

Département de la Nièvre  
Commune de Guérigny

**P.L.U.**  
Plan Local d'Urbanisme

**4 - Plans et justifications du zonage, Espaces  
Boisés Classés, Emplacements réservés et  
éléments du paysage :**

- 4-1. ZONAGE, EBC ET ER : PARTIES NORD ET EST  
4-2. ZONAGE, EBC ET ER : PARTIES CENTRE ET SUD  
4-3. ELEMENTS DU PAYSAGE



Le Maire,

*Michel DE JOIE*  
Michel DE JOIE

**Juillet 2006**

	Délibération du conseil municipal en date du :
Approbation du PLU :	12 juillet 2006
Révisions :	
Modifications :	
Mises à jour :	

## B – DENOMINATION DES ZONES ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

### 1- Justification, commune à toutes les zones, des articles du règlement :

Le règlement du PLU met à jour et en conformité légale l'ancien règlement du POS :

→ L'article 3, rappelle les nécessités d'accès et de voiries, sauf en zone 2AU, non concernée.

→ L'article 4, rappelle les réglementations en matière de desserte par les réseaux, en tenant compte de leur état actuel :

L'obligation de raccordement au réseau collectif de toute construction nécessitant l'alimentation en eau potable, est valable dans toutes les zones, sauf celles naturelles agricoles ou forestières (A et N), où il peut être admis un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation.

En terme d'assainissement des eaux usées, la même obligation de raccordement concerne toutes les zones urbaines et à urbaniser, UA, UB, UC, UD, UE, et 1AU, sauf le secteur UEL et la zone UL (dont secteur ULi) où le réseau peut être absent. Dans ce cas, l'assainissement individuel y est admis, s'il respecte la réglementation. Les zones naturelles, A et N, tolèrent, dans les mêmes conditions, l'assainissement individuel.

Le cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales et le rappel des obligations du propriétaire sont envisagés dans toutes les zones.

La zone d'urbanisation à long terme, 2AU, n'est évidemment pas concernée.

→ L'article 5 fixe les caractéristiques des terrains pour qu'ils soient constructibles.

Elles sont directement liées à l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, et concernent alors une surface minimale de 1200 m<sup>2</sup> de terrain pour installer un assainissement individuel conforme à la réglementation (dans les zones UL, A et N et les secteurs UEL et ULi, où le réseau collectif peut-être absent).

→ L'article 8 sur les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière, n'est pas réglementé, étant donné son inutilité dans le contexte peu dense de Guérigny.

→ L'article 9 sur l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain, n'est pas réglementé, étant donné son inutilité dans le contexte urbain et économique actuel, sauf :

- dans les secteurs inondables Ni, NLi et ULi où l'emprise au sol des constructions ou l'extension des constructions existantes autorisées est plafonnée selon le projet de PPRI, et

- dans le secteur 1AUa et dans la zone 1AU où une emprise au sol dégressive est souhaitée dans les futurs quartiers, respectivement de 40% à 30% de la surface de la parcelle, par souci d'intégration aux quartiers environnants, et selon l'éloignement du secteur au centre ville et pour préserver un aspect végétalisé à ces futurs quartiers.

→ L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions :

Comme dans l'ancien POS, elle est de 11 mètres (superstructures exclues), dans toutes les zones urbaines et à urbaniser (1AU), sauf zones UB et UL, ce qui correspond à la hauteur maximale moyenne des constructions existantes, c'est à dire un petit immeuble collectif ou habitation de deux niveaux (de hauteur, 6 à 7 m) et un toit de deux pentes entre 40 et 45 degrés (de hauteur, 4 à 5 m, selon la largeur du bâtiment), ou de trois niveaux avec toiture terrasse.

Comme dans l'ancien POS, la hauteur maximale en zone UB est celle des bâtiments existants.

Alors qu'elle ne l'était pas dans l'ancien POS, la zone UE est aussi réglementée à 11 mètres, dans le PLU, par souci d'intégrer les futures constructions dans ce quartier central de la ville.

La zone UL n'est pas réglementée pour admettre les constructions plus hautes, spécifiques de cette zone d'équipements sportifs, culturels, de loisirs ou de tourisme.

Les hauteurs totales maximales autorisées en zones A et N du PLU sont modifiées par rapport à l'ancien POS, où elles étaient fixées à 11 mètres. Elles sont harmonisées à 9 mètres, pour limiter l'impact des constructions dans l'espace agricole et naturel.

→ L'article 11 : Les prescriptions et conseils sur l'aspect extérieur sont établis par souci d'intégration des constructions nouvelles à l'architecture, aux techniques, aux matériaux, aux paysages et à l'environnement urbain existant et laissent néanmoins la possibilité d'innovations contemporaines.

La réglementation concerne donc l'aspect extérieur des façades, toitures, sous sols et clôtures, afin d'harmoniser avec l'existant les constructions neuves et réhabilitations et afin de promouvoir une qualité minimale des matériaux et de leur mise en œuvre.

La réglementation permet l'architecture contemporaine, suggérée à travers les matériaux contemporains et leur mise en œuvre, que ce soit en construction comme en rénovation.

La construction bois peut par exemple s'adapter à la réhabilitation, spécialement dans le cas d'agrandissement ou de surélévation du fait de la légèreté des structures qui permet de surélever des murs anciens à moindre coût.

Cependant, l'innovation architecturale reste rare et il convient la plupart du temps d'encadrer la construction de type pavillonnaire, dont le modèle doit s'adapter aux contraintes locales (relief, climat...).

L'adaptation au relief est importante dans le contexte topographique vallonné de Guérigny. Cette adaptation est difficile avec les constructions standard de type pavillonnaires, conçues pour un terrain plat. Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales sont donc interdits. Les sous sols sont à éviter et dans tous les cas, le rez-de-chaussée des bâtiments ne dépassera pas le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,60 mètre.

→ L'article 12 rappelle les besoins minimaux en stationnement pour les constructions admises dans les zones.

→ L'article 13 « espaces libres et plantations », oblige, sur toutes les zones urbaines, un aménagement et des plantations au minimum, afin de conserver et promouvoir l'étendue et la qualité du domaine végétal à Guérigny notamment les essences locales (maintien des plantations et haies existantes, tout espace libre doit être paysagé et planté, les essences locales recommandées)

En outre, dans les zones à urbaniser (1AU), il est exigé l'aménagement d'un espace libre minimal de 5% de la superficie du terrain, afin d'agrémenter ces futures opérations d'habitation.

→ L'article 14 (COS) n'est pas réglementé, étant donné son inutilité dans le contexte urbain et économique actuel. La limitation par l'emprise au sol et la hauteur des constructions suffit.

## 2 - La zone UA :

→ 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.

Cette zone correspond au centre ville, les secteurs les plus denses - quartiers Le Bourg, Les Baraques et La Fontaine - ainsi que les parcelles attenantes à l'avenue du Général Cheutin (partie sud de la RD 977 la plus proche du centre). Sont exceptées les zones spécifiques patrimoniales des Cours du Château (en UB) et des Allées (en N), les zones d'activités de Villemenant, de la Gare et du stade.

→ La zone UA du PLU est constituée des constructions mitoyennes du centre ville, alignées le long des artères principales, rue Charles Dariaux, Grande Rue et avenue du Général Cheutin (RD 977), et rue Alfred Massé (RD26), ainsi que le long des rues adjacentes : rue Arnault de Lange et rue de la Reine, rues Mathieu, Masson et Frébault, rue Bornet, rue Jean-Baptiste Huard, rue du Docteur Baume, Place de la Liberté, et, au Nord des Allées, rue Lanessan et rue Camille Pelletan.

→ Elle correspond à l'ancienne zone UA du POS, élargie aux constructions de même type, situées de l'autre côté des rues citées ci-dessus, notamment les rues Mathieu, Masson, Camille Pelletan et le début de la rue Frébault.

→ Le règlement de la zone UA du PLU reprend l'ancien règlement de la zone UA du POS comme suit :

- article 1 : Les seules Occupations et Utilisations du Sol (OUS) interdites sont les mêmes que dans l'ancien POS. Le but est d'interdire les constructions incompatibles avec la vie urbaine du centre ville ou celles correspondant à des zones spécifiques. Ceci autorise toutefois tous les autres usages qui ne sont pas interdits, afin de perpétuer la variété des constructions et la mixité des fonctions du centre.

- article 2 : Trois nouvelles conditions, par rapport à l'ancien POS, contraignent certaines ou toutes les OUS : la compatibilité des activités artisanales avec la qualité de vie et de l'environnement du centre ville, l'isolement acoustique du fait de la zone de bruit de la RD 977 et l'intégration et la qualité de toute construction, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les périmètres des sites et monuments historiques. L'ancienne condition de compatibilité des installations classées demeure dans le PLU, pour protéger leur environnement.

- article 6 : Afin de conserver le front bâti existant du centre ville, les alignements sur rues des façades des constructions principales doivent être respectés. L'ancienne limitation du POS :  $L > H$  par rapport à l'alignement opposé est abandonnée, vu son inutilité dans le contexte actuel et la volonté de densifier ces quartiers.

- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est inchangé.
- article 11 : des prescriptions particulières sont apportées au PLU, notamment pour les façades, les toitures et les clôtures, du fait de l'importance et la qualité patrimoniale du centre à préserver et valoriser.

### 3 - La zone UB et secteur UBai :

→ 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 autres bâtiments des forges du Vieux Guérigny. Dans ce secteur sont aussi autorisés des usages liés à la vocation touristique du site.

→ La zone UB du PLU correspond exactement à l'ancienne zone UB du POS, objet de la révision d'urgence. D'autre part, le secteur UBai du PLU est pris dans l'ancienne zone UL du POS pour prendre en compte la partie patrimoniale des forges.

→ Le règlement de la zone UB du PLU reprend l'ancien règlement de la zone UB du POS comme suit :

- article 1 : toutes les OUS sont interdites sauf celles autorisées sous conditions, du fait des spécificités résidentielles ou d'activités limitées de rénovation de la zone.
- article 2 : les OUS soumises à conditions sont les mêmes que dans l'ancien POS. Toutefois une nouvelle condition a été ajoutée au PLU pour l'isolement acoustique de certaines OUS, liée à la zone de bruit de la RD 977.
- articles 6 et 7 du PLU identiques à ceux du POS.

### 4 - La zone UC et secteur UCa :

→ 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.

→ La zone UC du PLU est une mise à jour de l'ancienne zone UC du POS :

Elle englobe les constructions récentes (notamment rue de Villemenant), leurs jardins et annexes (route de Balleray) situés en zone ND ou NA de l'ancien POS.

Les parcelles bâties de l'ancienne zone UC du POS, sur les rues Masson et Général Cheutin sont rattachées à la zone UA.

Certains quartiers résidentiels sont exclus de l'ancienne zone UC du POS et classés en UD ou UDa (Châtres, Gondelins, Tuileries, Quellerie) pour y éviter les entrepôts.

De grands terrains encore libres et urbanisables sont exclus de l'ancienne zone UC du POS et classés au PLU en 1AU (les Chaumes), pour mieux maîtriser leur urbanisation future.

Le secteur UCa différencie les anciens quartiers pour valoriser les qualités architecturales des anciennes constructions (Châtres, Quellerie, tronçon ancien de la route de Balleray). L'article 11 y impose des prescriptions particulières sur façades, menuiseries et clôtures.

Les jardins sud ouest de la Quellerie sont exclus de l'ancienne zone UC du POS, et sont protégés par un classement « N ». A contrario, quelques terrains deviennent constructibles en UC, alors qu'ils étaient classés ND ou NC à l'ancien POS, du fait de leur situation en zone urbaine (rue Frébault) ou en continuité des espaces déjà bâtis de la zone urbaine (entre l'avenue des Gondelins ou RD977, l'ancienne courée des Boirats, la rue Corbier et les maisons ouvrières de la Poëllonnerie)

→ Le règlement de la zone UC du PLU est identique à celui de la zone UA sauf dans les articles 6 et 11. Il reprend l'ancien règlement de la zone UC du POS comme suit :

- article 1 : Les seules Occupations et Utilisations du Sol (OUS) interdites sont celles de l'ancien POS, c'est-à-dire celles qui sont incompatibles avec la vie urbaine des quartiers périphériques proches du centre et correspondant à des zones spécifiques. Cette mesure contribue à perpétuer la variété des constructions et mixité des fonctions de ces quartiers.

- article 2 : Trois nouvelles conditions, par rapport à l'ancien POS, contraignent certaines ou toutes les OUS : la compatibilité des activités artisanales avec la qualité de vie et de l'environnement des quartiers proches du centre ville, l'isolement acoustique du fait de la zone de bruit de la RD 977 et l'intégration et la

qualité de toute construction, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les périmètres des sites et monuments historiques. L'ancienne condition de compatibilité des installations classées demeure dans le PLU, pour protéger leur environnement.

- articles 6 et 7 du PLU sont inchangés par rapport aux articles 6 et 7 du POS : l'implantation des constructions reste à au moins 3 mètres des voies publiques et en limite ou selon la règle  $L \geq H/2 \geq 3$  m par rapport aux limites séparatives.

- article 11 : le secteur UCa reprend les prescriptions particulières de la zone UA du PLU, notamment pour conserver les façades sur voies publiques et pour valoriser les clôtures, du fait de la qualité patrimoniale de ces quartiers à préserver et valoriser.

## 5 - La zone UD et le secteur UDa

Elle se différencie de la zone UC par l'interdiction de constructions à usage d'entrepôts.

→ 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.

→ La zone UD du PLU complète, avec la zone UC, la mise à jour de l'ancienne zone UC du POS :

Elle englobe les trois constructions récentes et leur parcelle, le long de la VC N°1 de Guérigny à la Quellerie, situés en zone NA de l'ancien POS. Le secteur UDa comprend les dernières constructions récentes le long de la route de Bizy, à Châtres.

→ Le règlement de la zone UD du PLU est identique à celui de la zone UC, sauf dans l'article 1 :

- article 1 : L'interdiction de constructions à usage d'entrepôts est justifiée par le fait que ces quartiers sont résidentiels et excentrés et par les problèmes d'accès et de circulation difficile pour les camions, du fait de l'étroitesse des voies, les problèmes de stationnement et d'écoulement des eaux pluviales.

## 6 - La zone UE et le secteur UEL

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.

→ La zone UE du PLU reprend les limites de l'ancienne zone UE du POS, exceptés les bords de Nièvre inondables, classés Ni. Le secteur UEL reprend les limites de l'ancienne zone UC aux abords de la gare jusqu'à l'avenue du général Cheutin (RD977) - les bords de Nièvre inondables (Ni) exceptés - pour répondre à un souhait de développement d'activités culturelles et de loisirs dans ce secteur.

→ Le règlement de la zone UE du PLU est identique à celui de l'ancienne zone UE du POS sauf en ce qui concerne les nouveaux secteurs UEL et UEs :

- article 1 : toutes les OUS sont interdites sauf celles autorisées sous conditions, du fait des spécificités industrielles, artisanales, commerciales, culturelles et de loisirs de cette zone. Le secteur UEs exclut toutes autres activités que celles à caractère industriel et artisanal.

- article 2 : du fait des nouveaux secteurs UEL et UEs, les OUS autorisées en zone UE le sont aussi dans ces secteurs, sauf les habitations en secteurs UEs et sauf les installations classées en UEL. Dans ce secteur, les constructions et réhabilitations à usage culturel, de loisirs et tourisme sont autorisées.

- articles 6 et 7 du PLU sont inchangés par rapport aux articles 6 et 7 du POS : l'implantation des constructions qui est généralisée à au moins 5 mètres de toutes voies publiques (la rue Frébault n'étant pas élargie, la mesure à 25m du POS est supprimée). La règle de contiguïté ou  $L \geq H/2 \geq 5$  m par rapport aux limites séparatives est conservée.

- article 11 : Pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions et leur environnement, des recommandations sont rappelées pour les annexes, les abords, les clôtures et les sous-sols.

### 7 - La zone UL et secteur ULi

→ Zone urbaine réservée aux activités sportives, culturelles, de tourisme et de loisirs qui 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, inscrites le 13 Septembre 1991.

→ La zone UL correspond à l'ancienne zone UL du POS exceptés les espaces inondables naturels NLi et urbains ULi. Le secteur de la voie ferrée attenant à la zone est englobé dans celle-ci. Le secteur UBa du Vieux Guérigny est exclu de la zone UL du fait de son caractère patrimonial.

→ Le règlement de la zone UL du PLU est identique à celui de l'ancienne zone UL du POS sauf en ce qui concerne le nouveau secteur ULi :

- article 1 : toutes les OUS sont interdites sauf celles autorisées sous conditions, du fait des spécificités sportives, culturelles, de tourisme et de loisirs de cette zone.

- article 2 : du fait du projet de PPRI, certaines conditions supplémentaires relatives à l'inondabilité de la zone s'appliquent sur le secteur ULi.

- articles 6 et 7 du PLU sont uniformisés et complétés par rapport aux articles 6 et 7 du POS : L'implantation des constructions est généralisée à au moins 3 mètres de toutes voies publiques (la règle du POS à au moins 5m des berges de la Nièvre est supprimée). La règle de contiguïté ou  $L \geq H/2 \geq 3$  m par rapport aux limites séparatives est conservée. L'exception du secteur ULi est ajoutée pour faciliter l'écoulement des eaux en cas de crues.

- article 11 : les recommandations portent sur les annexes, les clôtures et les sous-sols.

### 8 - La zone UY du POS :

→ Elle disparaît dans le PLU, au profit des zones mitoyennes du domaine ferré, d'Ouest en Est de la commune :

- zone NLi du PLU : la voie ferrée traverse le secteur naturel inondable de la Nièvre,

- zone UL du PLU : la voie ferrée longe et est assimilée à la zone vouée aux activités sportives, culturelles, de tourisme et de loisirs,

- zone UE du PLU : le secteur de la gare à vocation d'activités, au même titre que la zone d'activités voisine de Villemenant,

- zone Ni du PLU : pour la traversée ferrée du secteur naturel inondable des deux bras de Nièvre,

- zone N : pour la traversée ferrée des espaces naturels longeant la Nièvre et voisins du château de Villemenant.

### 9 - La zone 1AU et secteur 1AUa

→ 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 densité plus forte similaire aux parcelles voisines et du fait de sa proximité du centre.

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.

→ Les principales justifications de création de la zone 1AU sont :

- une augmentation de la population, donc un besoin de logements important, notamment en accession à la propriété et l'exiguïté des zones constructibles de la commune

- un manque de terrains constructibles, à terme, dans les zones urbaines existantes,

- la proximité immédiate des voies et réseaux desservant ces terrains,

- la position en continuité et en périphérie immédiate des zones urbaines existantes (champ Moineau)

→ Les principes d'aménagement de l'ancienne zone NA du POS ont été repris et renforcés :

- « sauvegarde du site, (...) préserver les plantations existantes » → voir éléments du paysage du PLU et zonage du PLU : classement « N » du vallon et du bosquet existant, parcelles N°27, 64 et 240 en partie»,
- « voirie proche du terrain naturel » → dans le PLU, adaptation selon courbes de niveau dans le schéma d'aménagement de la zone 1AU (flèches rouges),
- « rigueur architecturale (...) dans le champ de visibilité du château de Villemenant. Le fond du vallon sera aménagé en espaces verts et circuits piétonniers » → zonage du PLU : classement en N, liaisons piétonnes, notamment avec le hameau de la Quellerie, dans le schéma d'aménagement de la zone 1AU du PLU (flèches oranges),
- mixité envisagée au POS d' « habitations, différents commerces ou artisanats » : les articles 1AU1 et 1AU2 du règlement du PLU maintiennent cette mixité.
- Seule la prévision d'un équipement collectif (maison de retraite,...) en partie haute de cette zone n'est plus d'actualité par rapport au POS, puisqu'une maison de retraite a été construite en centre ville et puisque la réhabilitation de bâtiments existants plus proches du centre représentent de meilleures opportunités, si nécessaire.

→ La zone 1AU correspond à une mise à jour d'une partie de l'ancienne zone NA du POS, la plus proche des réseaux existants et de capacités suffisantes. Les parcelles bâties de cette ancienne zone NA ont été placées en zone UC ou UD. Les parcelles classées UC dans l'ancien POS, encore libres de toute construction, le long des rues existantes, en périphérie de la zone, ont été incluses dans la zone 1AU, notamment un grand terrain, le long de la route de Balleray.

Le secteur est différencié par sa densité, en similitude des quartiers environnants et du fait de sa proximité du centre ville, mais aussi par l'échéance de réalisation des réseaux :

- Le secteur 1AUa est raccordable immédiatement au réseau collectif d'assainissement,
- Le reste de la zone 1AU est raccordable progressivement au réseau collectif d'assainissement, du fait de nombreuses difficultés comme la déclivité des terrains, les problèmes liés à l'évacuation et ralentissement des eaux pluviales, ... Une étude technique globale sur la zone 1AU a été réalisée pour déterminer la faisabilité des voies et réseaux.

→ Le règlement de la zone 1AU du PLU se rapproche de celui de la zone voisine UC du PLU, en vue d'obtenir à terme une continuité urbaine :

- article 1 : Les seules Occupations et Utilisations du Sol (OUS) interdites sont celles incompatibles avec la vie urbaine des quartiers périphériques proches du centre et correspondant à des zones spécifiques. Ceci permet une dominante résidentielle tout en admettant une certaine mixité des fonctions de ces quartiers (bureaux, commerces).
- article 2 : les conditions d'autorisation des OUS sont identiques à celles de la zone urbaine voisine UC auxquelles s'ajoutent les conditions d'aménagement de chaque secteur (opération d'ensemble ou au fur et à mesure des réseaux internes)
- articles 6 et 7 du PLU sont comparables à ceux de la zone UC et complétés ainsi :

Afin de recréer à terme un front de façades sur rues, une mesure maximale de l'implantation des constructions est ajoutée et fixée à 20 mètres des voies. L'implantation minimale des constructions à 3 mètres des voies publiques est conservée, sauf pour les annexes.

La règle de contiguïté ou  $L \geq H/2 \geq 3$  m par rapport aux limites séparatives est conservée.

- article 11 : Pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions, des recommandations similaires à celles de la zone urbaine UC voisine sont données pour les implantations et volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries, les clôtures et les sous-sols, exceptées celles concernant la réhabilitation de bâtiment existant (absent dans cette zone) et celles concernant les bâtiments d'activités non autorisés sur la zone 1AU. Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits, par souci d'intégration des constructions dans le paysage (les teintes claires tranchent toujours fortement dans le paysage).

## 10 - La zone 2AU et secteur 2AUL

→ 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 une étude d'impact environnemental, 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.

→ La zone 2AU s'étend sur la partie Nord de l'ancienne zone NA du POS, où il y a une absence de réseaux à proximité immédiate, notamment le réseau d'eaux pluviales, impératif sur ces terrains argileux. Afin de respecter et valoriser, à terme, le site et afin d'éviter de trop lourdes et coûteuses contraintes d'aménagement, le vallon (partie Nord-Ouest de la parcelle AE N°240) a été classé en zone naturelle N, ainsi que le bosquet existant (parcelles AH N°27 et 64). La limite entre la zone 2AU et la zone N se situe ainsi approximativement sur une côte moyenne entre les courbes de niveau de 220 et 225 m NGF. Le schéma d'aménagement de la zone 2AU suit les mêmes buts de préservation et d'économie : de futures parcelles pourront être desservies de part et d'autre des voies créées (flèches rouges) suivant les courbes de niveau et des liaisons piétonnes pourront relier les principaux équipements publics voisins (rues de la Quellerie, de Villemenant, Marcel Gaujour, ...).

→ Les articles du règlement sont simplifiés du fait de l'ouverture différée à l'urbanisation de cette zone, où seuls des équipements publics pourront donc être construits.

Du fait que cette zone, dans l'état actuel, est inconstructible - hormis, sous certaines conditions, des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...) - elle n'est pas concernée par les articles 3, 4, 5, 9, 12 et 14.

Les articles 1, 2, 6 et 7 sont donc déterminés selon les besoins techniques de ces ouvrages.

## 11 - La zone A :

→ 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 Guérigny : le Château de Villemenant et les anciennes forges de la Chaussade.

→ Elle correspond à l'ancienne zone NC du POS, dont ont été extraites les zones inondables de la Nièvre, devenues Ni au PLU, selon le PPRI. Les anciennes fermes réhabilitées pour des habitations et les jardins non liés à l'activité agricole de l'ancienne zone NC du POS ont été détournés en zone N ou UC du PLU, selon leur localisation. A contrario l'ancienne zone ND du POS, située lieu-dit Champ Cougny, le long de la voie communale N°20 « de la Quellerie à Marcy », a été englobée dans la zone A du PLU, tout en conservant ses espaces boisés classés.

→ Le règlement du PLU de cette zone interdit toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles admises en article A2, puisqu'il s'agit d'une zone à vocation exclusive agricole.

- articles 6 et 7 du PLU : Les implantations sont unifiées, dans toutes les zones naturelles (A et N), à 6 m minimum par rapport aux voies, et en limite séparative ou selon la règle  $L \geq H/2 \geq 3m$ , sauf existants.

- article 11 : Pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions, les recommandations concernent principalement les façades, les toitures, les clôtures et les sous-sols, mais distinguent toutefois, pour une meilleure spécification, celles sur les habitations de celles sur les constructions agricoles. Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits, par souci d'intégration des constructions dans le paysage naturel agricole (les teintes claires tranchent toujours fortement dans le paysage).

## 12 - La zone N et secteurs Ni et NLi:

→ 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 Nièvres.

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 Guérigny : le Château de Villemenant, les anciennes forges de la Chaussade et le site classé des Allées de Guérigny.

→ La zone N correspond à certaines parties des anciennes zones NA, NB, NC, ND, UC, UL et UY du POS et aux secteurs Ni et NDL du POS.

De nouvelles zones naturelles sont ajoutées dans le PLU (zones NA, NB, NC, UC, UL ou UY du POS) :

- anciennes zones NA du POS : le vallon humide situé dans le quartier « les Rondes » et au Nord de l'ancienne zone NA du POS est particulièrement sensible du point de vue paysager, d'autant plus qu'il dégage des vues vers la Nièvre et le Château de Villemenant. Il nécessite donc d'être préservé et mis en zone « N » au PLU, d'autant plus qu'il est à fort ruissellement car les sols argileux sont imperméables et le réseau pluvial est insuffisant. Cette protection reprend d'ailleurs les principes d'aménagement du POS qui y signifiaient un secteur d'espaces verts et circuits piétonniers. Le bosquet existant (parcelles N°27 et 64), classé N au PLU, fait parti des éléments du paysage du PLU et doit être conservé.

- ancienne zone NB du POS : les Chaumes Rondes sont classées N au PLU, pour éviter l'extension des constructions dans ce secteur isolé, non desservi par le réseau collectif d'assainissement, et pour préserver ainsi sa nature de hameau rural et son environnement naturel.

- anciennes zones NC du POS : des prairies inondables et en site sensible, des fermes réhabilitées, habitations ou jardins non liés à l'activité agricole, deviennent N ou Ni au PLU, selon qu'ils sont inondables ou pas. Sont concernés les berges de la Nièvre, en limites Nord Ouest et Nord Est de la commune, les jardins privés en lisière de forêt, le long du chemin rural du Pont Sainte, une construction isolée non agricole, lieu-dit Champ Minois, les terrains non agricoles situés entre la voie ferrée et la voie communale N°20 « de la Quellerie à Marcy » et la rue de Villemenant, et l'ancienne ferme de Villemenant.

- anciennes zones ND du POS : sur les berges et prairies inondables, elles disparaissent au profit des secteurs Ni ou NLi du PLU dont les limites sont imposées par le PPRI,

- ancienne zone UC du POS : les jardins de la Quellerie sont préservés en zone N du PLU, tampon naturel entre le hameau et la zone 2AU.

- anciens secteurs Ni et UL du POS : leurs limites sont reprises dans le secteur NLi du PLU, sur le site inondable de la Boulonnerie, du fait à la fois de son inondabilité et de sa vocation.

- ancienne zone UY du POS : disparue au profit de la zone N ou des secteurs Ni et NLi, selon les secteurs.

A contrario, des zones naturelles au POS sont transformées en zone urbaine ou à urbaniser au PLU :

- Lieu-dit « la Côte à Bouillot », l'ancien secteur NDL du POS devient 2AUL, du fait du projet d'aménagement de ce site.

- De même, la partie des Chambres Neuves en ND du POS devient UC au PLU pour assimiler à terme ce secteur à l'urbanisation le long de la rue Frébault.

- Les fonds des parcelles construites le long de la route de Balleray et de la rue Gamard ont également été extraits de la zone ND pour être rattachés à la zone UC et au secteur UCa voisins.

→ Le règlement du PLU de cette zone interdit toutes occupations et utilisations des sols autres que celles admises en N2, puisqu'il s'agit d'une zone naturelle avec des vocations exclusives.

- articles N6 et N7 du PLU : Les implantations sont unifiées dans toutes les zones naturelles (A ou N) par rapport aux voies (à 6 m minimum) et en limite séparative ou  $L > H/2 > 3m$ , sauf existants.

- article 11 : Pour harmoniser l'aspect extérieur des constructions, et les intégrer aux espaces naturels, les recommandations concernent principalement les façades, les toitures, les clôtures et les sous-sols. Les teintes vives, très claires et le blanc sont interdits, par souci d'intégration des constructions dans les paysages naturels (les teintes claires tranchent toujours fortement dans le paysage).

## C - ESPACES BOISES CLASSES, EMBLEMES RESERVES ET ELEMENTS DU PAYSAGE :

### 1 - Les espaces boisés classés :

Tous les espaces boisés classés de l'ancien POS, sauf ceux situés « Champ Cougny » et le long des Allées, concernent des forêts soumises au régime forestier, gérées par l'ONF. Ce classement étant inutile, il a donc été éliminé dans le PLU.

L'ancien classement du POS sur les secteurs du « Champ Cougny » et des Allées est conservé dans le PLU, par souci de protection.

### 2 - Liste des emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés récapitulée ci après précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage des différentes communes leur objet, leur localisation, leur superficie approximative et le bénéficiaire public.

Les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible.

Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

N°	Localisation des Emplacements Réservés	Affectation	Parcelles	Superficie ou largeur	Bénéficiaire
1	Entre lotissement Champ Moineau et rue Pruniers	Débouché d'une impasse	AI 69, 267, 268, 272, 292, 293	Environ 165 m <sup>2</sup> l = 3,50 à 5,00 m	Commune
2	Rue de Villemenant RD 26	Elargissement supprimé Aménagement du carrefour	AI 93	Environ 600 m <sup>2</sup>	Commune
3	RD 977 entrée communale Nord	Elargissement et rectification de virage du CD N°977		Environ 8 000 m <sup>2</sup> Largeur : 7,60 m	Département
4	rue Marcel Gaujour	Desserte de la zone 1AU	AH 140 et 153	Environ 620 m <sup>2</sup>	Commune

### 3 - Les éléments du paysage :

Au titre des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L 127-1-7° du code de l'urbanisme), le P.L.U. assure aux secteurs de la commune cités ci-après une protection suffisante pour éviter toute disparition ou transformation susceptible d'altérer les lieux.

Notamment :

- le château de Guérigny et ses dépendances
- l'Eglise
- l'Ancienne coopérative,
- l'immeuble sis au 54 Grande rue.

Une liste des éléments du paysage figure en annexe, complétée par un plan de repérage.

## D - TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES ENTRE POS ET PLU

Type de zones	SUPERFICIES AU PROJET PLU ARRETE		SUPERFICIES DU POS	
	Dénomination	Surface	Dénomination	Surface
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>Surface totale des zones urbaines du PLU</b>	<b>182,33 ha</b>	<b>Surface totale des zones urbaines du POS</b>	<b>191,92 ha</b>
	UA Centre ancien	26,45 ha	UA	18,62 ha
	UB dont secteur UBai 1,40 ha	6,07 ha	UB	4,67 ha
	UC dont secteur UCa 23,49 ha Quartiers proches du centre	83,87 ha	UC	129,08 ha
	UD dont secteur UDa 23,95 ha	39,62 ha		
	sous total UC+UD	123,49 ha		
	UE dont secteurs UEL 0,38 ha et UEs 6,64 ha	21,21 ha	UE	19,94 ha
	UL dont secteur ULi 1,89 ha	5,11 ha	UL UY Gare et voie ferrée	12,76 ha 6,85 ha
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>Surface totale des zones naturelles du PLU</b> (dont surface en espace boisé classé : 5,36 ha)	<b>567,00 ha</b>	<b>Surface totale des zones naturelles du POS</b> (dont surface en espace boisé classé : 371,36 ha)	<b>557,41 ha</b>
	<b>Zones Naturelles Constructibles sous conditions</b>			
	Total 1AU + 2AU  - dont 1AU 8,79 ha y compris : secteur 1AUa : 1,77 ha  - dont 2AU 6,44 ha y compris : secteur 2AUL 3,58 ha	15,23 ha	NA	24,36 ha
	<b>Zones Agricoles A</b> dont espace boisé classé : 2,08 ha	72,04 ha	NC dont espace boisé classé : 2,08 ha	89,35 ha
<b>Zones Naturelles N</b> dont secteur Ni 62,28 ha secteur NLi 11,28 ha (dont surface en espace boisé classé : 3,28 ha)	479,73 ha	NB ND + secteur Ni + secteur ND	2,52 ha 434,94 ha 3,58 ha 2,66 ha	
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>749,33ha</b>		<b>749,33ha</b>

## E - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL A VOCATION RESIDENTIELLE EN ZONE 1AU, 2AU ET UB

<b>BILAN DES CAPACITES RESIDENTIELLES DES ZONES 1AU - 2AU</b>		
<b>Lieu-dit</b>	<b>Superficie de TERRAIN DISPONIBLE</b>	<b>Capacités et outils réglementaires d'urbanisation</b>
<b>1AUa : Quartier «Les Chaumes»</b>	1,77 ha	environ 10 à 15 habitations pour des parcelles de 900 à 1500 m <sup>2</sup> Opération d'ensemble avec orientations d'aménagement (un seul permis)
<b>1AU : Quartier «Les Chaumes - Villemenant »</b>	7,02 ha	environ 30 à 60 habitations pour des parcelles de 1000 à 2000 m <sup>2</sup> Urbanisation au fur et à mesure <u>avec un schéma et orientations d'aménagement</u>
<b>TOTAL Zone 1AU</b>	<b>8,79 ha</b>	<b>environ 40 à 75 habitations</b>
<b>2AU : Quartier «Les Rondes »</b>	2,86 ha	environ 15 à 25 habitations pour des parcelles de 1000 à 2000 m <sup>2</sup> ou plus
<b>TOTAL des zones 1AU (dont secteur 1AUa) 2AU (hors secteur 2AUL)</b>	<b>11,65 ha</b>	<b>environ 35 à 100 habitations</b>

Par ailleurs, la commune de Guérigny dispose, en zones UB (Cours du Château de la Chaussade) et UC, d'une grande capacité constructible, sur des bâtiments vacants à réhabiliter ou sur des terrains dispersés, dans les quartiers périphériques ou dans le centre ville.

## **F - INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1 - La préservation :**

La mise en oeuvre du P.L.U. aura une incidence minime sur le paysage naturel de la commune :

Du fait de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels, des sites et des monuments, le PLU limite les développements de l'urbanisation à la réhabilitation de l'existant, la densification des zones urbanisées existantes et l'aménagement des anciennes zones à urbaniser du POS.

Etant donné le caractère déjà urbain de ces secteurs, et leur localisation en continuité du bourg, l'impact sur le paysage sera réduit. Ces espaces encore libres font partie du bourg existant.

La volonté est donc ici de conserver les parties urbanisées compactées autour du centre ville et de préserver les espaces naturels.

Ces mesures se justifient donc à la fois par des raisons d'économie de voirie et réseaux, par le souhait de revaloriser l'existant et par la volonté de maintenir et renforcer la centralité actuelle et d'éviter l'émiettement urbain sur le territoire communal.

### **2 - La mise en valeur du site et de l'environnement :**

Dans ce sens, des emplacements réservés sont inscrits pour créer des voies nouvelles, aménager des voies existantes, afin de favoriser le maillage et l'animation des quartiers, notamment ceux à urbaniser.

Les schémas d'aménagement prévoient également un espace public pour chaque opération d'ensemble, des bassins de rétention et des cheminements pour favoriser la circulation des piétons et des vélos de manière sécurisée dans ces quartiers.

Les aménagements nécessaires à la desserte des zones d'urbanisation nouvelle doivent être étudiés selon un plan paysager et comprendre des plantations d'alignement le long des rues et cheminements, stationnements et autres équipements.



Les parties naturelles et agricoles existantes sont protégées de l'urbanisation.

Les espaces boisés classés existants dans le secteur privé et les Allées à protéger sont conservés (ceux qui ont été supprimés étaient inutiles puisqu'ils couvraient les forêts soumises au régime forestier).

Les éléments du paysage et les cônes des vues les plus remarquables ont été répertoriés afin de les conserver et de les entretenir.

## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE (Quartier Nord : côte à Bouillot, Gondelins)

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
1	 <p>Pont de pierre sur la Nièvre</p>	Côte à Bouillot, en limite Nord Ouest de la commune	<p>Repère et patrimoine rural</p> <p>Détail d'une borne</p> 	<p>Conserver et entretenir</p> 
2	 <p>Vue sur vallon de Nièvre Lisières des bois</p>	Côte à Bouillot, en limite Nord Ouest de la commune	<p>Repère, patrimoine végétal</p> 	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p>
3	 <p>Chemin rural planté</p>	Côte à Bouillot, en limite Nord Ouest de la commune	<p>Sentier promenade et patrimoine végétal</p>	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p>
4	 <p>Sous bois et abords du chemin rural du Pont Sainte</p>	Côte à Bouillot, en limite Nord Ouest de la commune	<p>Chemin de promenade et patrimoine végétal</p>	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p>
5	 <p>Haies et jardins privés sur chemin rural du Pont Sainte</p>	Limite nord quartier urbanisé des Gondelins	<p>Patrimoine végétal et urbain</p>	<p>Conserver, mettre en valeur et entretenir</p>
6	 <p>Maison forestière et abords</p>	Lisière Bois de Biez et Gondelins	<p>Repère et patrimoine architectural et naturel (haies et arbres)</p>	<p>Conserver et entretenir</p>
7	 <p>Haies le long de rue Tuilerie</p>	rue Tuilerie Qr Gondelins	<p>Patrimoine végétal et urbain</p>	<p>Conserver et entretenir</p>
8	 <p>Haies le long du chemin rural des Gondelins</p>	<p>Quartier Gondelins</p> 	<p>Repère naturel urbain (haies et arbres)</p>	<p>Conserver et entretenir</p>

## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE - Quartiers Nord (Chaumes Rondes, Poellonnerie)

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
9	 <p>Façades pierres et enduits d'une habitation et d'un hangar agricole, haies et puits</p>	<p>Carrefour avenue des Gondelins, rue Corbier</p> 	<p>Repères et patrimoine rural</p> 	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p> 
10	 <p>Haies et arbres</p>	<p>Le long de l'avenue des Gondelins</p>	<p>Repère, patrimoine végétal</p>	<p>Conserver, entretenir</p>
11	 <p>Haies et murs soutènement</p>	<p>Les Chaumes Rondes</p>	<p>patrimoine végétal et architectural</p> 	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p>
12	 <p>Façades pierres et enduits d'habitations et d'un hangar agricole, tour ronde et haies</p>	<p>Poellonnerie rue Corbier</p> 	<p>patrimoine végétal et architectural</p>	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p> 
13	 <p>- Ponts-passerelle, - appareillages en pierres des biefs, - vues sur la Nièvre, paysage - espaces communs</p>	<p>Poellonnerie VCN°9</p> 	<p>Patrimoine végétal et urbain</p> 	<p>Mettre en valeur, entretenir</p> 
14	 <p>- passerelle, - pont de chemin de fer, - haies et arbres</p>	<p>Poellonnerie : VC N°9 et VC N°20 (de Quellerie à Marcy)</p>	<p>patrimoine architectural et naturel (haies et arbres)</p>	<p>Conserver et entretenir</p> 
15	 <p>- Haies le long du VC N°20 (de Quellerie à Marcy) - ancienne habitation du garde-barrière</p>	<p>Abords Nord et Est du château Vilemenant</p> 	<p>Patrimoine végétal</p> 	<p>Conserver et entretenir</p> 
16	 <p>Haies et arbres</p>	<p>Chemin privé entre VC N°20 et VC N°1 Extrémité Nord du hameau Quellerie</p>	<p>patrimoine végétal</p> 	<p>Conserver, entretenir</p>

## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE - Quartiers Nord Est (Quellerie, Rondes)

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
17	 <p>Haies et arbres</p>	<p>Le long de la VC N°1 entrée Quellerie</p> 	<p>patrimoine végétal</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
18	   <p>- Façades de l'ancienne cité (détails, alignement, ...), - Eléments urbains (puits, ruelles, murets caniveaux pavés, escaliers, ...) - Arbres, haies - Vues</p>	<p>hameau Quellerie</p>  	<p>patrimoine architectural et urbain</p>    	<p>Conserver, entretenir et mettre en valeur</p>    
19	 <p>Haies</p>	<p>Chemin rural de Marcy à la Quellerie</p>	<p>patrimoine végétal</p>	<p>Conserver, entretenir</p>
20	 <p>Haies à l'entrée du hameau Quellerie</p>	<p>Rue M.Gaujour, VC N°10</p>	<p>Patrimoine végétal et urbain</p>	<p>Conserver, entretenir</p>
21	  <p>- Haies et arbres - façades (alignement et détails architecturaux)</p>	<p>Rue de Villemenant</p> 	<p>patrimoine architectural et naturel cour de ferme :</p> 	<p>Conserver et entretenir</p> 
22	 <p>- Cône de vue vers le vallon - haies, arbres et bosquets</p> 	<p>Les Rondes et hameau Quellerie (zones 2AU et N)</p> 	<p>Patrimoine végétal</p>   	<p>Conserver et entretenir</p> 
23	 <p>Haies et arbres remarquables</p>	<p>Zone 1AU : Chaumes, Rondes Boulatiers Villemenant</p>  	<p>patrimoine végétal</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
24	 <p>Haies et arbres</p>	<p>Zone 1AU Champ Moineau</p> 	<p>patrimoine végétal</p>	<p>Conserver, entretenir</p> 

# Commune de Guérisny - Plan Local d'Urbanisme

## ELEMENTS DU PAYSAGE - Quartiers Nord (Avenue des Gondelins, Boirats, Gare)

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
25	 <p>Façades et clôtures (murets grilles, haies)</p>	<p>Avenue des Gondelins</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
26	 <p>- Courée, puits, - façades (détails, alignement) - VUES vers Nièvre</p>	<p>Impasse et courée des Boirat</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
27	 <p>Façades et clôtures (murets grilles, haies)</p>	<p>Avenue des Gondelins (tronçon entre rue Forgebas et Impasse des Boirats)</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
28	 <p>Façades et clôtures (murets grilles, haies)</p>	<p>Avenue du Gal.Cheutin (débouché rue A.France)</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
29	 <p>Façades et clôtures (murets grilles, haies)</p>	<p>Avenue du Gal.Cheutin (débouché rue V.Hugo)</p> 	<p>Patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
30	 <p>Façades et clôtures (murets grilles, haies)</p>	<p>Avenue du Gal.Cheutin (débouché rue Pasteur)</p>	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver et entretenir</p> 
31	 <p>Façades, haies, arbres</p>	<p>Abords de la gare et bords de Nièvre attenants</p> 	<p>Patrimoine architectural et végétal</p> 	<p>Conserver et entretenir</p>

## Commune de Guérisny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE - Quartiers Nord Ouest de Châtres et du stade

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
32	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, rue Forgebas	patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir
33	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, rue Jean Robin	 <p>patrimoine architectural et urbain</p> 	 <p>Conserver, entretenir</p>
34	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, rue A.France	 <p>patrimoine architectural et urbain</p>	 <p>Conserver, entretenir</p>
35	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, rue V.Hugo	 <p>patrimoine architectural et urbain</p>	 <p>Conserver, entretenir</p>
36	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, rue Pasteur	 <p>Patrimoine architectural et urbain</p>	 <p>Conserver, entretenir</p>
37	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> <li>- puits</li> </ul>	Châtres, route de Bizy	 <p>patrimoine architectural et urbain</p> 	 <p>Conserver et entretenir</p>
38	 <p>Façades, haies, arbres</p>	Abords du stade, bords de Nièvre attenants	Patrimoine architectural et végétal	Conserver et entretenir





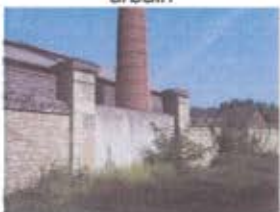










## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

## ELEMENTS DU PAYSAGE - Château de la Chaussade

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
39	 <p>- Clôtures, murs d'enceinte, portails, grilles,...</p>	<p>Périmètre du château</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
	 <p>Espace extérieur d'entrée : parterres gazonnés, doubles rangées de tilleuls,...</p>	<p>Cours du Château</p> 	<p>patrimoine végétal et urbain</p>	<p>Conserver, entretenir</p> 
	 <p>- Façades</p>	<p>Château de la Chaussade</p> 	<p>patrimoine architectural</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
	 <p>- alignement d'arbres et murets</p>	<p>Cours du Château</p>	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
	 <p>- végétation des rives de la Nièvre - ponts et pontons</p>	<p>bords de Nièvre</p>	<p>Patrimoine architectural</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
	 <p>- Détails architecturaux - pavage</p>	<p>Château de la Chaussade</p> 	<p>Patrimoine architectural et végétal</p> 	<p>Conserver et entretenir</p> 











## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE - ZA de Villemenant et abords immédiats

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
40	<p>Arbres, haies, puits et éléments d'accompagnement : arbres d'alignement et façades en vis-à-vis</p> 	<p>- Abords Sud (rue Lanessian) - Nord (le long de la Nièvre) - Abords Est : rue Frébault</p>	<p>Patrimoine architectural et naturel, repères urbains A conserver, entretenir et mettre en valeur</p> 	
	<p>Clôture, mur d'enceinte et anciens portails</p> 	<p>Périmètre de la Zone d'Activités</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p> 	<p>Conserver, entretenir</p> 
	<p>Façades des anciens hangars</p> 	<p>Dans l'enceinte de la Zone d'activités de Villemenant</p>  	<p>patrimoine architectural et urbain</p>  	<p>Conserver, entretenir</p> 
	<p>Végétation, arbres, haies et murets</p> 	<p>Dans l'enceinte de la Zone d'activités de Villemenant</p> 	<p>patrimoine architectural et urbain</p>	<p>Conserver, entretenir</p> 

















## Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

### ELEMENTS DU PAYSAGE - rues Frébault, Mercier, Jouhaux et route de Balleray (champ Moineau, Chambres Neuves)

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
41	Façade, mur de soutènement, caniveau pavé et arbre 	Carrefour rue Frébault / route de Balleray	Patrimoine architectural, naturel et urbain	Conserver, entretenir
	 - Façades - clôtures (muret)	Carrefour rue Frébault / route de Balleray	patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir 
	 - Alignement de façades - vues sur la Zone d'Activités de Villemenant	rue Frébault 	Patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir
	 - Façades (détails coursive, pierres et briques) - murs clôtures - piliers ancien portail	Rue Frébault 	Patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir
	 - Façades des 3 immeubles collectifs coursives et escaliers latéraux - arbres	rue Frébault : Chambres Neuves	patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir 
42	Arbres et espace public 	Square rues Mercier, Léon Jouhaux	Agrément végétal square urbain	Conserver, entretenir 
43	- Façades - clôtures (haies, murets et grilles) 	Route de Balleray	Patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir 
















# Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

## ELEMENTS DU PAYSAGE - quartiers Ouest des Câbles, des Abbés, Champ Minot et Fennellerie

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
44	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbres en alignement (platanes)</li> </ul>	rue des Câbles et de la Marine	patrimoine végétal urbain 	Conserver, entretenir
45	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades, clocheton et mur de soutènement</li> <li>- autres clôtures (murets, grilles, haies...)</li> <li>- arbres</li> </ul>	Rue Arnaut de Lange et carrefour rue de la Reine 	patrimoine architectural et urbain 	Conserver, entretenir 
46	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- piliers d'ancien portail, haies, arbres</li> <li>- puits</li> <li>- clôtures (murets, portails, portillons et grilles)</li> </ul>		patrimoine architectural, végétal et urbain 	Conserver, entretenir 
47	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôture (muret et grilles)</li> <li>- arbres</li> </ul>	rue des Abbés	patrimoine végétal et urbain	Conserver, entretenir
48	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures</li> </ul>	Impasse Minot	Patrimoine architectural et urbain	Conserver, entretenir
49	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôture (portail)</li> </ul>	rue Barbé	patrimoine architectural et urbain	Conserver et entretenir
50	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures (haies, murets, grilles, portail)</li> <li>- Façade</li> </ul>	rue de la Fenellerie 	patrimoine architectural et urbain	Conserver et entretenir 
51	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble bâti, façades, toits, portail,</li> <li>- Espace libre en bord de Nièvre</li> <li>- haies, arbres</li> </ul>	rue de la Fenellerie en bord de Nièvre	Patrimoine architectural et végétal	Conserver et entretenir et mettre en valeur

# Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

## ELEMENTS DU PAYSAGE - Centre ville, Grande rue, quartiers sud : Baraques et Plouzeau, îlot des rues Massé, Pelletan, Lanessan

N°	ELEMENTS DU PAYSAGE	LOCALISATION	INTERET	MODE DE GESTION
52	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- arbres en alignement</li> </ul>	Grande rue 	patrimoine architectural, végétal et urbain 	Conserver, entretenir 
53	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades et structure des anciennes halles</li> <li>- Façades Eglise, collège,...</li> <li>- clôtures (murs et portail école)</li> <li>- arbres et haies</li> </ul>	Places du marché et de la Liberté et Rue JB Huard 	patrimoine architectural, végétal et urbain 	Conserver, entretenir 
54	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades (cinéma), clôtures (murs, grilles, haies, ...) parc (angle rue Dr Baume)</li> </ul>	Rue Masson 	patrimoine urbain 	Conserver, entretenir 
55	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets et grilles)</li> <li>- sentiers piétons</li> </ul>	Rue de Plouzeau 	patrimoine architectural et urbain 	Conserver, entretenir 
56	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mur d'enceinte</li> <li>- arbres</li> </ul>	Cimetière Champ Meslier	Patrimoine végétal et urbain 	Conserver, entretenir
57	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades</li> <li>- clôtures (murets grilles, haies)</li> </ul>	Ilot rues Alfred Massé, Camille Pelletan, de Lanessan 	patrimoine architectural et urbain 	Conserver et entretenir 
58	 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alignements d'arbres,</li> <li>- parterres gazonnés,</li> <li>- kiosque,</li> <li>- murets</li> </ul>	Les Allées 	patrimoine végétal et urbain 	Conserver et entretenir

# Commune de Guérigny - Plan Local d'Urbanisme

## REPERAGE DE DISFONCTIONNEMENTS ET ELEMENTS DISGRACIEUX REPARABLES OU PERFECTIBLES

### COMMENT CORRIGER ET EVITER A L'AVENIR

DISFONCTIONNEMENTS OU ELEMENTS DISGRACIEUX	LOCALISATIONS	RAISONS	CORRECTIONS
 <p>Butte artificielle pour créer des sous sols (absence d'enduit)</p>	VC N°1 de Guérigny à Quellerie ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs de soutènements et pignon de façade trop importants</li> <li>- Mouvements de terrains coûteux et inadaptés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter la construction au terrain : demi-niveaux</li> <li>- Eviter les sous sols</li> <li>- Minimiser les murets : hauteur maxi 1,50 m</li> </ul>
<p>Clôtures disgracieuses, non enduites et en discontinuité sur rue,</p> 	<p>rues Corbier, Gaujour, lotissement des Gondelins...</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enduire les matériaux bruts destinés à être recouverts</li> <li>- Préférer les haies vives (grillage éventuel à l'arrière)</li> </ul>  	
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'enduit sur murs destinés à être recouverts</li> <li>- Enduits trop clairs</li> <li>- Volets roulants</li> </ul>	rues Corbier, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux et mise en œuvre de réhabilitation impropres ou inappropriés (seules les pierres taillées restent apparentes)</li> <li>- Perte d'identité et de charme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demander conseils techniques avant toute réhabilitation (CAUE, SDAP, ...)</li> <li>- Suivre recommandations enduit couvrant, conserver les menuiseries bois, ...</li> </ul>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garages et accès privatifs surabondants ou surdimensionnés</li> <li>- Destruction des anciennes clôtures de qualité (haies ou murets de pierre et grilles)</li> </ul>	<p>- Avenue Gondelins</p> <p>- Cité de Châtres, ...</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surcoûts, disgrâces et discontinuité des clôtures</li> <li>- Omniprésence de la voiture au détriment du piéton, vélo, ...</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autant que possible, minimiser les accès et intégrer les garages aux constructions ou les jumeler (gain esthétique et d'intimité et économie)</li> <li>- préserver les murets de pierre et privilégier des dimensions humaines (rues, passage, ...)</li> </ul>
 <p>Banalité de constructions récentes, au détriment d'anciennes abandonnées</p>	<p>Cité de Châtres, Gondelins, ...</p> 		<ul style="list-style-type: none"> <li>- informer sur les techniques de réhabilitation</li> <li>- aider et conseiller</li> <li>- assistance du CAUE et du SDAP</li> </ul>
 <p>Privatisation ou abandon d'anciens lieux publics (sentiers, puits, ...)</p>	<p>Boirats : chemin du lavoir, courée de la Poellonnerie, nombreux puits et abords, ...</p> 	<p>Perte de convivialité, de lien social et d'esprit collectif, Renforcement des formes d'individualisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réappropriation, entretien et animation des espaces publics, par la collectivité,</li> <li>- Pédagogie et sensibilisation du public</li> </ul>
 <p>Grande vitesse des véhicules en entrée d'agglomération</p> <p>Manque de visibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RD 977 : entrée Nord au niveau des Chaumes Rondes</li> <li>- Et débouché des rues de Châtres sur l'avenue Cheutin</li> </ul>	<p>Insécurité et autres nuisances : pollution, bruit, banalisation des entrées de ville</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Signallement approprié</li> <li>- Rétrécissement des voies</li> <li>- Réduction du champ visuel (plantations, arbres)</li> <li>- Traitement des surfaces (rugosité, passages piétons, marquages, ...)</li> </ul>

### **Sommaire des fiches de recommandations :**

1. les haies
2. les maisons de manœuvriers et maisons bourgeoises
3. les façades
4. les ouvertures et percements de façades
5. les enduits de façades
6. les matériaux
7. les couleurs et associations de couleurs

## RECOMMANDATIONS SUR LES HAIES :

### Avantages de la haie champêtre :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants.

Malgré un développement plus lent que les résineux, les feuillus ont un plus grand intérêt écologique. Les feuillus abritent une faune utile pour lutter contre les prédateurs des cultures. Les haies de feuillus servent ainsi de véritable « réservoir de biodiversité ». Elles limitent l'érosion des sols et ralentissent le ruissellement des eaux et elles représentent un piège des polluants.

Les haies de feuillus forment des clôtures vivantes, changent de teintes selon les saisons, et représentent une parfaite transition avec le milieu naturel. A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

De plus, une haie libre peut servir de « brise-vent » et protéger les habitations.

### Choix des espèces :

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtre, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- 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 au printemps)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)
- Arbres :  
Charme commun (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Saule sp. (*Salix sp.*)

Le choix des végétaux doit cependant être compatible avec la nature des sols argileux, acides ou calcaires :

- Pour des terrains argileux : prunelliers et aubépines, ormes, charmes, cornouillers, épineux et rosacées de type aubépines, groseilliers, mûriers, framboisiers, ... sureaux, noisetiers, viornes boule de neige, poiriers et pommiers
- Pour des terrains calcaires : liste précédente sauf charmes, pommiers et viornes boule de neige, mais à laquelle on peut ajouter les cytises, la viorne lantane, le chèvre feuille arbustif et les noyers.
- Pour des terrains acides : où poussent et peuvent être maintenus les châtaigniers, on peut y ajouter les hêtres ainsi que la flore propre aux sols argileux.

Les acacias sont à proscrire, notamment le long des cours d'eau, du fait de leur envahissement au détriment des autres essences et de leur faible profondeur d'enracinement.

## Entretien :

L'hiver suivant la plantation, la haie devra être raccourcie pour s'épaissir.

La haie sera tondue tous les ans latéralement et sur le dessus et un nettoyage en profondeur tous les 8 à 10 ans afin d'éliminer le bois mort.

Il faut faire attention aux espèces à floraison de printemps qui doivent être taillées après la floraison (vers le mois de juin).

## Plantations :

Afin d'assurer la bonne reprise des plants, il faut travailler le sol en profondeur et veiller à une bonne fumure du terrain.

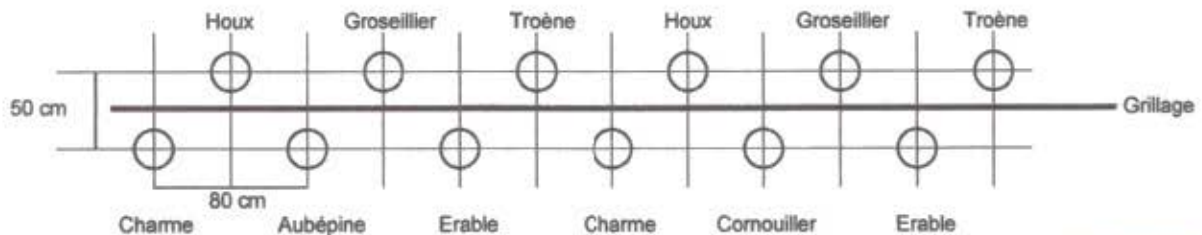
Les jeunes plants ont une reprise plus facile. En effet, un plus gros plant est perturbé par la transplantation, si bien qu'un jeune plant dépassera en 2 à 4 ans un sujet acheté en fort plant et ayant coûté beaucoup plus cher.

Après la plantation, il est conseillé de couvrir le sol par de la paille ou un film plastique pour empêcher la pousse des mauvaises herbes, maintenir au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre), éviter le croûtage de la terre qui reste meuble et aérée. Ainsi, la croissance est accrue pratiquement doublée la première année.

Une haie peut être plantée en un ou deux rangs. La plantation sur deux rangs, en quinconce, est le type de plantation traditionnel d'une haie bocagère.

Pour constituer une clôture, la plantation sur deux rangs en quinconce présente l'avantage de pouvoir intégrer un grillage entre les deux rangs. Ce grillage permettra de clore la parcelle en attendant que la haie soit constituée. Si la haie a été plantée à l'automne ou à la fin de l'hiver, au bout de 2 ou 3 ans, la haie sera suffisamment épaisse pour ne plus permettre le passage des animaux comme des enfants.

Exemple de disposition :  
Haie à caractère semi-champêtre / semi-ornementale  
½ caduque - ½ persistante pour haie taillée ou brise-vent.



## RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS DE MANŒUVRIERS ET MAISONS BOURGEOISES :

(extrait du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre)



### . LES MAISONS DE MANŒUVRIERS

Le charme discret de ces petites maisons rurales, avec leurs façades ordonnancées tient à peu de choses et un rien peut le détruire.

Il convient donc:

- . de conserver les toitures en tuiles de Bourgogne ainsi que les lucarnes
- . de ne pas en modifier les ouvertures, de conserver les menuiseries des fenêtres et les volets en bois et si nécessaire de les remplacer par des menuiseries identiques; de conserver les clôtures anciennes et de s'efforcer de maintenir l'ambiance du jardin de devant.



### . MAISONS BOURGEOISES

Une attention sera portée à l'ensemble des caractéristiques de ces constructions de belle qualité et l'on s'efforcera :

- . de respecter les matériaux et les détails des toitures
- . de préserver le rythme des façades en ne modifiant pas les ouvertures existantes et leur modénature. Ainsi les façades devront rester enduites lorsqu'elles ne sont pas en brique ou en pierre de taille appareillées.
- . de conserver les éléments de ferronnerie, les clôtures d'époque.
- . de maintenir l'ambiance des jardins

On sera également vigilant sur la nature de l'occupation de ces maisons qui doit être compatible avec la conservation de leur caractère "bourgeois", en privilégiant les logements et en évitant les commerces, les administrations...



### . VILLAS

L'intérêt architectural des villas résulte du pittoresque de leurs formes et de leurs détails qu'il faut soigneusement préserver: charpentes apparentes vraies ou fausses, moulures, encadrements, menuiseries.

Il faut également conserver les grilles et les portails, très caractéristiques !



## RECOMMANDATIONS POUR LES FAÇADES :

(extraits du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre)

Les façades des anciennes constructions sont souvent dégradées et vétustes.

Cette situation nuit à l'image de la région. Cependant, la non intervention depuis des décennies a permis de conserver à ces constructions leur aspect d'origine et de préserver le vocabulaire architectural traditionnel (modénature, ouverture, enduit et matériaux) qui a souvent disparu lors des opérations de rénovation et de ravalement réalisées dans les années 1970.

Chaque façade affirme sa propre identité suivant le type de modénature, le rythme des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.



### . De la maison de bourg à la maison bourgeoise

Les maisons de bourg doivent subir le moins de modification possible pour conserver la cohérence de l'ensemble de la rue.

Il convient donc :

- . de préserver les éléments de modénature qui font la particularité de chaque façade: lignes horizontales des bandeaux et des corniches, lignes verticales des encadrements et des chaînages d'angle
- . d'éviter la modification des ouvertures existantes sur les façades ordonnancées (ne pas élargir les fenêtres)
- . de conserver tous les éléments annexes, menuiserie bois, volet, grille de protection, balcon.
- . lorsqu'il y a modification des façades, de reconstituer la façade avec les matériaux d'origine, et notamment lors de la suppression des devantures commerciales
- . lorsque le commerce du rez-de-chaussée a disparu, de reconstituer le rythme et les dimensions des ouvertures en s'inspirant du 1er étage.



### . Fermes et bâtiments agricoles



Les fermes et leurs annexes ont été conçues suivant un mode fonctionnel où chaque façade a sa particularité et s'inscrit dans un ensemble qui doit conserver sa cohérence.

Une exigence particulière doit donc être observée lors de la modification de ces façades.

- . Si une façade doit être modifiée, elle devra être repensée dans sa globalité suivant la nouvelle fonction qui lui sera attribuée en conservant les ouvertures déjà existantes
  - . Les nouvelles ouvertures se feront de préférence sur les façades sur la cour, sans modifier les ouvertures existantes et en respectant leurs proportions. Ces nouvelles ouvertures devront avoir dans la mesure du possible de petites dimensions pour conserver le caractère architectural de ces façades.
  - . Le porche de la grange sera conservé mais la porte pourra être remplacée. Son traitement devra être approprié à sa nouvelle fonction.
  - . Tous les éléments de modénatures doivent être conservés et reconstitués sur les façades modifiées (encadrement de fenêtre, corniche de sous toiture, chaînage d'angle ...).
- La mise en œuvre des modifications doit être réalisée avec des matériaux traditionnels de préférence ou avec des matériaux de substitution.
- . Les caractéristiques des toitures doivent être conservées : cheminées, lucarnes, auvent, basse goutte ....
  - . La création de lucarnes sur les grands toits des fermes à grange attenante doit être évitée. On lui préférera la mise en place de petits châssis de toit ou la création d'ouverture en attique.

## RECOMMANDATIONS POUR LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FACADE :

(extrait du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre)

### . REHABILITER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE



Il faut préserver et restaurer les caractéristiques des ouvertures existantes : matériaux, modénatures, menuiseries, ferronneries.

#### *Menuiseries des fenêtres*

Il peut s'avérer nécessaire de changer les menuiseries des fenêtres ou d'équiper de menuiseries des ouvertures qui en étaient dépourvues.

Les nouvelles menuiseries seront réalisées en bois. Les matériaux tels que le PVC et l'aluminium offrent en effet, malgré leurs qualités, des sections trop importantes, inadaptées aux proportions et au caractère des constructions anciennes. De plus le choix des coloris offerts par ces matériaux est très réduit.

Les fenêtres seront équipées de petit bois en respectant la répartition et les proportions des carreaux,

Les anciennes portes charretières de grange, lorsque la fonction du bâtiment a changé, peuvent être équipées d'une verrière à ossature bois ou métallique à l'exclusion du PVC et de l'aluminium.

#### *Volets*

Il peut s'avérer nécessaire de changer les volets ou d'équiper de volets des ouvertures qui en étaient dépourvues.

Le choix du type de volet extérieur, volet plein ou à persienne, sera fonction du caractère rural ou plus urbain de la construction.

Lorsque les ouvertures sont trop proches pour permettre la pose de volets extérieurs, plusieurs solutions peuvent être envisagées: volets ou stores intérieurs, persiennes extérieures à rabats qui se logent dans les tableaux des fenêtres.

Les volets roulants extérieurs sont dans tous les cas à proscrire si l'on veut éviter de dénaturer les façades.



#### *Peintures des menuiseries*

Les menuiseries des fenêtres, des portes et des volets extérieurs doivent toujours être peintes.

Leur couleur sera choisie en harmonie avec la couleur de la façade et des encadrements.

Lorsqu'ils sont apparents, les gonds et les pentures des volets seront peints de la même couleur que les volets.

### . MODIFIER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE

#### *Nouvelles ouvertures*

Si l'on souhaite améliorer l'éclairage, il vaut mieux créer de nouvelles ouvertures respectant l'équilibre et la proportion de la façade que de modifier les ouvertures existantes.

Les nouvelles ouvertures devront s'intégrer dans la composition de la façade. Elles devront tenir compte des caractéristiques des ouvertures existantes: formes, disposition, encadrements, menuiseries ...



#### *Réaliser une construction neuve*

Sauf dans le cas de constructions résolument contemporaines ou atypiques telles qu'un édifice public, un équipement ... les proportions des ouvertures des nouvelles constructions respecteront la verticalité caractéristique des constructions traditionnelles.

Lorsque la nouvelle construction sera située dans un village ou dans un bourg, la forme et la disposition de ses ouvertures, la couleur des menuiseries devront tenir compte de celles des constructions qui l'entourent afin de s'intégrer dans la composition générale de la rue ou de la place.

## RECOMMANDATIONS POUR LES ENDUITS DE FACADE :

(extraits du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre)

### . REHABILITER UNE CONSTRUCTION ANCIENNE



#### . Enduit en bon état

Si l'enduit existant est en bon état, il sera nettoyé à la brosse. Des reprises éventuelles seront ensuite effectuées au mortier de chaux. L'enduit sera ensuite homogénéisé et ravivé par un badigeon.

#### . Enduit partiellement décollé

Un enduit ancien qui sonne creux peut être conservé lorsque les zones décollées sont très localisées et bien réparties et que le corps d'enduit présente une bonne cohésion d'ensemble.

Les zones décollées peuvent être rattachées à la maçonnerie par des chevilles.

Les reprises seront effectuées au mortier de chaux et l'enduit sera ensuite homogénéisé et ravivé par un badigeon.

#### . Enduit très abîmé

Si l'enduit est très abîmé, il faudra le "décroûter", c'est à dire l'enlever. Puis l'on passera les trois couches d'enduit, avec une finition lissée.

On appliquera ensuite, si on le souhaite, un badigeon, de préférence a fresco, c'est à dire lorsque la couche de finition de l'enduit est encore fraîche, pour une meilleure pénétration dans l'enduit.



#### . Application du badigeon

Après avoir humidifié le support s'il est sec, le badigeon sera passé en trois couches croisées de haut en bas à l'aide d'une brosse de soie. Il sera coloré au préalable avec des terres naturelles telles que les ocres dont les couleurs ont une bonne résistance aux ultraviolets.

### . AMELIORER L'ASPECT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Il est possible d'améliorer significativement et à un coût très raisonnable l'aspect des façades des constructions anciennes ou récentes sur lesquelles ont été appliqués un enduit ciment ou une peinture à base de résine synthétique comme la piolithe.

En effet, bien que ces revêtements imperméables ne puissent recevoir un badigeon, il est tout à fait possible de leur appliquer, après nettoyage, une peinture à la chaux à base de silicate, teintée à l'ocre.

### . REALISER UNE CONSTRUCTION NEUVE

#### . Enduits

L'idéal serait bien sûr d'utiliser pour les constructions neuves la technique traditionnelle de l'enduit à la chaux aérienne qui présente des qualités irremplaçables tant sur le plan technique qu'esthétique.

Il existe cependant une solution intermédiaire, économique, qui permet d'éviter les enduits ciments ou plastiques. Ce sont les enduits à la chaux hydraulique dits "monocouche" c'est à dire qui ne nécessitent le passage que d'une seule couche.

Les couleurs de ces enduits seront en harmonie avec les couleurs des constructions environnantes. Ils seront, si possible, colorés avec des sables ocreux ou des ocres. Leur texture sera identique à celle des constructions anciennes, c'est à dire lissée,

#### . Modénatures "en trompe l'oeil"

Les effets de modénature des constructions anciennes, encadrements, bandeaux... peuvent être rappelés dans les constructions neuves, à moindre coût, grâce à une légère surépaisseur d'enduit.

## RECOMMANDATIONS POUR LES MATERIAUX :

(extraits du Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre)

### *Préserver et mettre en valeur la diversité des matériaux de l'architecture locale.*

#### . Réhabiliter une construction ancienne

Il faut respecter à la fois les caractéristiques techniques de chaque matériau et l'esprit dans lequel il a été mis en oeuvre.

##### . *Façades et éléments de structure appareillés.*

Les éléments manquants seront remplacés par des matériaux identiques et mis en oeuvre selon les techniques traditionnelles d'appareillage et de jointoiement.

La couleur, la texture et la dimension des briques seront sélectionnées de façon à ce qu'elles s'intègrent parfaitement dans la façade restaurée,

Il est conseillé pour la pierre de taille calcaire de consulter un tailleur de pierre. Lors des opérations de nettoyage, il faudra éviter les ravalements abrasifs - sablage et bouchardage - qui détruisent la couche de protection formée de la pierre.



#### . *Modénatures*

Tous les éléments de modénatures (encadrements des baies, bandeaux, corniches), qui contribuent pour beaucoup à la beauté des façades anciennes doivent être conservés et restaurés très soigneusement

##### . *Façades en maçonnerie de moellons enduites*

Les éléments manquants seront remplacés par des matériaux de récupération locaux. L'enduit traditionnel à la chaux aérienne sera restauré.



#### . Modifier une construction ancienne :

Les modifications d'une construction ancienne, par de nouveaux percements ou des agrandissements, doivent être réalisées avec des matériaux de récupération locaux, en respectant les techniques de mise en oeuvre et d'assemblage utilisées dans cette construction.



#### . Réaliser une construction neuve

L'intégration d'une construction neuve dans le paysage bâti caractéristique de la région demande une très grande attention aux matériaux qui seront utilisés.

Après avoir identifié les matériaux dominants utilisés dans le secteur ainsi que la façon dont ils sont associés, il s'agira d'intégrer dans la façade de la nouvelle construction des éléments qui lui permettent de dialoguer avec le bâti ancien et ainsi de contribuer à l'identité architecturale si particulière de la région.

A défaut de matériaux authentiques pourront être utilisés des matériaux de substitution, très économiques, tels que les briquettes de parement, les plaquettes de pierre.

Le mortier de plâtre et de chaux pourra remplacer la pierre pour la réalisation des encadrements de fenêtres, des corniches, des bandeaux.

Le béton teinté, bardage bois, ... pourront également être utilisés dans les constructions à caractère très contemporain.

Une attention particulière sera également accordée à la réalisation et à la qualité des enduits (matières et couleurs).

## RECOMMANDATIONS SUR LES COULEURS :

### 1- A quoi sert la couleur :

La couleur apporte de la gaieté, de la chaleur et de la lumière. L'être humain en a besoin.

La couleur peut souligner des éléments de la construction (encadrements, soubassements, grilles, portes d'entrée,...). Elle peut aussi camoufler et rattraper des imperfections. La couleur sert enfin de protection pour les menuiseries ou charpentes en bois, pour les ferronneries en métal, et les murs (notamment les pigments minéraux stables aux rayons ultraviolets).

Elle permet d'identifier chaque construction et, dans ses nuances, chaque région. Un nuancier peut proposer une palette de couleurs afin d'harmoniser la construction à son environnement.

L'usage de couleur est affaire de goût et de sensibilité, mais aussi de culture, de coutumes locales et de certaines connaissances.

### 2 - Matériau et couleur sont intimement liés :

Dans l'habitat ancien, la couleur provient directement du matériau employé : celle des murs vient des enduits, des briques,... et celle des toits vient des tuiles ou des ardoises.

Les nuances correspondent au dosage des éléments entrant dans la composition des liants (sables colorés, chaux, ocres...), ou dans la teneur en oxydes et le degré de cuisson des produits (terre cuite, briques,...)

**C'est ainsi que chaque terroir possède ses propres nuances, qui s'adaptent forcément au site : les couleurs de sa terre.**

Les matériaux locaux naturels - pierres, sables, liants de chaux naturelle, huile de lin, pigments minéraux de terres naturelles, d'ocres, ou d'oxyde métalliques - donnent aux anciennes façades un charme, une texture et une patine d'aspect mat, délavé, non uniforme.

**L'idéal est donc de perpétuer l'usage des matériaux locaux et naturels (pierres calcaires, enduits de chaux naturelle avec sables locaux).**

Il est recommandé également d'utiliser des liants et pigments minéraux qui sont beaucoup plus lumineux et résistants aux rayons ultraviolets que les peintures synthétiques.

### 3 - Observations in situ des couleurs dominantes à Guérigny:

→ pour les toitures : les tons rouges, bruns et rosés de la terre cuite, notamment des tuiles plates dites de Bourgogne, plus foncées et les gris anthracite des ardoises.

→ pour les enduits de façade : principalement les gris colorés des sables locaux, variant entre ocre jaune / ocre orangé / ocre rouge, beige / brun et gris neutre. Certains bleus ou verts sont donnés par des badigeons de lait de chaux teinté d'ocres naturelles ou artificielles, héritées des anciens charrons.



→ pour les encadrements, soubassements, chaînages d'angle, ... : les beiges, ocres jaunes, ocres orangés de la pierre calcaire, ou des blancs de chaux. Ils sont en contraste clair ou foncé par rapport aux murs. Les encadrements, chaînages, bandeaux, corniches, modénatures, linteaux, appuis sont majoritairement plus clairs que les murs. Les soubassements sont plutôt plus foncés que les murs.

→ pour les menuiseries, une variété de nuances très claires, plus soutenues, voire très foncées.



- Dans les nuances claires, de nombreux volets gris clairs offrent de multiples variations colorées, entre le vert et le bleu, en contraste froid à côté des tons chauds des pierres naturellement ocres.

- Dans les teintes plus soutenues, on trouve de nombreux marrons roux, marrons clairs ou foncés, des rouges bruns, des gris verts ou gris bleus

- Les nuances peuvent aussi être très foncées. Du carbone noir, devenant sépia en se patinant, protège parfois le bois.

→ pour les ferronneries et grilles, de nombreux verts, rouges ou noir ... soutenus ou très foncés



→ On peut retrouver et harmoniser ces teintes tout en suivant quelques conseils ...

#### 4 - Choisir les couleurs - Une question de bon sens :

→ Le choix des couleurs d'une construction commence par les dominantes qui couvriront les soubassements et les murs et les toits



Le choix des murs se fera dans des teintes claires ou foncées de gris colorés et d'ocres. Les soubassements seront choisis dans la même couleur et éventuellement en contraste clair ou foncé par rapport aux murs.

On tiendra compte de la teinte des toits, des tuiles en terre cuite ocre rouge ou brun ou en ardoises grises ou anthracite, qui interviendra dans l'élaboration des autres couleurs de la construction.

Dans le choix des couleurs, notamment celles des murs de façade, il est important de procéder à un test in situ, pour mieux apprécier :

- l'impact de la couleur dans l'environnement proche et éloigné,
- la valeur de la couleur par rapport à la lumière,
- la valeur de la couleur par rapport à l'orientation de la construction et
- l'accroche de la couleur sur le matériau en question.

Ainsi, les couleurs paraissent toujours plus claires à l'ensoleillement ou sur des supports lisses. Au contraire, les couleurs sont plus sombres au Nord ou sur matière rugueuse.

En cas de réhabilitation, il faut tenir compte de tous les matériaux qui composent la façade : brique, bois, pierre calcaire, zinc, ... qui ont déjà leur propre couleur.

→ Les choix des couleurs, après celles des murs et des toits, concernent celles des éléments plus ponctuels ou des détails : les portes et volets très présents, les chaînages, bandeaux, corniches, modénatures, linteaux, appuis et encadrements, les fenêtres, les ferronneries et grilles, ...

Pour les choix de couleurs de ces éléments plus ponctuels, il est préférable de n'employer pas plus de deux teintes différentes sur une même construction.

→ Se posent donc les questions d'association et d'harmonie des couleurs ...

#### 5 - Principes d'harmonie des couleurs :

→ On peut procéder par contrastes de valeurs. Le « camaïeu », harmonie de différentes nuances d'une même teinte, est l'usage le moins hasardeux.

On fera donc varier une seule couleur du plus clair (en général, les fenêtres et volets) au plus foncé (la porte d'entrée).

Les tons les plus soutenus conviennent aux plus petites surfaces, par exemple, la porte d'entrée par rapport aux autres menuiseries.

De même les soubassements des murs de façades, s'ils sont différenciés, sont souvent les parties les plus foncées. Ceci permet de dissimuler les salissures plus importantes en pied de façade et d'« asseoir » le bâtiment.

Le blanc et les valeurs très claires sont à exclure des teintes dominantes de façades. Ils sont réservés, comme autrefois, aux éléments plus fins, comme les bandeaux ou les encadrements, qui soulignent les ouvertures et l'enduit de façade.

→ On peut aussi procéder par contraste de couleurs froides et chaudes :

Les volets et portes de ton froid (vert ou bleu ...) avec un enduit de ton chaud (ocre jaune, orange ...) par exemple.

Dans ce cas, le choix sera plus facile dans les gammes de gris colorés vivement recommandées, car elles sont douces et s'intègrent parfaitement à un environnement naturel. On y trouve des gris verts et des gris bleu clair qui peuvent venir en contraste « froid » sur des tons ocres « chauds ».

→ Dans le cadre verdoyant de Guérisny, il est préférable d'éviter toutes les couleurs vives et très foncées et le bois vernis.

Les peintures des menuiseries bois sont préférées mates ou satinées plutôt que brillantes.

Les tons très foncés et laques sont plus appropriés aux portails et grilles métalliques ou à des éléments plus sophistiqués à caractère urbain (mobilier, devantures de commerces).

→ La couleur des fenêtres est généralement de la même couleur que les volets ou gris neutre.

On pourra utiliser une valeur plus claire ou plus foncée d'une même couleur pour les fenêtres et les volets, mais on évitera deux couleurs distinctes.

#### Bibliographie :

- « Couleurs de la France - Géographie de la couleur » de Jean-Philippe et Dominique Lenclos - Ed. Le Moniteur
- « Recommandations pour la restauration des façades d'immeubles et l'aménagement des devantures commerciales dans le département de la Haute Vienne » du CAUE de la Haute Vienne
- « Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye-Forterre » de l'Agence KARGO édité par le Comité de Développement de Puisaye-Forterre.