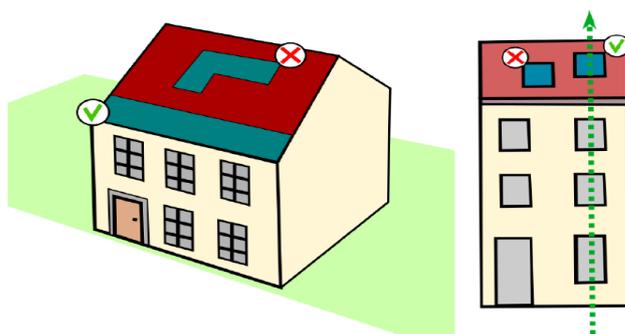
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

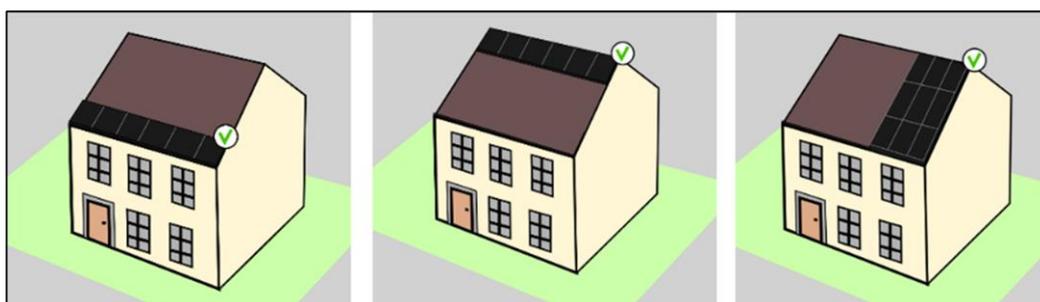
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

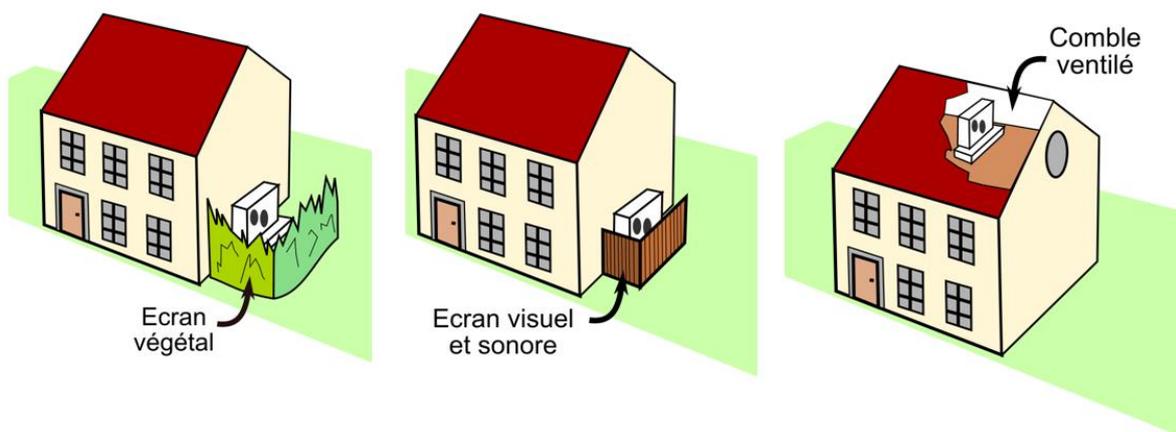
- Sur toiture-terrasse, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (exemple : pose d'un acrotère).

- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation directe de ces dispositifs sur façade principale est interdite. Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (*exemples* : au sol en appui sur une autre façade, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse, etc...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue qualitatif / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel (*exemple* : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux



- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

-sur une façade arrière

- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille, de forme rectangulaire, etc...

Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.

- En cas de pose de volet roulant sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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 de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.

- Il sera exigé un arbre de haute tige par tranche de 1000m² d'espaces arborés 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 3 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 libres décomposés comme suit :

- 40% minimum de l'unité foncière espaces arborés de pleine terre
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméables complémentaires

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

5.3 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 espace arborés de pleine terre
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméables complémentaires

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

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet.

- 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/ou :

- En cas de division de logement, le nombre de places doit être adapté au nombre final de logements.
- 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) sauf en cas de division de logement.

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 publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <p>- Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 1 place de stationnement par logement.</p> <p>- Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement.</p>
Commerces / Activités de Service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>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 des 250 premiers m².</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <p>Au minimum, 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.</p>

Equipements d'intérêt collectif / 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 45m ² 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.

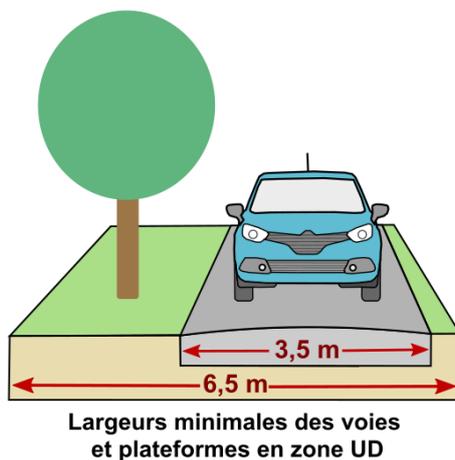
III) Equipement et réseaux

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

- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.
- Un minimum de 6,50 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toutes voies nouvelles privées ou publiques.
- Dans tous les cas la largeur de l’emprise de la chaussée de la voie nouvelle ou de l’accès doit être au minimum de 3,50 mètres.



Zone UE

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Loire Val de Nevers) en vigueur, 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 de moins de 300 m² de surface de plancher, destinées à l'artisanat, au commerce de détail, au commerce de gros et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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 constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
 - 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'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 respect des dispositions des obligations et performances environnementales prévues par les articles 4, 5 et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

- 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 et avant les aménagements préparatoires,
 - 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,...

- 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 les seuls secteurs UE2 et UE3, la hauteur des constructions (H), ne doit pas excéder 15 mètres.

3.2.3 Dispositions particulières

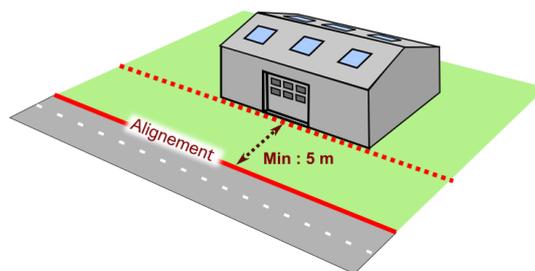
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- 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 façades des constructions (principales, secondaires et annexes) doivent être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



- *Exception* : cette règle ne s'appliquera pas en cas d'alignement de fait, ni aux constructions réalisées en cœur d'îlot et / ou en deuxième front bâti.

3.3.2 Dispositions particulières

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

- Les extensions (qui comprennent les surélévations et extensions horizontales) des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

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

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

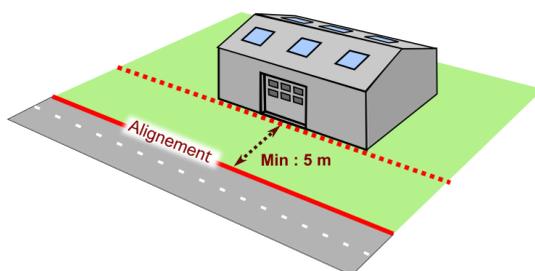
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

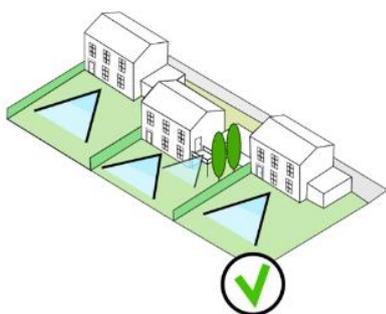
3.4.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions principales et secondaires, sur limites séparatives, est autorisée.

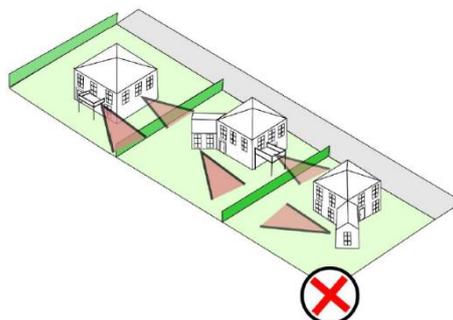
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance (D) minimale devra être de 5 mètres.



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non) il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barrent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

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

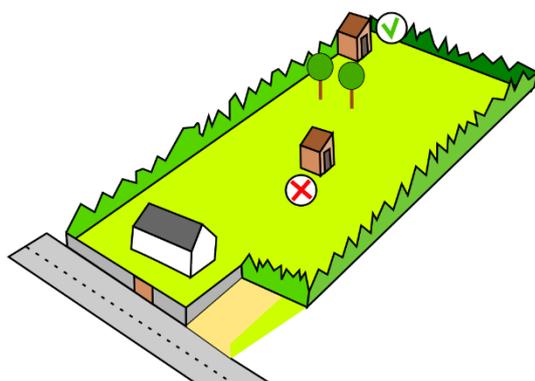
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

- 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 annexes par rapport aux autres constructions n'est pas réglementée.

- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du terrain.



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 (D) minimale entre les constructions non contigües (principales et secondaires) devra être de 6 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale de la zone urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Façades

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

- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chaînages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et / ou restaurés.

Toitures

- Les travaux de toiture des constructions d'habitations traditionnelles principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

- Les travaux de toiture des constructions à usage d'activités respecteront les termes de l'OAP thématique « paysage » applicable en zone UE du PLU.

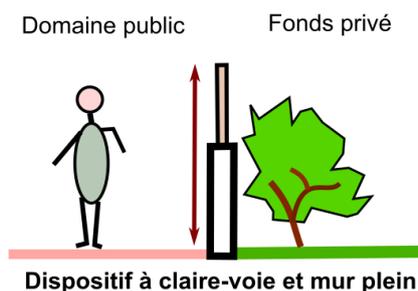
Clôtures

- Hauteur :

▪ La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.

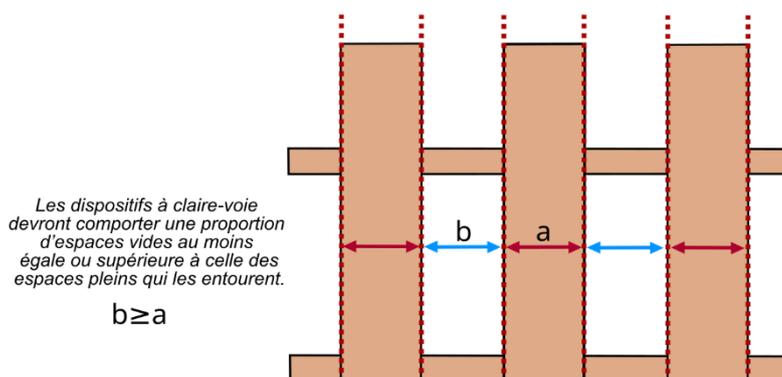
▪ *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural ou en cas d'édification d'une clôture justifiant d'un impératif technique, et / ou industriel, et / ou de sécurité, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :



- Murs et dispositifs à claire-voie :

▪ Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.



▪ Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.

- L'implantation de brises vue pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleurs, etc...). L'implantation de brise-vues sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.

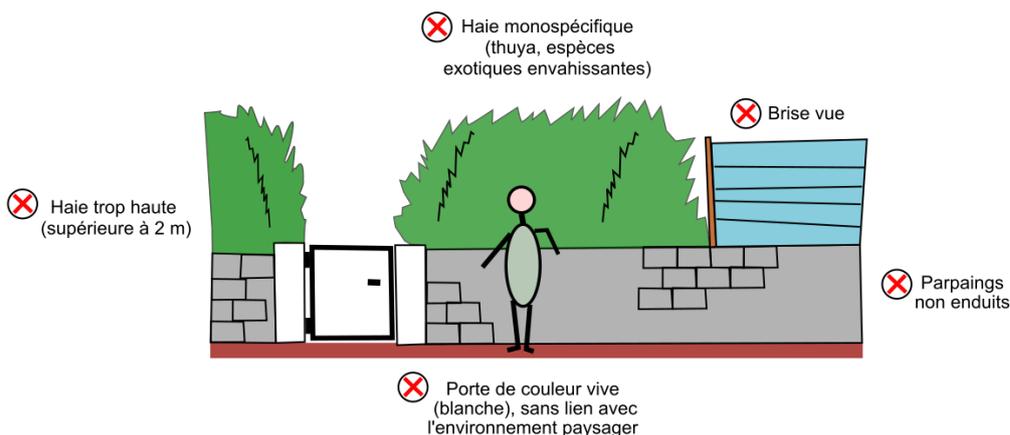
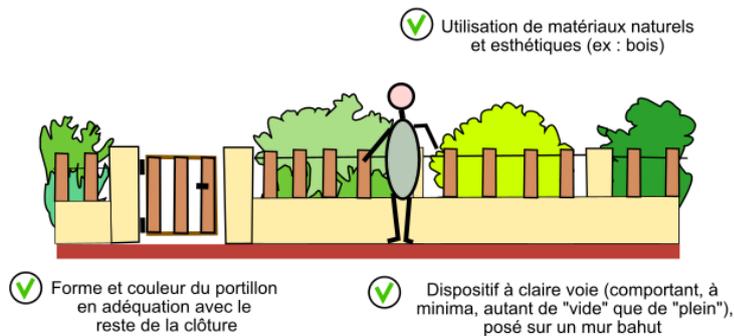
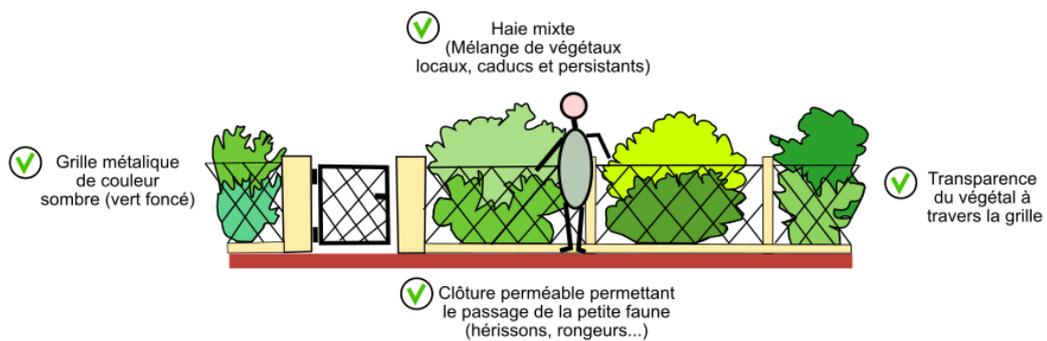
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.

- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.

- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

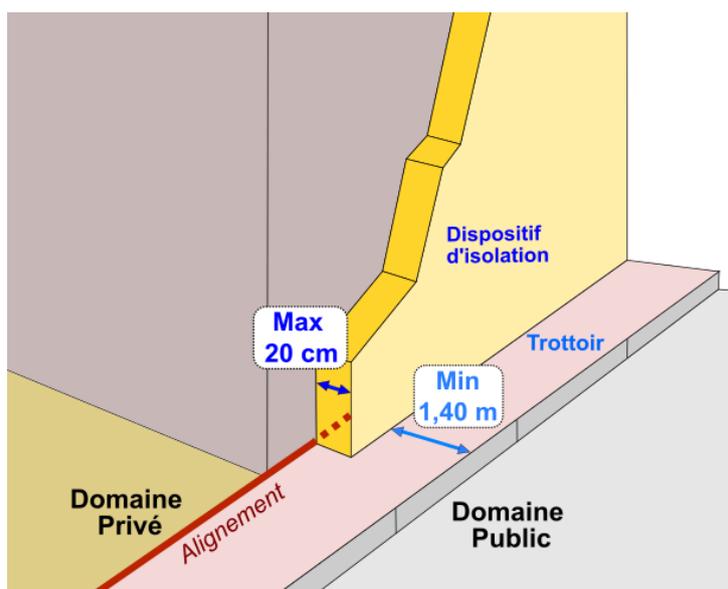
4.2.1 Performance environnementale

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 20 centimètres d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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.

4.2.3 Installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables

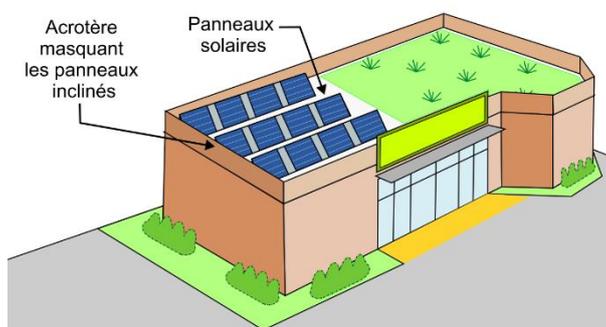
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- être affleurants au pan de toiture
- être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- être regroupés en bandeaux
- être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...

- Sur toitures-terrasses, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (*exemple* : pose d'un acrotère).



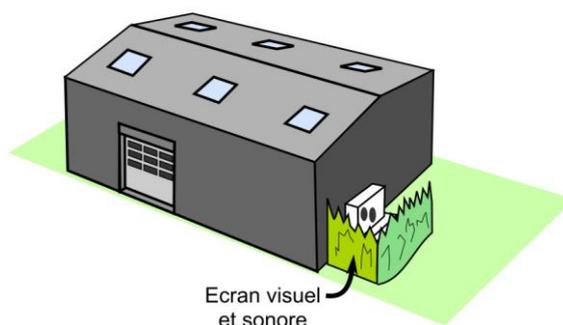
- Les panneaux solaires ne doivent pas être réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation de ces dispositifs sur façade principale est interdite.

- Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (*exemples* : au sol, en appui sur une autre façade aveugle, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse, sur toiture derrière un acrotère,...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue (qualitatif) / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel sur façade principale (*exemple* : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée ou un acrotère
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille et de forme rectangulaire.



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.

- En cas de pose de volets roulants justifiant d'un impératif technique, et / ou industriel, et / ou de sécurité, une dérogation pourra être envisagée.

- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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

- La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.

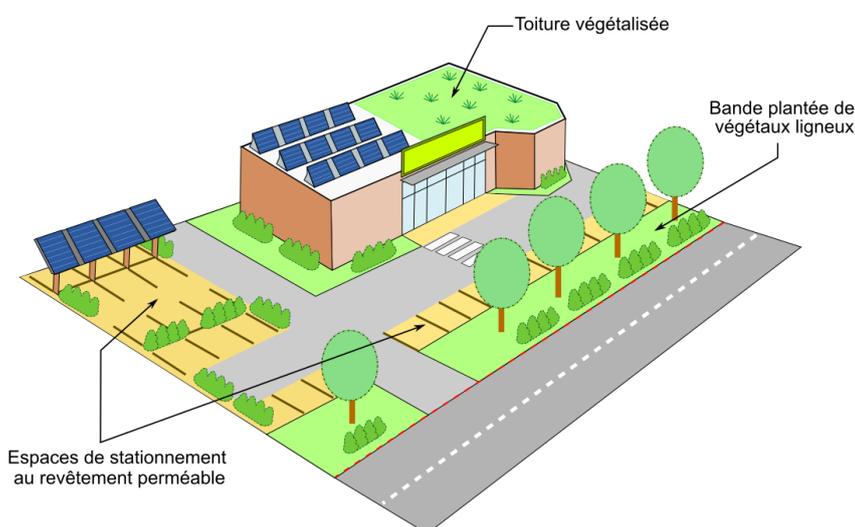
- Les plantations devront être composées d'espèces locales.

- 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

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces arborés de pleine terre.

- Hors des voies de circulation et en dehors de l'emprise des constructions, les espaces devront être perméables.



Hors des voies de circulation et en dehors de l'emprise des constructions, les espaces devront être perméables.

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

5.3 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 doivent être traités en espaces arborés de pleine terre.

- Hors des voies de circulation et en dehors de l'emprise des constructions, les espaces devront être perméables.

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

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet.

- 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/ou :

- En cas de division de logement, le nombre de places doit être adapté au nombre final de logements.

- 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) sauf en cas de division de logement.

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 publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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	<p><u>Hébergement</u></p> <p>Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement.</p> <p><u>Logement</u></p> <p>- Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : au minimum, 1 place de stationnement par logement.</p> <p>- Logement, hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Pour les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement.</p> <p>Pour les constructions d'une superficie supérieure à 60m² de surface de plancher, au minimum 2 places de stationnement.</p>
Commerces / Activités de Service	<p><u>Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>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 des 250 premiers m².</p> <p>Dans tous les cas, les surfaces de stationnement ne doivent pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher construite.</p> <p><u>Restauration, cinéma</u></p> <p>Pour les constructions de 250m² de surface de plancher ou moins, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions de plus de 250m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25m² de surface de plancher au-</p>

	<p>delà des 250 premiers m².</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <p>Au minimum 1 place pour 2 chambres, avec au minimum 1 place pour 1 autocar.</p>
Equipements d'Intérêt Collectif / Services Publics	Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.
Autres Activités des Secteurs Secondaire ou Tertiaire	<p><u>Bureau</u> Au minimum, 1 place pour 45m² de surface de plancher.</p> <p><u>Industrie, entrepôt</u> Au minimum et au maximum, 1 place pour 90m² de surface de plancher.</p> <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u> Places de stationnement déterminées en fonction des besoins.</p>

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.

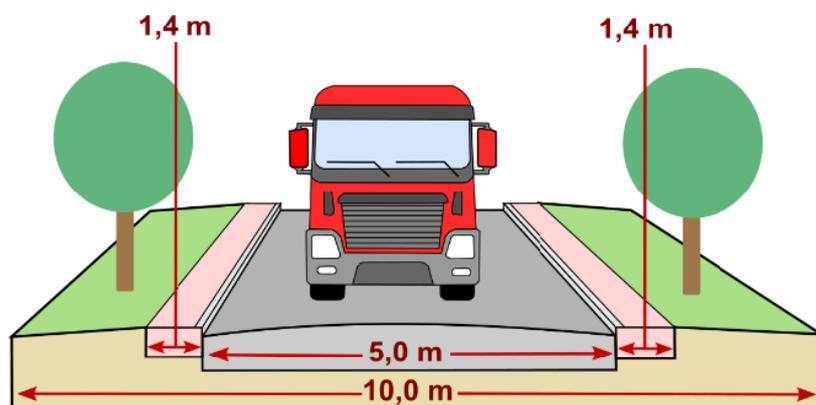
III) Equipement et réseaux

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

- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.
- Un minimum de 10 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toutes voies nouvelles privées ou publiques.
- La largeur de l'emprise de la chaussée nouvelle doit être au minimum de 5 mètres.
- Ces voies devront comporter des trottoirs d'une largeur minimale d'1,40 mètre.



Largeurs minimales des voies et plateformes en zone UE

Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI Loire Val de Nevers) en vigueur, 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 et annexes de bâtiment d'habitation existant dès lors que :

- Elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

- Elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante avant travaux des bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU,

- Elles n'excèdent pas 30m² de surface de plancher totale après travaux,

- Elles prennent place dans un périmètre (D) 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 condition d'une bonne intégration dans le site.

- Les installations, aménagements et les constructions à condition qu'ils 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 et avant les aménagements préparatoires,
 - jusqu'à l'égout du toit,
 - jusqu'au faîtage pour les serres et châssis de production.
- 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,...
 - 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 6 mètres à l'égout du toit

- La hauteur des serres et châssis de production (H) ne doit pas excéder 5 mètres au faitage.

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 façades des constructions (principales, secondaires et annexes) peuvent être implantées sans retrait (D), à l'alignement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

3.3.2 Dispositions particulières

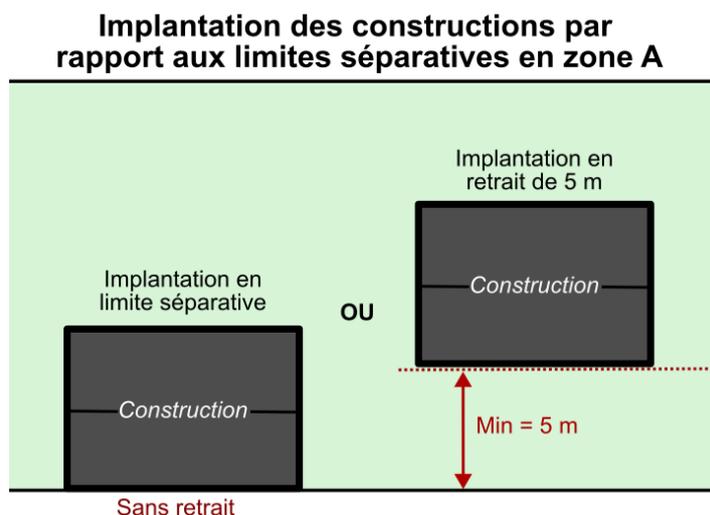
Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

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

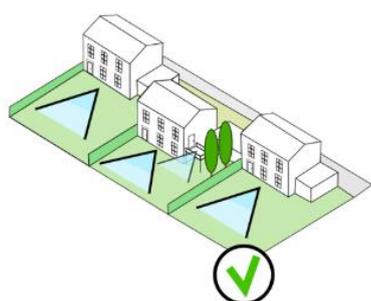
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

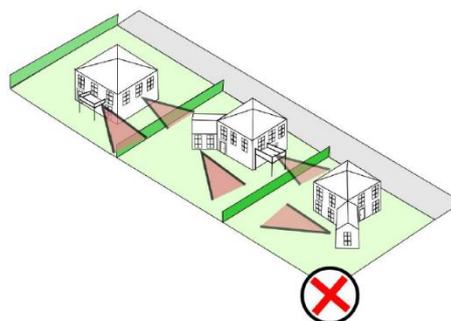
- L'implantation des constructions principales sur limites séparatives est autorisée ; en cas de retrait, l'implantation respectera un recul d'une distance (D) au moins égale à 5 mètres.



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barrent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

3.4.2 Dispositions particulières

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

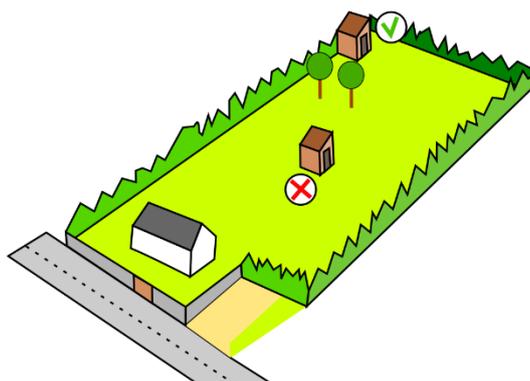
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

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

Cas des constructions secondaires et des annexes

- L'implantation des constructions secondaires et des annexes et n'est pas réglementée.

- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës (principales et secondaires) doit être au moins égale :

- En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale de la zone urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Façades

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

- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chaînages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et / ou restaurés.

Toitures

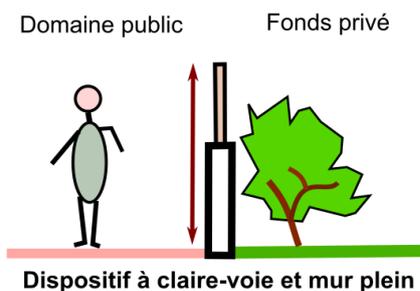
- Les travaux de toiture des constructions traditionnelles principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

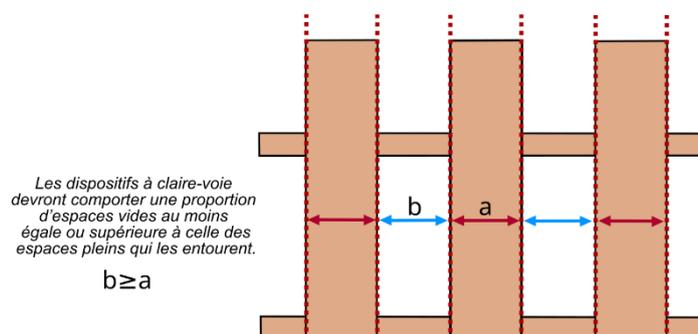
- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural ou en cas d'édification d'une clôture justifiant d'un impératif technique et / ou de sécurité, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :



- Murs et dispositifs à claire-voie :

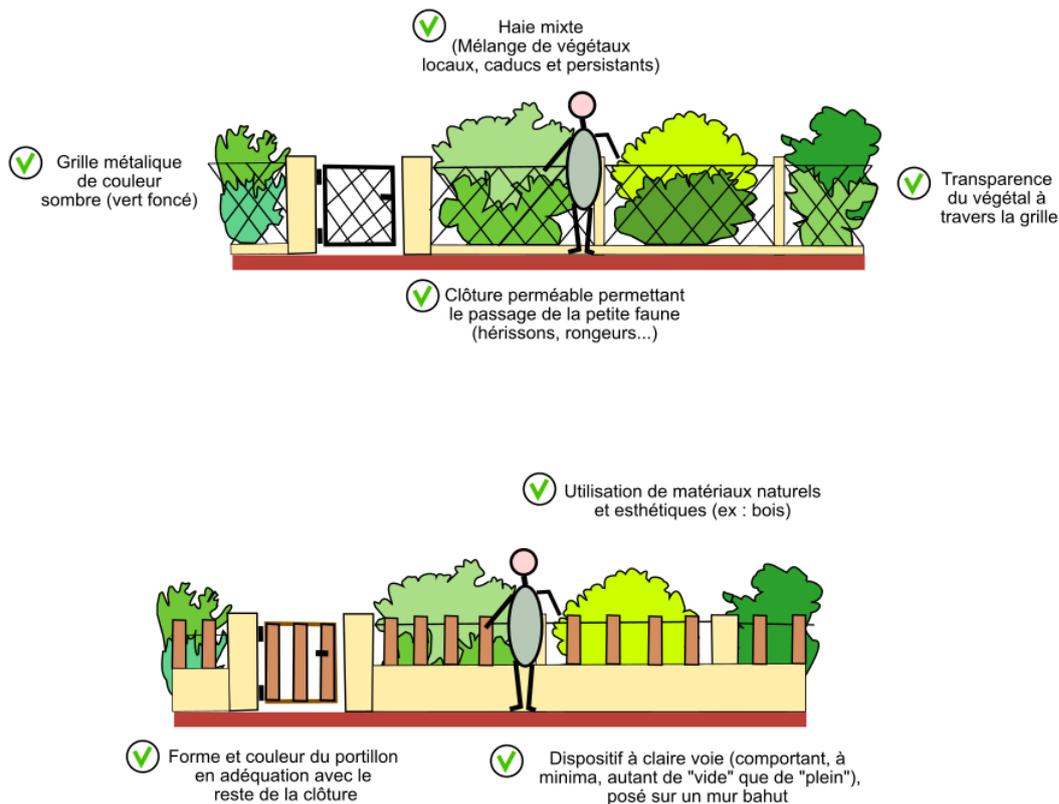
- Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.



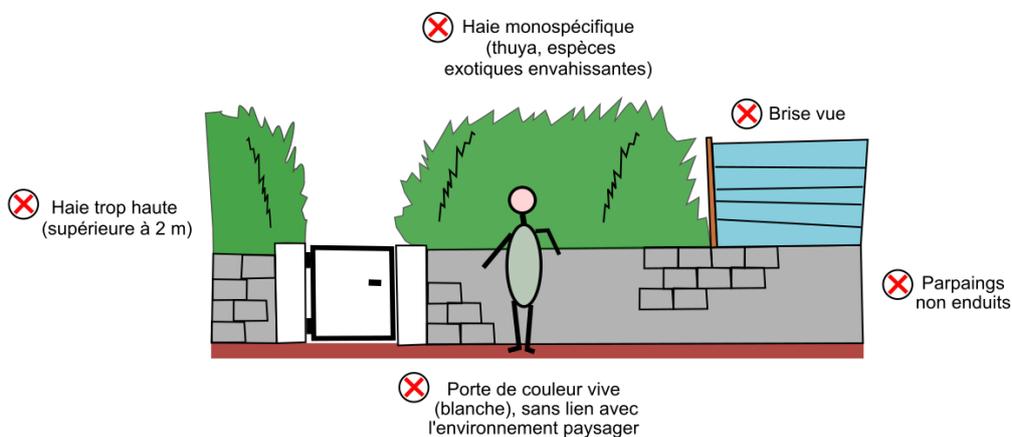
- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.
- L'implantation de brises vue pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleurs, etc...). L'implantation de brise-vues sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.
 - La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.
- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières



- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.

- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.

- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

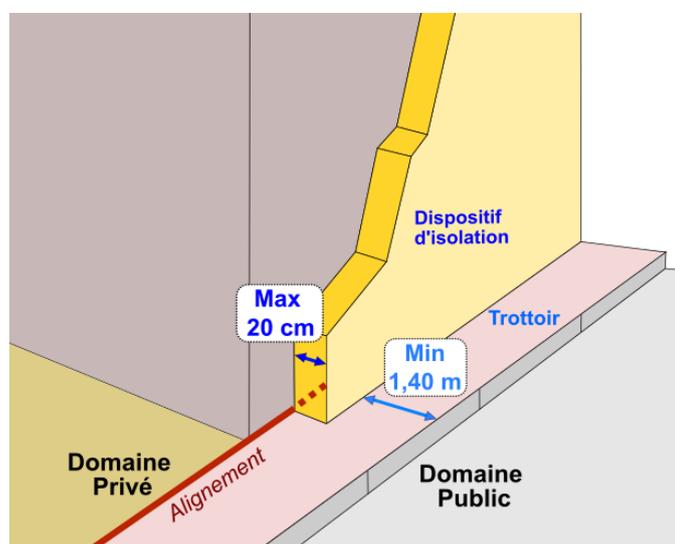
4.2.1 Performance environnementale

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 20 centimètres d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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 Installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables

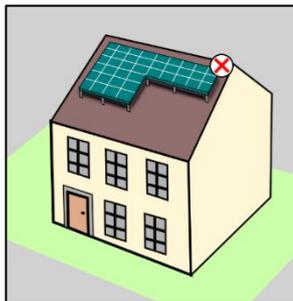
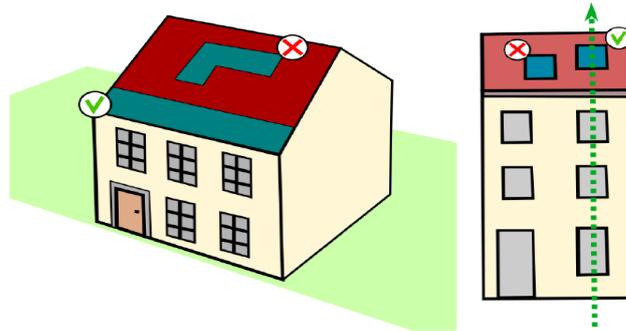
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

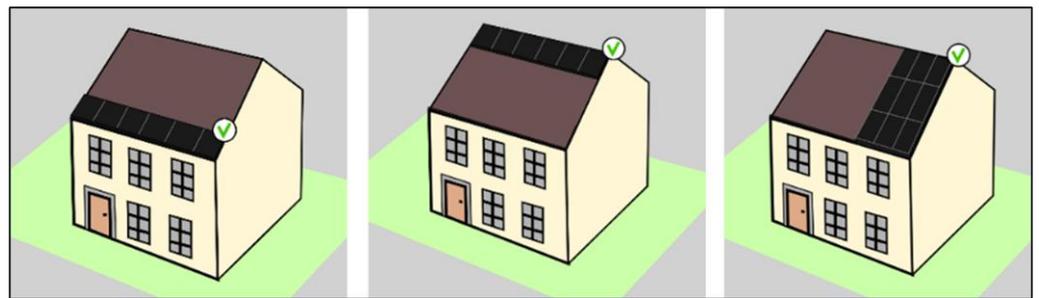
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

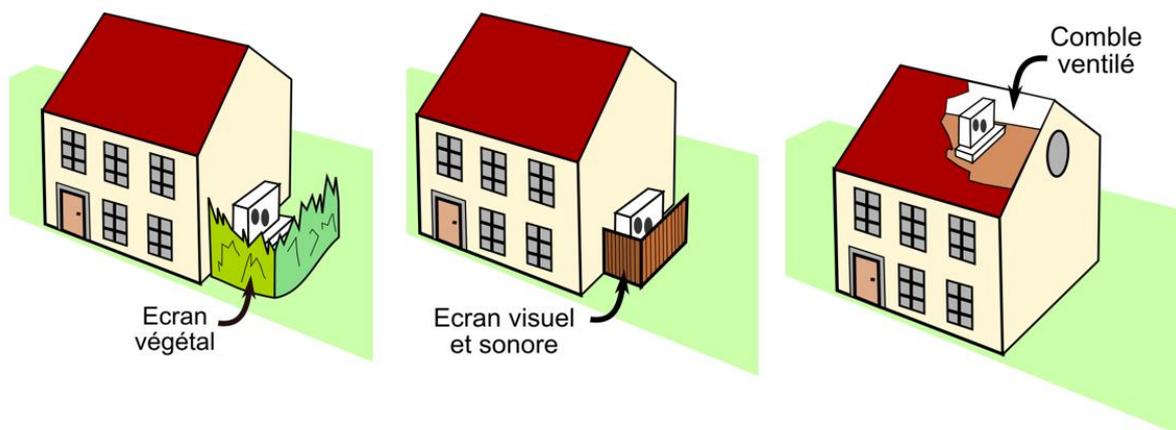
- Sur toiture-terrace, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (exemple : pose d'un acrotère).

- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- L'installation directe de ces dispositifs sur façade principale est interdite. Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (exemples : au sol en appui sur une autre façade, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse, etc...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue qualitatif / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel (exemple : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée ou un acrotère
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille et de forme rectangulaire.



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.

- En cas de pose de volets roulants justifiant d'un impératif technique et / ou de sécurité, une dérogation pourra être envisagée.

- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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.

- La protection des plantations et des arbres de haute tige existants est exigée. Leur abattage demeurera exceptionnel ; le projet de construction ou d'aménagement devant s'adapter à l'état naturel du terrain. Tout abattage rendu strictement nécessaire fera l'objet d'une nouvelle plantation d'un sujet de qualité équivalente.

- 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

- En dehors des parcelles occupées par des châssis et / ou des serres agricoles, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables complémentaires.

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

5.3 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), et / ou, en dehors des parcelles occupées par des châssis et / ou des serres agricoles, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces perméables complémentaires.

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

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

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

6.1.2 Modalités de calcul

Non règlementé.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, 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

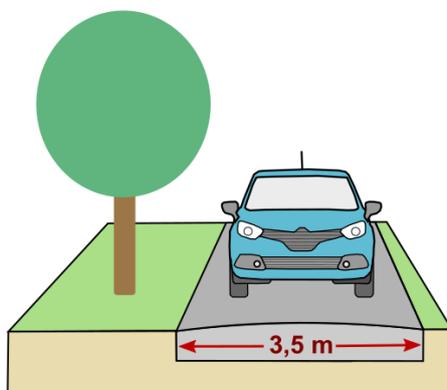
7.1.1 Dispositions générales

- 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.

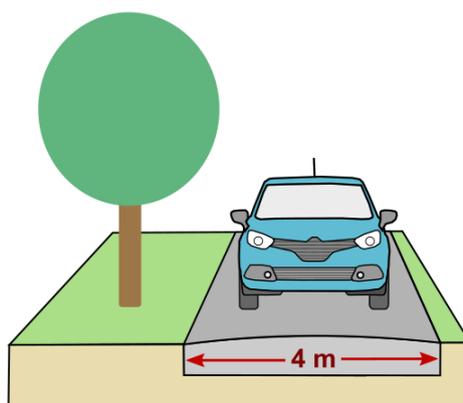
- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.

- 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 3,50 mètres.



**Largeur minimale des accès
sur les voies en zone A**

- 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.



**Largeur minimale des
voies nouvelles en zone A**

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.

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

- Les travaux d'infrastructures et de réseaux ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives patrimoniales.

Dispositions applicables à la zone naturelle

Zone N

Dans cette zone, les travaux, aménagements, installations et constructions peuvent être soumis notamment :

- Aux règlements du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH) de la ville de Nevers annexés au présent PLU.
- Au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Loire Val de Nevers) en vigueur, 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, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

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

- Dans la zone N, secteurs compris, sont autorisés sous conditions :

- 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 équipements d'intérêt collectif 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 (D) 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 d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre (D) 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.

- Les constructions et installations indispensables aux activités portuaires, de tourisme et de loisirs liées à l'eau, à l'exclusion de tout hébergement.

- Les installations et structures légères et temporaires liées à une fête ou manifestation (tentes, parkings, structures flottables...).

- 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 Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% 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,...
- 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, la hauteur (H) des constructions, hors annexes, ne doit pas excéder 7 mètres.

3.2.3 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

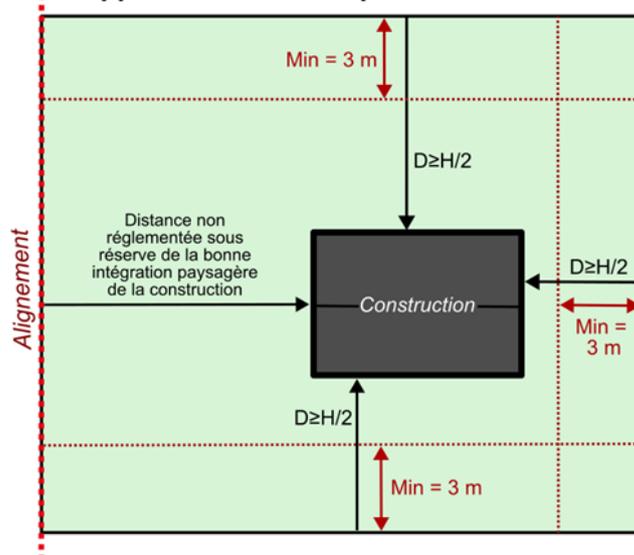
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives patrimoniales.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les façades des constructions (principales, secondaires et annexes) peuvent être implantées librement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone N



- 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

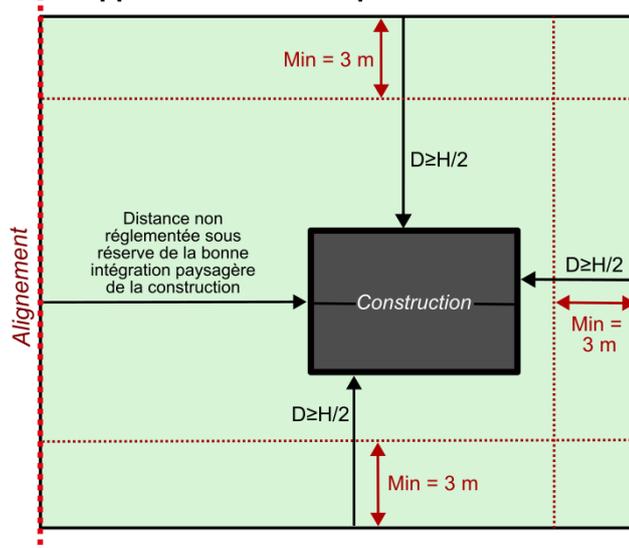
- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

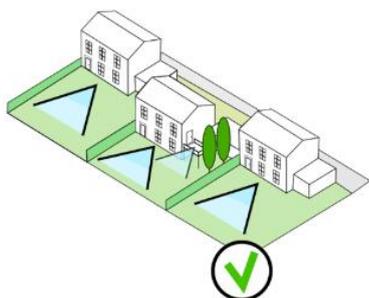
3.4.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions principales et secondaires doit s'effectuer avec un retrait minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$, minimum 3M.

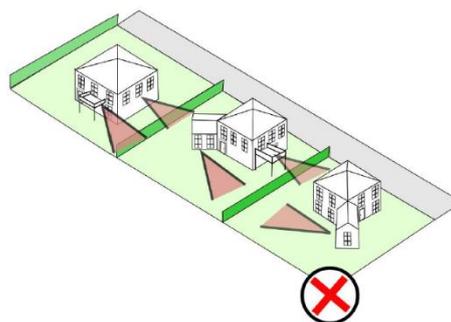
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone N



- Lors de l'installation de terrasse (surélevée ou non), il est recommandé d'éviter les co-visibilités.



Maisons côte à côte : pas de vis-à-vis, ni vues directes sur les jardins. Des obstacles végétaux barrent les vues sur les parcelles voisines depuis les terrasses surélevées.



Maisons distancées : vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins depuis les habitations et/ou les terrasses surélevées.

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 des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) doivent être réalisées :

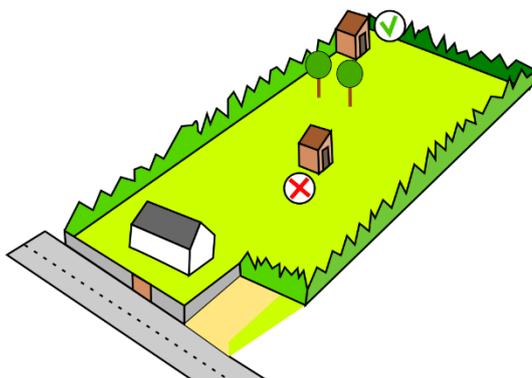
- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants.

Cas des annexes

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

- Il est conseillé de privilégier l'implantation des constructions annexes en limite séparative (à proximité des clôtures) plutôt qu'au milieu du jardin.



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 (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës (principales et secondaires), doit être au moins égale :

- En cas de baie, aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, 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 3 mètres, soit $D \geq 1/3H$, minimum 3M.

3.5.2 Dispositions particulières

Cas des annexes

- L'implantation des annexes par rapport aux autres 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, clôtures et aménagements, doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleur compatibles avec la bonne économie de la construction et l'unité architecturale de la zone urbaine dans laquelle ils s'inscrivent.

Façades

- La teinte des enduits et peintures sera définie sur la base du nuancier annexé au présent document.
- Les éléments de façade concourant à la qualité architecturale des constructions existantes (bandeaux, corniches, encadrements, chaînages d'angles, soubassements, jambages, entablements, frises, mosaïques, fresques, etc...) devront être maintenus et / ou restaurés.

Toitures

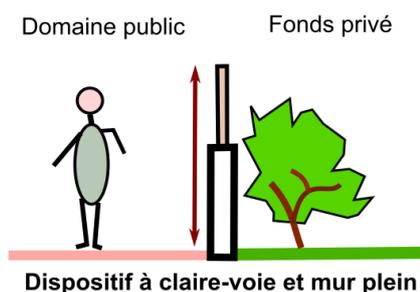
- Les travaux de toiture des constructions traditionnelles principales privilégieront l'emploi de teintes et de matériaux traditionnels naturels (tuiles, ardoises).

Clôtures

- Hauteur :

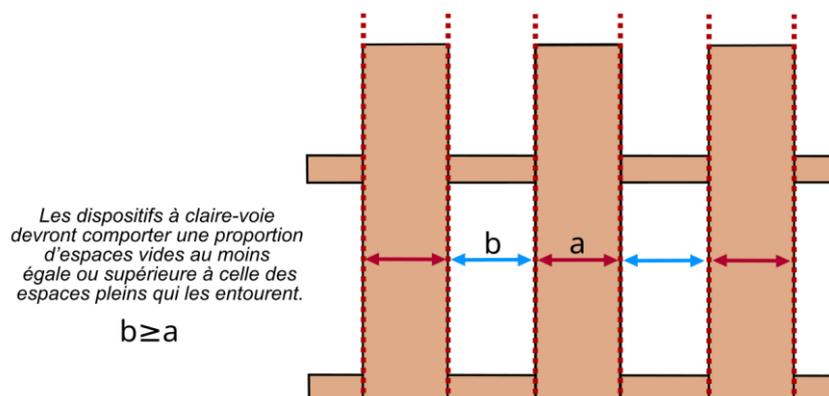
- La hauteur (H) de toute nouvelle clôture, donnant sur le domaine public ou séparant les propriétés, ne dépassera pas 2 mètres.
- *Cas particulier* : En cas de reconstruction après démolition d'une clôture présentant un intérêt architectural ou en cas d'édification d'une clôture justifiant d'un impératif technique et / ou de sécurité, une dérogation pourra être envisagée.

-Positionnement de la clôture :



- Murs et dispositifs à claire-voie :

- Les dispositifs à claire-voie devront comporter une proportion d'espaces vides au moins égale ou supérieure aux espaces pleins qui les entourent.



- Les murs en parpaings non-enduits sont interdits.

- L'implantation de brises vue pourra être autorisée sous réserve de leur harmonie avec la clôture (qualité d'aspect, de matériaux, de couleurs, etc...). L'implantation de brise-vues sur les clôtures présentant un intérêt architectural est interdite.

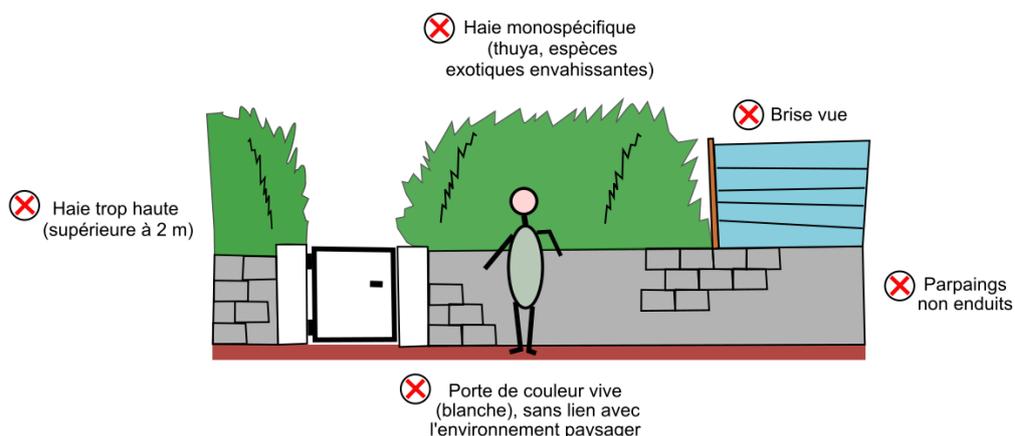
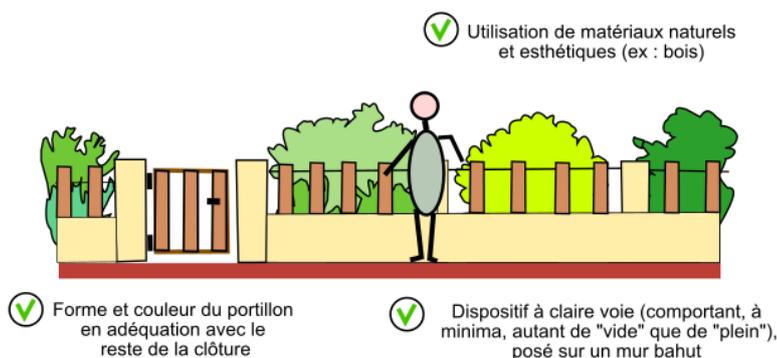
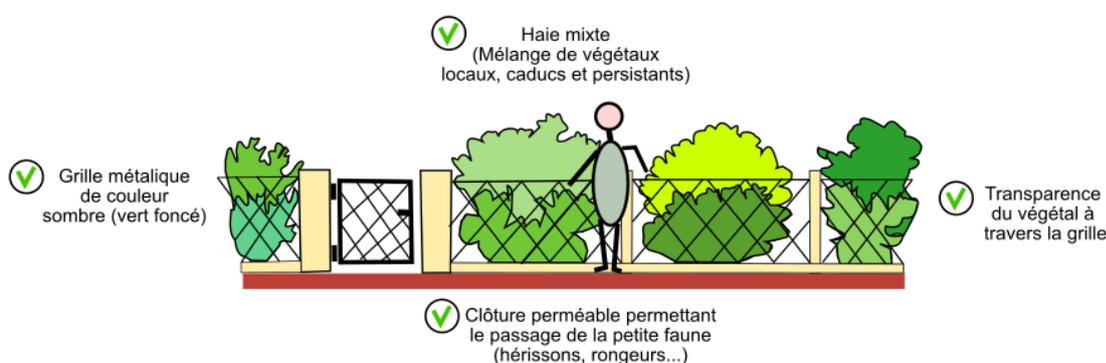
- Les portails de rue devront être implantés dans la continuité de la clôture (sauf impératif de sécurité publique). Leurs formes et couleurs devront être en harmonie avec les clôtures.

- Haies :

- Il est fortement recommandé de doubler les clôtures ajourées de plantations végétales, composées d'espèces locales.

- La plantation de haies mono-spécifiques de thuyas, d'espèces exotiques envahissantes et de végétaux exotiques dont les cactus. (cf. annexes) est interdite.

- Les haies de végétaux artificiels sont également interdites.



Autres dispositions particulières

- En limite de propriété, l'intégration dans la clôture, d'un passage pour la petite faune, d'un diamètre de 8 centimètres, ponctuellement au ras du sol, est recommandée.
- Les annexes et constructions secondaires devront être harmonisées avec la construction principale, en termes de forme, de couleur, de volume et de matériaux.
- Les piscines ne devront pas être visibles depuis le Domaine Public.

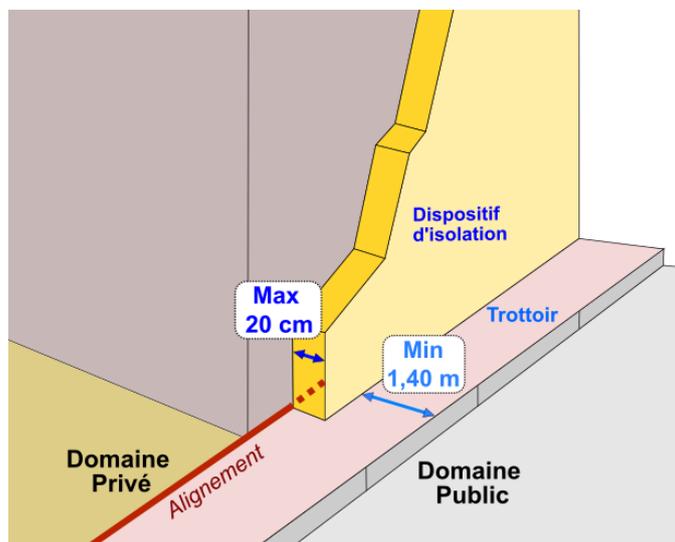
4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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 20 centimètres de d'épaisseur 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 20 centimètres d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 mètre 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 Installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables

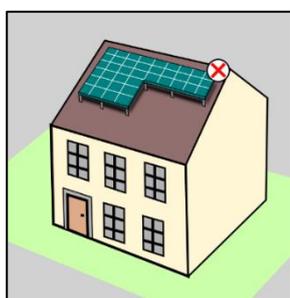
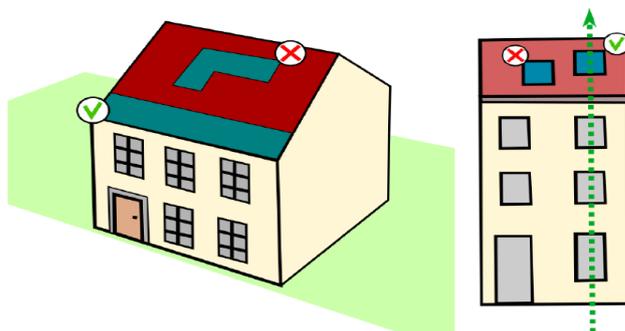
- L'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes, etc...) est autorisée, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Panneaux solaires

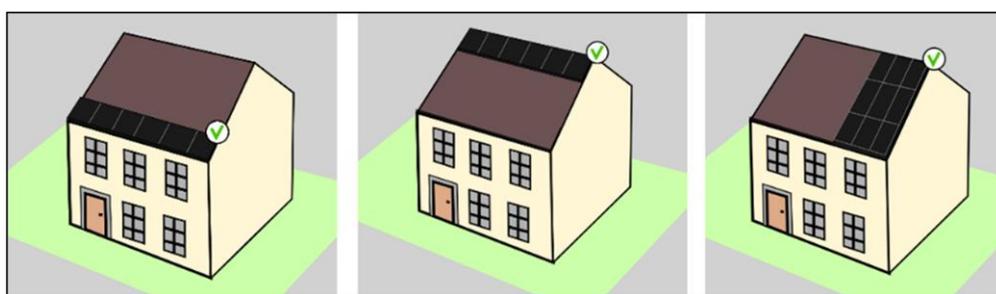
- Afin de limiter l'impact visuel des panneaux solaires sur la construction principale, il est recommandé au préalable d'étudier la possibilité d'une installation des panneaux sur un bâtiment annexe de volumétrie inférieure (ex : *garage*), et/ou au sol.

- Selon la typologie des bâtiments existants à aménager ou à créer, et / ou selon l'environnement urbain et paysager dans lequel ils sont projetés, les panneaux solaires devront répondre aux exigences ci-dessous, de manière alternative ou cumulative :

- * être affleurants au pan de toiture
- * être alignés ou centrés en suivant l'axe des ouvertures présentes en façades
- * être regroupés en bandeaux
- * être implantés en crête (faîtage) ou en bord de toiture (rive),...



A éviter



À privilégier

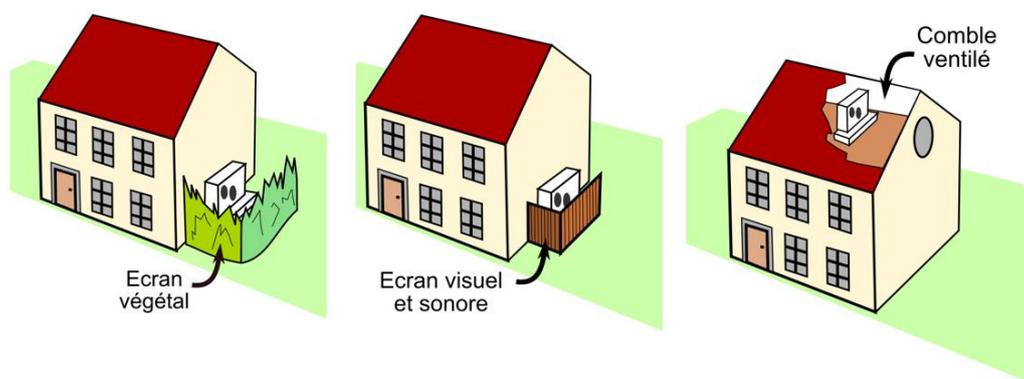
- Sur toiture-terrace, l'installation à plat des panneaux sera privilégiée ; à défaut une inclinaison des panneaux pourra être acceptée sous réserve d'une intégration soignée (exemple : pose d'un acrotère).

- Les panneaux solaires doivent être non réfléchissants et ne doivent pas comporter de filets, de facettes et d'encadrements.

Pompes à chaleur et climatiseurs

- l'installation directe de ces dispositifs sur façade principale est interdite. Ils devront être installés dans un lieu non visible depuis l'espace public (*exemples* : au sol en appui sur une autre façade, dans une cour intérieure, dans une partie en renforcement, sous une terrasse, etc...).

- Il est conseillé de masquer l'appareil derrière un brise-vue qualitatif / écran acoustique, diminuant l'impact sonore du dispositif, en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur ou du climatiseur.



- *Cas particulier* : ces dispositifs pourront être autorisés à titre exceptionnel (*exemple* : logement donnant uniquement sur rue), à condition toutefois d'être dissimulés.

4.3 Installation de dispositifs techniques

Paraboles et antennes râteaux

- L'installation d'une antenne parabolique en façade ou sur un pan de toit visible depuis le domaine public est déconseillée.

- Il est recommandé d'installer, préférentiellement, ce dispositif :

- sur une façade arrière
- derrière un écran végétal
- derrière une cheminée
- dans un grenier,...

- Pour une meilleure insertion paysagère et architecturale, il sera préférable de choisir un équipement de teinte foncée, de petite taille, de forme rectangulaire, etc...



Volets roulants

- Il est recommandé d'installer le coffre des volets roulants à l'intérieur de la construction. A défaut, en cas de pose extérieure, le coffre de volet devra être dissimulé par un bandeau d'ornement.
- En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment comportant des volets battants (volets bois, persiennes, etc...), ces derniers devront être maintenus afin de préserver l'harmonie des façades.

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.
- 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.
- 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

- 70% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :

- 50% minimum de l'unité foncière en espaces de pleine terre
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces perméables complémentaires

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

Article 6 : Stationnement

6.1.1 Modalités d'application

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

6.1.2 Modalités de calcul

Non règlementé.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et privées ouvertes à la circulation.

- 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.

III) Equipement et réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, 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

7.1.1 Dispositions générales

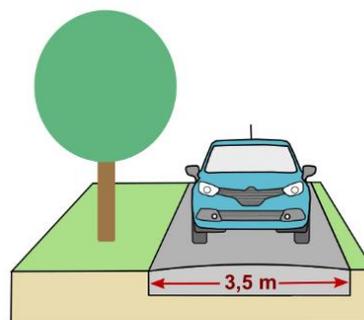
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à

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.

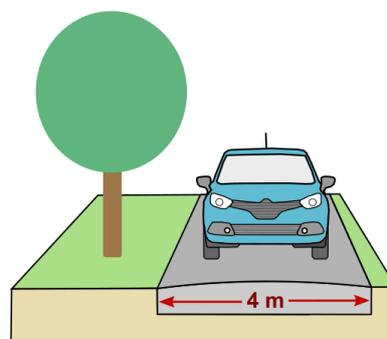
- Les voies en impasse ne pourront excéder 150 mètres de longueur et devront être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules et leur retournement.

- 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 3,50 mètres.



Largeur minimale des accès
sur les voies en zone N

- 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.



Largeur minimale des
voies nouvelles en zone N

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.

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

- Les travaux d'infrastructures et de réseaux ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives patrimoniales.

Annexes



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'éditionner ce nuancier, véritable guide d'aide à la décision pour tout choix de couleur et de matériau pour les propriétaires.



PRÉAMBULE

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 le 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

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

CLASSIFICATIONS



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).



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).



3

I. AVANT 1900



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 époncée, 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



4

B. Volets / Fenêtres



C. Portes / Ferronneries



5

I. AVANT 1900



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 structure et regularise 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



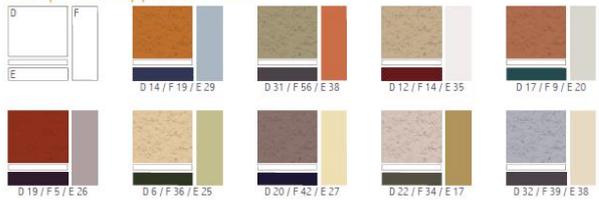
B. Volets / Fenêtres



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



Exemples de rapport de teinte :



B. Volets / Fenêtres



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 «bariolages».

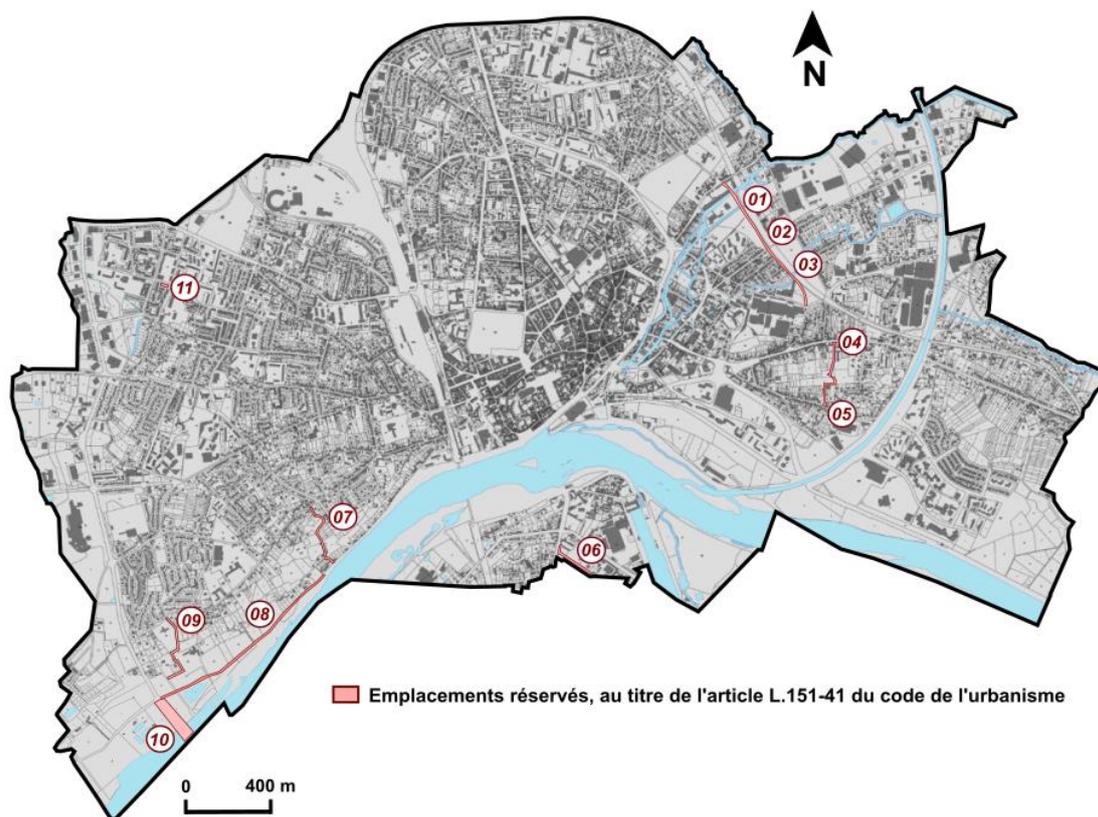


C. Portes / Ferronneries



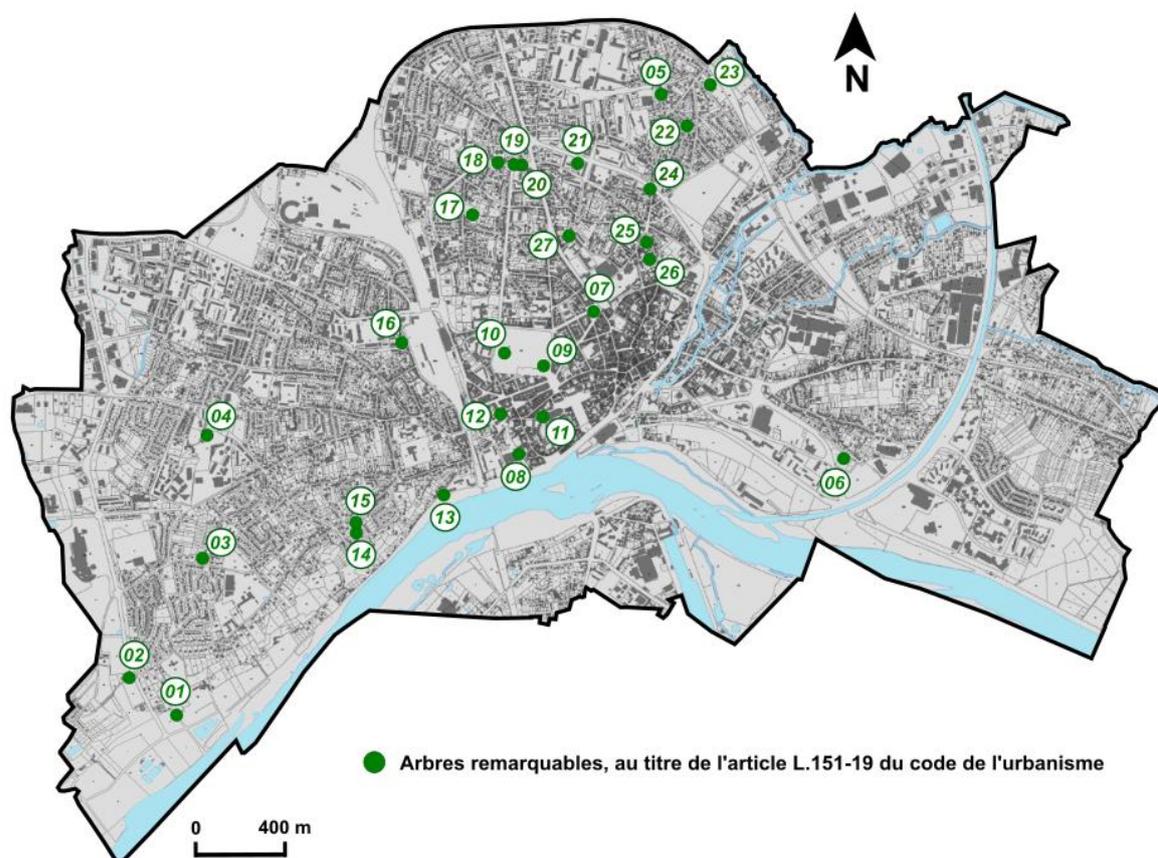
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Liaison rue de l'Université / rue Francis Garnier	Commune	6 524
2	Liaison rue de l'Université / rue de la Motte	Commune	494
3	Liaison rue Francis Garnier / rue de l'Eperon	Commune	6 200
4	Liaison faubourg du Grand Mouësse / coeur d'îlot Barbiots	Commune	1 107
5	Liaison coeur d'îlot Barbiots / rue de la Fosse aux Loups	Commune	1 374
6	Débouché et calibrage impasse de la Chapelle sur la RD907	Commune	2 491
7	Cheminement piéton impasse Dameron / chemin des Custodes / chemin de crue	Commune	1 832
8	Calibrage à 10 et 12m du CD504	Département	12 386
9	Cheminement piéton les Saulaies, chemin de crue	Commune	4 037
10	Franchissement Loire Ouest	Commune	15 992
11	Création espace public	Commune	480



Annexe 3 : Liste des arbres remarquables

Numéro	Nom	Adresse
1	Fraxinus	Rue de la Pisserotte
2	Quercus	Chemin Barreau
3	Quercus	30 rue des Ardenets
4	Quercus	66 rue de Marzy
5	Sequoia_gigante	78 rue de Parigny
6	Quercus_ilex	Rue Gabriel Valette
7	Platanus	Square de la Résistance
8	Sequoia_gigante	6 rue de Gonzague (Promenade des Remparts)
9	Fraxinus	Rue Henri Barbusse (Parc Salengro)
10	Fagus	Rue Henri Barbusse (Parc Salengro)
11	Tilia	Cloître Saint Cyr
12	Cedrus	Rue du Colonel Roche
13	Cedrus	2 Impasse Georges Buffon
14	Cedrus	9 rue Henri Foucaud
15	Cedrus	6 rue du Domaine des Alouettes
16	Tilia	6 rue de la Chaussade
17	Cedrus	18 bis rue de la Chaussade
18	Pinophyta	55 Ter Boulevard Victor Hugo
19	Pinophyta	55 Ter Boulevard Victor Hugo
20	Cedrus	8 Boulevard Jérôme Trésaguet
21	Pinophyta	63 rue des Montapins (Impasse Bellevue)
22	Pinophyta	63 rue des Montapins (Impasse Bellevue)
23	Cedrus	20 rue Général Charles Bossu



Annexe 4 : 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 EBBINGGEI	ELAEGNUS PUNGENS MACULATA
ELEAGNUS X EBBINGGEI ELEADOR LANNOU	COTONEASTER LACTAE
COTONEASTER FRANCHETTI	PRUNUS LAUROCERASSUS 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	SPRUEA X ARGUTA ; X CINEREA GREFSHEIM
DEUTZIA X HYBRIDA PERLE ROSE ;	VAN HOUTTEI ; NIPONICA SNOWMOUND
RIBES SANGUINEUM KING EDWARD ;	CHAELOMELES X SUPERBA
PULBOROUGHT SCARLETT	SPECIOSA VIBURNUM PLICATUM MARIESI / WATANABE
HIBISCUS SYRIACUS DIVERSES COULEURS	VIBURNUM OPULUS
PHILADELPHUS MINNESOTA SNOWFLAKE	PHILADELPHUS VIRGINAL
VITEX AGNUS CASTUS	PRUNUS ACCOLADE CP
EXOCORDA THE BRIDE	CALLICARPA BODINIERI PROFUSION
WEIGELA BRISTOL RUBY / CANDIDA	SYRIGAT VULGARIS (simples / doubles)



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 CERSIFERA MYROBOLAN	MESPILUS GERMANICA
RHAMNUS FRANGULA	SORBUS DOMESTICA



Leicesteria formosa



Cornus alba siberica



Sorbus domestica

HAIES ECOLOGIQUES ET BOCAGERES

ALNUS GLUTINOSA	CORYLLUS AVELLANA
CAPRINUS BETULUS	LIGUSTRUM JAPONICUM
CORNUS MAS	CORYLLUS AVELLANA
FAGUS SYLVATICA	CORYLLUS MERVEILLE DE BOLLWILLER
SAMBUSCUS NIGRA	PRUNUS DADUS
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

ESSENCES VEGETALES DONT LA PLANTATION EN HAIE EST INTERDITE

CACTACEAE	AILANTHUS ALTISSIMA
THUJA OCCIDENTALIS	CORTADERIA SELLOANA

Annexe 5 : Arrêté préfectoral n°2004/250 portant zonage archéologique de la commune de Nevers

Annexe 6 : Plan de Prévention du Risque Inondation

Annexe 7 : Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

Annexe 8 : Règlement de voirie

Annexe 9 : Plans d'alignement / mise à jour des servitudes RD

Annexe 10 : Règlement Local de Publicité (RLP)

Annexe 11 : Plan et règlement du Site Patrimonial Remarquable

Annexe 12 : Plan et règlement des Périmètres de Protection des Monuments Historiques

Annexe 13 : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OAPH)

Annexe 13 : Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

Annexe 14 : Délibération et zonage du Droit de Préemption Urbain simple/renforcé/commercial

Annexe 15 : Délibération sur l'entretien des façades

Annexe 16 : Délibération clôtures

Annexe 17 : Délibération permis de démolir

Annexe 18 : Périmètre de la ZAC St Genest

Annexe 19 : Liste des Sites pollués (SIS) et des Installations classées (ICPE)

Annexe 20: Prescriptions de Nevers Agglomération sur l'eau et l'assainissement EU/EP/AEP

Annexe 21 : Zones de bruit / transport de matières dangereuses

Annexe 22 : Délibérations et Plans du réseau de chaleur urbain (RCU)

Annexe 23 : Atlas de la biodiversité

Annexe 24 : Charte pour la cohérence des façades et terrasses en centre-ville