

# Règlement

  

# Plan Local d'Urbanisme Guérigny

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GUERIGNY.

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

- Chapitre I ..... Zone UA
- Chapitre II ..... Zone UB, comprenant un secteur UBai
- Chapitre III ..... Zone UC, comprenant un secteur UCa
- Chapitre IV ..... Zone UD, comprenant un secteur UDa
- Chapitre V ..... Zone UE, comprenant les secteurs UEL et UEs
- Chapitre VI ..... Zone UL, comprenant un secteur ULi

**Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N". Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

- Chapitre VII ..... Zone 1AU, comprenant un secteur 1AUa,
- Chapitre VIII ..... Zone 2AU, comprenant un secteur 2AUL
- Chapitre IX ..... Zone A
- Chapitre X ..... Zone N comprenant des secteurs Ni et NLi

2 - Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du paysage à préserver, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine centrale d'habitat et d'activités où existe un réseau d'assainissement collectif.

De plus, une grande partie de la zone UA se situe dans les périmètres de protection des monuments historiques de Guérigny : Anciennes forges royales de la Chaussade qui ont été inscrites le 13 Septembre 1991 et le site de la Promenade publique communale dite « Les Allées de Guérigny », classé le 8 Février 1928.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
5. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les camps déclarés et les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
6. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
7. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
10. Les carrières et gravières.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### A - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

#### B - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions énoncées :

1. Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt sont autorisées sous conditions de compatibilité avec l'environnement et la qualité de vie du Centre ville, en particulier, de taille réduite, similaire au bâti environnant, et non susceptible d'apporter une quelconque nuisance (bruit ou autres pollutions, notamment des eaux, sauf si pré traitement).
2. Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### B - Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- c) Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

#### B - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

##### b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **A - Principe**

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

### **B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas augmenté.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - Principe**

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A – Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **B - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

### **C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

1. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
2. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - Les constructions annexes visibles des voies publiques doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment concernant leurs façades et toitures.

### II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Les façades en bardage de bacs acier, tôle ondulée, fibre ciment,... sont interdites, notamment pour les constructions à usage d'activités. Des matériaux contemporains différents des matériaux traditionnels ne peuvent être utilisés que dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- d - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel (chaux aérienne en 3 couches), ou de type mono couche (chaux hydraulique en une couche).  
Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.  
Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont interdits.  
Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- e - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.  
Pour les constructions anciennes, l'ordonnancement des ouvertures sur les façades vues depuis les voies publiques doit être conservé.  
Pour les constructions neuves, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges, sauf dans le cadre éventuel d'une création architecturale à caractère très contemporain.
- f - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
  - g - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est interdit.
- h - Les volets roulants sur les anciennes façades visibles des voies ouvertes à la circulation, ne sont autorisés que :
  - pour des fenêtres (interdits pour les portes d'entrée),
  - si le coffre est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- i - Les gouttières en PVC sont interdites quand elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation.

### III-Toitures

- a - Les restaurations de couverture doivent être réalisées dans les matériaux d'origine s'il s'agit de tuiles plates en terre cuite ou d'ardoise.
- b - Les nouvelles toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile).  
La fibre ciment, la tôle ondulée et le bac acier ne sont pas autorisés sur les bâtiments principaux et sur les annexes visibles des voies ouvertes à la circulation.
- c - La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- d - Dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine, les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ... ou être végétalisées. Le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont alors pas réglementés et les toitures-terrasses peuvent aussi être admises.

e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 78 / 98 cm<sup>2</sup> pour le bâti ancien traditionnel et de 1 m<sup>2</sup> pour les autres constructions. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### **IV - Sous-sols**

a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.

b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

#### **V- Clôtures**

a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

c - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

d - Les murs de clôture constitués en matériaux du type agglomérés de ciment bruts et panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

e - Tout ouvrage de clôture constitué en matériaux du type PVC, ou de tous autres matériaux contemporains non adaptés, est interdit.

f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.

g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, et pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. Le grillage, s'il est indispensable, doit être masqué par une haie d'essences locales.

- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage dissimulé entre les bandes de plantations.

h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.

i - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

#### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

#### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

#### **III - Pour les établissements commerciaux**

##### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

##### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

#### **IV - Pour les autres bâtiments d'activité admis dans la zone**

en fonction des besoins

#### **V - Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UA 13.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.

■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)

■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saulle sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...

## SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone urbaine à caractère résidentiel de rénovation correspondant au lieu-dit Cours du château des Forges de la Chaussade. Le parc, la cour du château et la cour verte ainsi que les bâtiments et dépendances sont inscrits depuis le 11 mars 2002 à l'inventaire des Monuments Historiques.

De plus, le site est dans le périmètre de protection du bâtiment à Clocheton dit « les Grosses Chaînes » qui est classé en totalité depuis le 13 septembre 1991.

Ce bâtiment est compris dans un **secteur UBai** inondable qui englobe les bâtiments des forges du Vieux Guérigny. Dans ce secteur sont aussi autorisés des usages liés à la vocation touristique du site.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UB 2 ou celles mentionnées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur UBai sont interdits :

- la création d'établissement recevant du public sauf ceux de 5<sup>ème</sup> catégorie,
- la création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structure d'accueil pour personnes âgées et handicapées, ...)
- la création ou aménagement de sous-sol en dessous de la côte des plus hautes eaux connues,
- création ou extension d'aires de camping,
- travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rives ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais non liés aux opérations autorisées,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré par une inondation,
- les clôtures réalisées avec mur bahut et sans simple grillage (clôtures non perméables),
- la création d'activités professionnelles polluantes.

##### Article UB 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

###### A - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

###### B - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions énoncées, d'une parfaite intégration dans le site et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

###### a – Sur l'ensemble de la zone :

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs,...) s'ils sont indispensables et ne peuvent être localisés ailleurs.
2. L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes pour usage d'habitation, de bureaux ou d'équipements collectifs (à usage culturel, social...) et la construction des locaux techniques nécessaires (chaufferie...) s'ils ne peuvent être intégrés aux constructions existantes.

3. En cas de sinistre, la reconstruction sur place dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant pour une vocation autorisée dans la zone.
  4. Les réaménagements et réhabilitations des constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire, ..., lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b – Sur le secteur UBai, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières.  
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :
- fixer la hauteur de plancher utile au dessus de la côte des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
  - disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la côte des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
  - ne pas comporter d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant,
  - être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
  - pour les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, ...) pouvoir être desservies par deux voies judicieusement positionnées, dont l'une de 5m de large au moins devra permettre l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- Sur le secteur UBai et dans les conditions énoncées dans le PPRI, sont aussi autorisés :  
L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes pour usage d'habitation, de bureaux ou d'équipements collectifs (à usage culturel, social...) ainsi que pour des usages liés à la vocation touristique du site (vente de produits locaux, ateliers d'artisanat d'art...).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 3 - ACCES ET VOIRIES

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
3. Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
5. On utilisera dans la mesure du possible les accès existants en évitant d'en créer de nouveaux.

#### B - Voiries

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A -Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

**B -Assainissement****a - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

**b- Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. On respectera la limite d'implantation des bâtiments existants.
2. Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques le justifient et à condition de s'intégrer parfaitement au site pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

**Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****A – Principe**

Sur toute la zone UB, on respectera la limite d'implantation des bâtiments existants.

**B – Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques le justifient et à condition de s'intégrer parfaitement au site pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

**Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

**Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****A – Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

**B - Hauteur absolue**

La hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

**C - Cette hauteur peut être dépassée**

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, lignes électriques...).

## Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### A - Généralités

1. L'ensemble de la zone UB étant inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques, toute intervention doit se conformer aux prescriptions architecturales du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Pour les bâtiments inscrits, tout projet doit être visé par le Préfet de Région.
2. Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site.
3. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions existantes sur le site.
4. En particulier, lors de réhabilitation des bâtiments existants, on essayera si possible de conserver les menuiseries anciennes au lieu de les remplacer. Si le remplacement est indispensable, on maintiendra les qualités essentielles de la menuiserie originelle (proportions, matériau bois, assemblage, serrurerie, moulures, autres détails...).

### B -Clôtures

- a - Les murs, portails et grilles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. On réutilisera si possible les accès existants sans en créer de nouveaux afin d'éviter des percements dans les clôtures existantes.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - Tout ouvrage de clôture constitué en matériaux du type PVC, ou de tous autres matériaux contemporains non adaptés, est interdit.
- e - Les espaces extérieurs ne doivent pas être re-divisés par des clôtures nouvelles sauf nécessité technique ou de sécurité.
- f - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera masqué par une haie d'essences locales plantée à l'extérieur du grillage.

## Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, le nombre de places réservées au stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- b - L'emprise et le nombre des stationnements seront limités au minimum nécessaire.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

### I - Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement.

### II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

### III - Pour les établissements commerciaux admis dans la zone

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

### IV - Pour les autres bâtiments d'activité admis dans la zone

en fonction des besoins

### V - Limitations et intégration :

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UB 13.

- c - Les stationnements ne devront pas être situés du côté des façades principales des bâtiments ni sur la cour verte.

**Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal dans le respect du site.
- c - Les parties pavées seront conservées ou refaites à l'identique en cas de travaux. Elles seront reconstituées là où elles ont été détruites.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.
- **Arbustes épineux :**  
Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)
  - **Arbustes persistants :**  
Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)
  - **Arbustes non persistants :**  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
  - **Arbustes à baies comestibles :**  
Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
  - **Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :**  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)
  - **Arbres :**  
Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine d'habitat et d'activités où existe un réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur plus ancien UCa, à proximité immédiate du centre ville.

De plus, une partie de la zone UC et une partie du secteur UCa, sont dans les périmètres de protection des monuments historiques de Guérigny : Anciennes forges royales de la Chaussade, inscrites le 13 Septembre 1991, le site de la Promenade publique communale dite « Les Allées de Guérigny », classé le 8 Février 1928 et le Château de Villemenant, classé par arrêté préfectoral du 18 Novembre 1930.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les lotissements à usage d'activité.
4. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
5. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les camps déclarés et les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
6. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
7. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
10. Les carrières et gravières.

##### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

###### A - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

###### B - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions énoncées :

1. Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt sont autorisées sous conditions de compatibilité avec l'environnement et la qualité de vie des quartiers d'habitat proches du Centre ville, en particulier, de taille réduite, similaire au bâti environnant, et non susceptible d'apporter une quelconque nuisance (bruit ou autres pollutions, notamment des eaux, sauf si pré traitement).
2. Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

#### B - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

##### b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

### B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### A – Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### B - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

### C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

1. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
2. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - Les constructions annexes visibles des voies publiques doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment concernant leurs façades et toitures.

### II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Les façades en bardage de bacs acier, tôle ondulée, fibre ciment, ... sont interdites, notamment, pour les constructions à usage d'activités. Des matériaux contemporains différents des matériaux traditionnels ne peuvent être utilisés que dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- d - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel (chaux aérienne en 3 couches), ou de type monocouche (chaux hydraulique en une couche).  
Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.  
Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont interdits.  
Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature, ...
- e - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.  
**Dans le secteur UCa**, l'ordonnancement des ouvertures sur les anciennes façades vues depuis les voies publiques doit être conservé.  
Pour les constructions neuves, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges, sauf dans le cadre éventuel d'une création architecturale à caractère très contemporain.
- f - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- g - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est interdit.
- h - **Dans le secteur UCa**, les volets roulants sur les anciennes façades visibles des voies ouvertes à la circulation, ne sont autorisés que :
  - pour des fenêtres (interdits pour les portes d'entrée),
  - si le coffre est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- i - Les gouttières en PVC sont interdites quand elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation.

### III-Toitures

- a - Les restaurations de couverture doivent être réalisées dans les matériaux d'origine s'il s'agit de tuiles plates en terre cuite ou d'ardoise.
- b - Les nouvelles toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile).  
La fibre-ciment, la tôle ondulée et le bac-acier ne sont pas autorisés sur les bâtiments principaux et sur les annexes visibles des voies ouvertes à la circulation.
- c - La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- d - Dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine, les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ... ou être végétalisées. Le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont alors pas réglementés et les toitures-terrasses peuvent aussi être admises.

e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 78 / 98 cm<sup>2</sup> pour le bâti ancien traditionnel et de 1 m<sup>2</sup> pour les autres constructions. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### **IV - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

#### **V- Clôtures**

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- d - Les murs de clôture constitués en matériaux du type agglomérés de ciment bruts et panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- e - **Dans le secteur UCa**, les ouvrages de clôture constitués en matériaux du type PVC, ou tous autres matériaux contemporains non adaptés, sont interdits et le grillage n'est admis que s'il est dissimulé derrière une haie.
- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, et pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. Le grillage, s'il est indispensable, doit être masqué par une haie d'essences locales.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage dissimulé entre les bandes de plantations.
- h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- i - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

#### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

#### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

#### **III - Pour les établissements commerciaux**

##### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

##### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

#### **IV - Pour les autres bâtiments d'activité admis dans la zone** en fonction des besoins

## V- Limitations et intégration :

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UC 13.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.

### ■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)

### ■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

### ■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

### ■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...

## SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine périphérique principalement d'habitat où existe un réseau d'assainissement collectif.

Cette zone correspond aux quartiers des Gondelins et de la Tuilerie et aux extensions récentes du hameau de la Quellerie.

Un secteur UDa correspond aux anciennes cités ouvrières de Châtres et de la Quellerie.

De plus une partie du secteur UDa est dans les périmètres de protection des monuments historiques de Guérigny : Anciennes forges royales de la Chaussade qui ont été inscrites le 13 Septembre 1991 et le Château de Villemenant qui est classé par arrêté préfectoral du 18 Novembre 1930 .

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les lotissements à usage d'activité.
5. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les camps déclarés et les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
7. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
8. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
11. Les carrières et gravières.

##### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

###### A - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

###### B - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions énoncées :

1. Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat sont autorisées sous conditions de compatibilité avec l'environnement et la qualité de vie des quartiers d'habitat, en particulier, de taille réduite, similaire au bâti environnant, et non susceptible d'apporter une quelconque nuisance (bruit ou autres pollutions, notamment des eaux, sauf si pré traitement).
2. Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises

les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

#### B - Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

##### b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### A - Principe

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

### B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### A - Principe

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### A – Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### B - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

### C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

1. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

2. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - Les constructions annexes visibles des voies publiques doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment concernant leurs façades et toitures.

### II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Les façades en bardage de bacs acier, tôle ondulée, fibre-ciment,... sont interdites. Des matériaux contemporains différents des matériaux traditionnels ne peuvent être utilisés que dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine.  
L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel (chaux aérienne en 3 couches), ou de type monocouche (chaux hydraulique en une couche).  
Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.  
Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont interdits.  
Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- d - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.  
**Dans le secteur UDa**, l'ordonnancement des ouvertures sur les anciennes façades vues depuis les voies publiques doit être conservé.  
Pour les constructions neuves, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges, sauf dans le cadre éventuel d'une création architecturale à caractère très contemporain.
- e - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est interdit.
- g - **Dans le secteur UDa**, les volets roulants sur les anciennes façades visibles des voies ouvertes à la circulation, ne sont autorisés que :
  - pour des fenêtres (interdits pour les portes d'entrée),
  - si le coffre est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- h - Les gouttières en PVC sont interdites quand elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation.

### III-Toitures

- a - Les restaurations de couverture doivent être réalisées dans les matériaux d'origine s'il s'agit de tuiles plates en terre cuite ou d'ardoise.
- b - Les nouvelles toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile).  
La fibre ciment, la tôle ondulée et le bac-acier ne sont pas autorisés sur les bâtiments principaux et sur les annexes visibles des voies ouvertes à la circulation.
- c - La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

- d - Dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine, les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ... ou être végétalisées. Le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont alors pas réglementés et les toitures-terrasses peuvent aussi être admises.
- e - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 78 / 98 cm<sup>2</sup> pour le bâti ancien traditionnel et de 1 m<sup>2</sup> pour les autres constructions. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### **IV - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

#### **V- Clôtures**

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- d - Les murs de clôture constitués en matériaux du type agglomérés de ciment bruts et panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- e - **Dans le secteur UDa**, les ouvrages de clôture constitués en matériaux du type PVC, ou tous autres matériaux contemporains non adaptés, sont interdits et le grillage n'est admis que s'il est dissimulé derrière une haie.
- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :  
- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, et pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. Le grillage, s'il est indispensable, doit être masqué par une haie d'essences locales.  
- soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage dissimulé entre les bandes de plantations.
- h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- i - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

#### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

#### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics) admis dans la zone :**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

#### **III - Pour les autres bâtiments d'activité admis dans la zone**

en fonction des besoins

#### **IV - Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UD 13.

### ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.

■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)

■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle correspond à la zone industrielle de Villemenant (assainissement collectif) et aux abords de la gare (assainissement individuel), avec **un secteur particulier UEL** au niveau de la gare permettant aussi les activités culturelles et de loisirs et **un secteur UEs**, exclusivement réservé aux activités à caractère industriel et artisanal, faisant l'objet d'une procédure de mise en place d'une servitude conventionnelle au profit de l'Etat destinée à assurer la protection des personnes, en limitant l'usage des terrains suite à une pollution aux métaux lourds et en conservant les moyens de surveillance de la qualité des eaux souterraines.

Une partie de la zone UE et des secteurs UEL et UEs est dans les périmètres de protection des monuments historiques de Guérigny : Anciennes forges royales de la Chaussade, inscrites le 13 Septembre 1991 et le Château de Villemenant, classé par arrêté préfectoral du 18 Novembre 1930.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone UE** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE2 ou celles mentionnées à l'article UE2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**Dans le secteur UEs**, sont notamment interdits :

- les jardins potagers ou toute culture à vocation alimentaire pour l'homme ou pour l'animal,
- les établissements de garde et/ou d'enseignement et /ou de formation concernant des enfants (écoles maternelles et primaires, collège, lycée) et colonies de vacances,
- les bibliothèques, centre de documentation,
- les établissements de santé,
- les structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées,
- les établissements de culte,
- les établissements ou sites de loisirs, jeux, sports, salles d'exposition,
- les établissements et aires de plein air, susceptibles d'accueillir du public,
- les restaurants, hôtels et pensions de famille,
- les immeubles individuels (maisons) ou collectifs d'habitation,

**Dans le secteur UEs**, sont exclues du champ des activités industrielles admises dans l'article UE2 :

- les activités relevant de la santé et de l'hygiène, y compris le stockage des produits, issus de ces activités,
- l'exploitation de gravières alluvionnaires.

##### ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

###### I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

A – Sur l'ensemble de la zone :

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
3. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
4. Les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.
5. Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
6. Les lotissements à usage d'activités.
7. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

B – Sur l'ensemble de la zone, sauf secteur UEs :

8. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
9. Lorsque des constructions à usage d'habitation, hôtelier, y compris les extensions sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

C – Sur l'ensemble de la zone, sauf secteur UEL :

10. La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

D – Sur le secteur UEL, sont aussi autorisés :

11. L'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles à vocation culturelle, touristique et de loisirs.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### B - Voirie

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### A - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

### B - Assainissement

#### a - Eaux usées

1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.  
L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. **Sur le secteur UEL** et en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.  
(Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années transitoire). Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### b - Eaux pluviales

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Non réglementé sur l'ensemble de la zone UE
2. **Sur le secteur UEL**, pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une surface minimale de 1200 m<sup>2</sup>, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.  
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - Pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - Pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### A - Principe

2. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.

**B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - Principe**

Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.  
Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A – Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### **B - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

### **C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

1. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
2. Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions de la zone.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat.
- d - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en

particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

## **II - Toitures**

La pente et les matériaux des toits sont non réglementés.

## **III- Bâtiments annexes**

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- b - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

## **IV-Sigle, raison sociale, enseigne, publicité**

- a - Publicité et affichage doivent être conformes aux dispositions de la réglementation nationale en vigueur.
- b - L'accumulation d'informations est à éviter.
- c - Les systèmes d'éclairage doivent être non éblouissants, notamment aux abords des voies de circulation.

## **V- Abords et Clôtures**

- a - Les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- b - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

## **VI - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

### **III- Pour les établissements commerciaux**

#### **a - Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement affectée à la surface de vente.

#### **b - Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

### **IV- Pour les autres bâtiments d'activité (industrielles, artisanales,...)**

en fonction des besoins

### **V- Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UE 13.

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite. On évitera les cyprès et lauriers.

#### Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)

#### ■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)

#### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

#### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

#### ■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

#### ■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...

## SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone urbaine réservée aux activités sportives, culturelles, de tourisme et de loisirs et se situe au niveau du Vieux Guérigny. Elle comprend un secteur inondable ULi aux abords du gymnase.

De plus, toute la zone UL et le secteur ULi, sont dans les périmètres de protection des monuments historiques de Guérigny : Anciennes forges royales de la Chaussade qui ont été inscrites le 13 Septembre 1991.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL2 ou celles mentionnées à l'article UL2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur ULi sont interdits :

- la création d'établissement recevant du public sauf ceux de 5<sup>ème</sup> catégorie,
- la création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structure d'accueil pour personnes âgées et handicapées, ...)
- la création ou aménagement de sous-sol en dessous de la côte des plus hautes eaux connues,
- création ou extension d'aires de camping,
- travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rives ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais non liés aux opérations autorisées,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré par une inondation,
- les clôtures réalisées avec mur bahut et sans simple grillage (clôtures non perméables),
- la création d'activités professionnelles polluantes.

##### Article UL 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

###### I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur des périmètres de protection des Forges de la Chaussade et du château de Villemenant et dans la zone de protection du site des Allées de Guérigny.

###### II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions énoncées :

A – Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
2. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
3. Les équipements culturels, sportifs, de loisirs ou tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.
4. Les aires de stationnement si elles sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.

5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
  6. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
  7. Lorsque des constructions à usage d'habitation, y compris les extensions sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- B – Dans le secteur ULi, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières.**  
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :
- fixer la hauteur de plancher utile au dessus de la cote des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
  - disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
  - ne pas comporter d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant,
  - être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
  - pour les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, ...) pouvoir être desservies par deux voies judicieusement positionnées, dont l'une de 5m de large au moins devra permettre l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.
- Dans ces conditions, sont autorisées en zone ULi :
8. La création et l'extension des constructions existantes à vocation sportive, de loisirs et de tourisme à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter l'impact des constructions sur l'écoulement des eaux (localisation, implantation, orientation...)
  9. Les aires de stationnement nécessaires au camping ainsi qu'aux constructions et installations sportives ou de loisirs, à condition que de ne pas accentuer l'écoulement des eaux, ni d'aggraver les risques :
    - le niveau naturel du terrain ne soit pas modifié (pas de remblai),
    - la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain (bassin de rétention)
    - le traitement des eaux pluviales soit assuré avant tout rejet dans le réseau collectif ou fossé,
    - l'imperméabilisation du terrain soit la plus limitée possible
    - la structure des chaussées doit résister à l'aléa inondation.
  10. Lorsqu'il est autorisé, le logement du gardien doit comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Il ne doit pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.
  11. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, leurs équipements et les remblaiements indispensables ne peuvent être autorisées qu'à condition que :
    - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ou, à défaut, dans un secteur d'aléa inférieur ;
    - le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
    - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**B - Voirie**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****A - Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

**B - Assainissement****a - Eaux usées**

1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.  
L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.
2. En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.  
(Le raccordement direct au réseau collectif ne peut être imposé par le gestionnaire de réseau qu'après un délai d'amortissement d'une dizaine d'années transitoire).

**b - Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une surface minimale de 1200m<sup>2</sup>, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

**ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****A - Principe**

1. Les constructions, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de " dent creuse ", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.
  3. Une implantation différente peut être admise si elle facilite l'écoulement des eaux en cas de crues, dans le secteur ULi.
- B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**
4. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
  5. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A - Principe**

1. Toute construction peut être implantée en contiguïté avec toute limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Une implantation différente peut être admise si elle facilite l'écoulement des eaux en cas de crues, dans le secteur ULi.

### **B- Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :**

1. Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
2. Dans le cas de reconstruction d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
3. Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé sauf pour le secteur ULi où l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain ne doit pas excéder :

- 30% pour les constructions à usage d'habitation,
- 40% pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements.

## **ARTICLE UL 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions de la zone.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement immédiat.

d - Pour les bâtiments d'activités, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage. Par exemple, le stationnement du personnel et du public pourra être différencié, tout comme les lieux de déchargement de matériaux...

## **II - Toitures**

La pente et les matériaux des toits sont non réglementés.

## **III- Bâtiments annexes**

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage seront, dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- b - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront, lorsqu'ils sont autorisés, masqués par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

## **IV- Clôtures**

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - En limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- c - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, et pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage de hauteur maximale fixée à 1,20 mètres, situé entre les bandes de plantations.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **ARTICLE UL 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

### **IV-Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant UL 13.

## **ARTICLE UL 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.
  - Arbustes épineux :  
Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)
  - Arbustes persistants :  
Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)
  - Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
  - Arbustes à baies comestibles :  
Groseille à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
  - Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)
  - Arbres :  
Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...

### SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 14 -Coefficient d'Occupation des sols

Non réglementé.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à étendre, à moyen terme, la zone urbaine UC existante, avec des densités équivalentes ou moindres selon les secteurs, pour accueillir principalement des habitations, ainsi que quelques éventuels équipements collectifs, commerces, et services, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions qui peuvent y être implantées. Les constructions peuvent y être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone, respectant le schéma et les orientations d'aménagement, et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

**Le secteur 1AUa** correspond à une emprise au sol plus importante.

De plus, une partie de la zone est dans le périmètre de protection du Château de Villemenant qui est classé par arrêté préfectoral du 18 Novembre 1930.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, ou forestier
- Les constructions à usage artisanal, industriel, et à fonction d'entrepôt
- Les lotissements à usage d'activités
- Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain ( $\leq 6$  caravanes et  $\leq 20$  campeurs).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
- Les villages de vacances et résidences de tourisme.
- Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé.
- Les carrières et gravières.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AU2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

##### Article 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, selon les dispositions de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur du périmètre de protection du château de Villemenant.

**Dans la zone 1AU, toutes les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et si elles sont réalisées :**

- lors d'une opération d'ensemble, pour le secteur 1AUa des Chaumes,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, et selon le schéma d'aménagement d'ensemble, pour la zone 1AU des Chaumes-Villemenant.

**Et si elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Dans les zones de nuisance de bruit figurant sur les plans, les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, y compris les extensions, peuvent y être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires contre le bruit extérieur, relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
- b - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie de l'agglomération (garages, laveries...),
  - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, notamment pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - En cas de division d'une même unité foncière, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### 2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- c - Néanmoins, dans un front urbain continu, la largeur des voies d'accès sera réduite à son minimum nécessaire pour éviter la réalisation de trop vastes ouvertures.
- d - Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Dans le cas où il est impossible de faire autrement, tout impasse desservant plus de deux logements doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.
- e - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement avec les lotissements mitoyens.

### Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2 – Assainissement

### a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

### b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Notamment, la réalisation de bassins d'écrêtements pourra s'avérer nécessaire pour la maîtrise des problèmes hydrauliques.

## 3 - Electricité - Eclairage des voies - Téléphone - Câble - Gaz - Incendie

Le raccordement en électricité, télécommunication et câble des constructions nouvelles doit se faire autant que possible en souterrain. Les équipements nécessaires (poteaux, coffres, regards,...) seront autant que possible intégrés aux constructions et aux clôtures.

## Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### A - Principe

Les constructions principales, balcons non compris, doivent s'implanter à au moins **3 mètres et au plus 20 mètres** de l'alignement des voies privées ou publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

### B - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3m$ ).

b - Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

- a - L'emprise au sol est la projection au sol des surfaces couvertes.
- b - L'emprise de la construction ne dépassera pas :
  - 30% de la surface de la parcelle, dans la zone 1AU,
  - 40% de la surface de la parcelle, sur le secteur 1AUa,
- c - Ces emprises ne s'appliquent pas dans les cas des bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

### A – Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### B - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

### C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - Les constructions annexes visibles des voies publiques doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment concernant leurs façades et toitures.

### II - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel (chaux aérienne en 3 couches), ou de type monocouche (chaux hydraulique en une couche).

Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales.

Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont interdits.

Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- d - Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits.
- e - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement des fenêtres.

Il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges, sauf dans le cadre éventuel d'une création architecturale à caractère très contemporain.
- f - Les menuiseries bois (volets, encadrements de portes ou fenêtres, structures visibles, façades des cabanes...) doivent rester naturelles ou être peintes. Le vernis est interdit.
- g - Les gouttières en PVC sont interdites quand elles sont visibles des voies ouvertes à la circulation.

### III-Toitures

- a - Les toitures peuvent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile).

La fibre ciment, la tôle ondulée et le bac acier ne sont pas autorisés sur les bâtiments principaux et sur les annexes visibles des voies ouvertes à la circulation.

La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

- b - Dans le cadre d'un projet faisant preuve de création architecturale très contemporaine, les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, ... ou être végétalisées. Le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont alors pas réglementés et les toitures-terrasses peuvent aussi être admises.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges et d'une taille maximum de 1 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

#### **IV - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

#### **V- Clôtures**

- a - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- b - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- c - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- d - Les murs de clôture constitués en matériaux du type agglomérés de ciment bruts et panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Les ouvrages de clôture constitués en matériaux du type PVC, ou tous autres matériaux contemporains non adaptés, sont interdits et le grillage n'est admis que s'il est dissimulé derrière une haie.
- f - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, à moins d'être en limite avec la zone A ou N, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
  - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale fixée à 1,20 mètres (sauf nécessités techniques), traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, et pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie. Le grillage, s'il est indispensable, doit être masqué par une haie d'essences locales.
  - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage dissimulé entre les bandes de plantations.
- h - Sinon, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- i - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, sa hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

##### **I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

##### **II - Pour les constructions à usage de bureau ou de service (y compris les bâtiments publics)**

Au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble affectée aux bureaux ou services.

##### **III - Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant 1AU 13.

### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations. »

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées dans la liste alinéa d.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés et plantés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
- d - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes prises dans la liste suivante). La plantation de thuyas est interdite.
  - Arbustes épineux :  
Aubépine (*Crataegus monogyna*)  
Houx (*Hex aquifolium*)
  - Arbustes persistants :  
Buis (*Buxus sempervireus*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
If (*Taxus bacata*)
  - Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)
  - Arbustes à baies comestibles :  
Groseille à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
  - Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)
  - Arbres :  
Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessiles (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)  
Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)  
Frênes, cormiers, sorbiers,...
- e - Pour les opérations groupées ou les lotissements, un espace libre d'au moins 5% de la superficie du terrain sera aménagé (plantation, espace minéral, aire de jeux...).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser stricte. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Compte tenu des possibilités d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser 1AU, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré est présenté, correspondant aux prescriptions des « orientations d'aménagement », prenant en compte l'impact paysager dans le site.

Du fait d'un environnement paysager sensible de coteaux et lisières de forêt en zone 2AU et de la présence d'une ZNIEFF type II en secteur 2AUL, l'aménagement de la zone 2AU sera conditionné à la présentation d'une analyse des enjeux environnementaux, notamment concernant l'intégration paysagère du projet dans le site et le respect des vues proches et lointaines.

Un **secteur 2AUL** est réservé aux activités de sports, loisirs et tourisme, et se situe au lieu-dit la Côte à Bouillot.

Une partie de la zone 2AU et une partie du secteur 2AUL se trouvent dans le périmètre de protection des Monuments historiques de Guérigny : le Château de Villemenant et les anciennes forges de la Chaussade.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

##### **Article 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...)

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIES**

Sans objet.

##### **Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

##### **Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

##### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

##### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt

collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### **Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### **Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **Article 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) est déterminée par les besoins techniques.

#### **Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les haies existantes en clôtures doivent être conservées. Les nouvelles clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales diverses. Un grillage pourra l'accompagner s'il est indispensable.

#### **Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

#### **Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des installations autorisées doit respecter au mieux la végétation existante.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Une partie de la zone A se trouve dans le périmètre de protection des Monuments historiques de Guérisny : le Château de Villemenant et les anciennes forges de la Chaussade.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2 et celles mentionnées à l'article A2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :**

- a - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles d'exploitations existants.
- d - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- e - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- f - Les installations classées liées à l'activité agricole à condition :
  - que les nouvelles implantations soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation ou de loisirs existantes ou prévues.
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

###### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

###### 2- Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle).
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
2. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles, la collecte des eaux pluviales devra être prévue. Les eaux pluviales en descente de toit devront être canalisées et leur évacuation devra être prévue.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1200 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 6 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a - Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- c - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.****A – Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

**B - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres**.

**C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR****I - Principe général**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel.
- c - Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits.

**II -Toitures****1 - Pour les constructions à usage d'habitation(+ annexes)**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles et ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.

La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.

Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées pour permettre la

créativité architecturales. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées.

## 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.
- b - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée et les panneaux de fibrociment ne soient pas teintés.

## **III - Façades**

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré est interdit.
- c - Les enduits, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de type traditionnel ou monocouche. Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux (sable de Loire) peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits de ciment gris ou le blanc sont interdits. L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'environnement est interdit.
- d - Une attention particulière sera portée à l'ordonnement des baies. Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Les anciennes menuiseries bois doivent être réhabilitées autant que possible à l'identique.

### 2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit. Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

## **IV - Clôtures**

### 1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.

### 2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- d - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- e - La clôture sera constituée d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses, éventuellement accompagnée d'un dispositif à claire-voie.

### 3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

- f - Les abords des bâtiments d'activité agricole devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- g - À l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## **V - Sous-sols**

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

**I - Pour les constructions à usage d'habitation**

Une place de stationnement par logement.

**IV-Pour les autres bâtiments d'activités agricoles**

en fonction des besoins

**V- Limitations et intégration :**

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant A 13.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Rappel du code civil, article 671 : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Des rideaux de végétations de préférence d'essences locales seront plantés afin de masquer les stockages et autres installations agricoles.

Il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

**■ Arbustes épineux :**

Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Houx (*Hex aquifolium*)

**■ Arbustes persistants :**

Buis (*Buxus sempervireus*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

If (*Taxus bacata*)

**■ Arbustes non persistants :**

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

**■ Arbustes à baies comestibles :**

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

**■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :**

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)

Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

**■ Arbres :**

Charme commun (*Carpinus betulus*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Saule sp. (*Salix sp.*)

Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)

Frênes, cormiers, sorbiers,...

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

## CHAPITRE XI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique et du boisement.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de l'existence de risques.

La zone **N** proprement dite correspond à la zone naturelle et à la volonté de préserver sites et boisements.

Le secteur **Ni** correspond un secteur inondable de la zone naturelle que constitue la plaine inondable des deux Nièbres.

Le secteur **NLi** correspond à un secteur inondable où les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs peuvent être autorisées, aux lieux-dits « la Poellonnerie » et « la Boulonnerie ».

Une partie de la zone **N** et des secteurs **Ni** et **NLi** se trouve dans le périmètre de protection des Monuments historiques de Guérisny : le Château de Villemenant, les anciennes forges de la Chaussade et le site classé des Allées de Guérisny.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- a - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2 et celles mentionnées à l'article N2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées .
- b - Dans les secteurs **Ni** et **NLi**, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N 2 ci-dessous, tous les travaux, constructions, ouvrages, installations, exploitations des terrains sont interdits notamment :
- la création d'établissement recevant du public sauf ceux de 5<sup>ème</sup> catégorie,
  - la création d'établissement recevant du public recevant des personnes vulnérables (établissement d'enseignement, hôpitaux, structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, ...)
  - la création ou aménagement de sous-sol en dessous de la côte des plus hautes eaux connues,
  - création ou extension d'aires de camping,
  - travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour objet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rives ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
  - les remblais non liés aux opérations autorisées,
  - la reconstruction d'un bâtiment sinistré par une inondation,
  - les clôtures réalisées avec mur bahut et sans simple grillage (clôtures non perméables),
  - la création d'activités professionnelles polluantes.

##### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs inondables, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :**
- a - L'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes, à usage d'habitation ou d'activités, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- c - Le changement de destination des bâtiments existants
- pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres...) et la création de leurs annexes (garages, hangars à bateaux, piscines, terrains de tennis...), à l'exception des hôtels, hébergements...),
  - pour une utilisation à usage d'habitation,

- pour une utilisation à usage d'équipements collectifs, ou liés au tourisme et aux loisirs.
- d - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- e - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **2 - Dans les secteurs Ni et NLi : les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières.**

### Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- fixer la hauteur de plancher utile au dessus de la cote des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
- disposer d'une aire de refuge de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours, au dessus de la cote des plus hautes eaux connues majorée d'au moins 30 cm,
- ne pas comporter d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant,
- être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
- pour les constructions de nature à générer un rassemblement de personnes (ERP, bureaux, ...) pouvoir être desservies par deux voies judicieusement positionnées, dont l'une de 5m de large au moins devra permettre l'évacuation sans gêner l'accès des véhicules de secours.

## **4 - Dans le secteur Ni et dans les conditions énoncées au §3, sont autorisées:**

- f - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables, à condition :
- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ou, à défaut, dans un secteur d'aléa inférieur ;
  - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
  - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues.
- g - Les travaux d'entretien (réfection de façades, reprise de toitures, etc) et d'aménagement intérieur, à volumétrie constante des constructions et installations existantes régulièrement autorisées.
- h - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- i - Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- j - Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- k - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- l - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- m - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complété le cas échéant, conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessous. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne doivent pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

## **5 - Dans le secteur NLi et dans les conditions énoncées au §3, sont autorisées:**

- n - Le changement de destination d'une habitation ou d'un bâtiment existant régulièrement autorisés en bâtiment destiné à un usage de loisirs ou de tourisme (gîte rural...).

- o - Les travaux, aménagements, constructions légères et installations légères liées à la vocation sportive, de loisirs et de tourisme tels que kiosques, cheminements, panneaux, tables d'orientation, bancs et tables pique-nique...
- p - Les éléments techniques et installations légères nécessaires à l'aménagement d'une halte pour camping-cars, si les éléments techniques (bornes électriques...) sont placés hors d'eau.
- q - Lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations existantes et autorisées, le logement du gardien.  
Dans ce cas, le logement doit comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Il ne doit pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.
- r - Les plans d'eau et affouillements du sol, à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent disposer des caractéristiques relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie accessible, voie engin et / ou voie échelle) : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### 2 - Assainissement

##### a- Eaux usées

1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
2. En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

##### b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1200 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 6 mètres.
- b - Si une ou des constructions voisines est implantée suivant un retrait différent, notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation de la construction nouvelle peut être celle de cette construction ou de l'une des constructions voisines.
- c - Une implantation différente peut être admise si elle facilite l'écoulement des eaux en cas de crues.
- d - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent ou dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT aux limites séparatives**

- a - Toute construction peut être implantée en contiguë ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- b - En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- c - Une implantation différente peut être admise si elle facilite l'écoulement des eaux en cas de crues.
- d - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
  - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.**

Dans le secteur Ni et NLi, l'extension des constructions existantes autorisées à l'article N1 doit être réalisée dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
- 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

### A – Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

### B - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

### C - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a - Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - Principe général

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région et imitations de matériaux sont interdits.
- d - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.
- e - Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits.

### II - Toitures

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation (+annexes)

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les tuiles en fibrociment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admises sous réserve qu'elles présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise. Les toitures peuvent être réalisées dans d'autres matériaux de couleur anthracite et vieille tuile, à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite.  
La toiture des bâtiments principaux à usage d'habitation devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente n'est pas réglementée et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente. Lors des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants, la pente pourra être conservée.
- b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, pour permettre l'inventivité architecturale contemporaine. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementés. Les toitures-terrasses sont admises.

#### 2 - Pour les constructions à usage d'activités

- a - Les matériaux de couverture doivent être de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- b - Les toitures seront teintées de nuance vieille tuile ou ardoise naturelle.
- c - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée et les panneaux de fibrociment ne soient pas teintés.

### III - Façades

- a - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- b - Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- c L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit.

### IV - Sous-sols

- a - Les reliefs artificiels pour créer des sous-sols sont interdits.
- b - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel avant construction.

## V - Clôtures

- a - Les murs de pierre et haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés, restaurés, rebâti à l'identique ou replantés en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.
- d - La plantation de haies composées d'essences locales diverses est conseillée en clôtures.
- e - En particulier, les abords des bâtiments d'activités devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- f - A l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est exigé les minima particuliers suivants :

### I - Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par logement.

### IV- Pour les autres bâtiments d'activité (sportives ou de loisirs)

en fonction des besoins

### V- Limitations et intégration :

Pour minimiser la présence de la voiture, les stationnements seront intégrés au maximum dans les constructions.

Quant aux aires de stationnement en surface, un traitement paysager sera élaboré en conformité avec l'article suivant N 13.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Par arrêté du 12 Août 1994 et en application de l'article 352 du code rural sont interdites la plantation et la multiplication de certains végétaux sensibles au feu bactérien.

Par ailleurs, il est préférable d'utiliser des essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur les secteurs naturels de la commune et assurer ainsi une bonne insertion des constructions dans le site. On évitera les thuyas, cyprès et lauriers.

#### ■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Houx (*Hex aquifolium*)

#### ■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

If (*Taxus bacata*)

#### ■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

#### ■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

#### ■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche)

Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune)

■ Arbres :

- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Saule sp. (*Salix sp.*)
- Arbres fruitiers (pommiers, poiriers,...)
- Frênes, cormiers, sorbiers,...

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé