

- SOMMAIRE -

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	13
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	13
<i>ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	13
<i>ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</i>	13
<i>ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE</i>	13
<i>ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	14
<i>ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</i>	15
<i>ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	15
<i>ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	15
<i>ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	16
<i>ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i>	16
<i>ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	16
<i>ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</i>	16
<i>ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</i>	16
<i>ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	17
<i>ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</i>	17
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	18
<i>ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	18
<i>ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</i>	18
<i>ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE</i>	18
<i>ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	19
<i>ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</i>	20
<i>ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	20
<i>ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	21
<i>ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	22
<i>ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i>	22
<i>ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	22
<i>ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</i>	23
<i>ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</i>	26
<i>ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	27
<i>ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</i>	28
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	29
<i>ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	29

ARTICLE U _c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29
ARTICLE U _c 3 - ACCES ET VOIRIE	30
ARTICLE U _c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE U _c 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	31
ARTICLE U _c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE U _c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
ARTICLE U _c 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	33
ARTICLE U _c 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE U _c 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE U _c 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	34
ARTICLE U _c 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	37
ARTICLE U _c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	38
ARTICLE U _c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	39
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U _d	40
ARTICLE U _d 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	40
ARTICLE U _d 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	40
ARTICLE U _d 3 - ACCES ET VOIRIE	40
ARTICLE U _d 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	41
ARTICLE U _d 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	42
ARTICLE U _d 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE U _d 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
ARTICLE U _d 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	43
ARTICLE U _d 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE U _d 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE U _d 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	44
ARTICLE U _d 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
ARTICLE U _d 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	45
ARTICLE U _d 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	45
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U _e , U _m , U _y	46
ARTICLE U _e , U _m , U _y 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE U _e , U _m , U _y 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	46
ARTICLE U _e , U _m , U _y 3 - ACCES ET VOIRIE	47
ARTICLE U _e , U _m , U _y 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	47
ARTICLE U _e , U _m , U _y 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	48
ARTICLE U _e , U _m , U _y 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	48
ARTICLE U _e , U _m , U _y 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48

ARTICLE Ue, Um, Uy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	49
ARTICLE Ue, Um, Uy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE Ue, Um, Uy 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE Ue, Um, Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	50
ARTICLE Ue, Um, Uy 12 STATIONNEMENT	51
ARTICLE Ue, Um, Uy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE Ue, Um, Uy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	52
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Up, Uv	54
ARTICLE Up Uv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE Up Uv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	54
ARTICLE Up Uv 3 - ACCES ET VOIRIE	55
ARTICLE Up Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
ARTICLE Up Uv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	56
ARTICLE Up Uv 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE Up Uv 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
ARTICLE Up Uv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	57
ARTICLE Up Uv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE Up Uv 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE Up Uv 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	57
ARTICLE UP Uv 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	60
ARTICLE Up Uv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	61
ARTICLE Up Uv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	61
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Un	62
ARTICLE Un 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	62
ARTICLE Un 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	62
ARTICLE Un3 - ACCES ET VOIRIE	62
ARTICLE Un 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	62
ARTICLE Un 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	63
ARTICLE Un 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	63
ARTICLE Un 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
ARTICLE Un 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	63
ARTICLE Un 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE Un 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE Un 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	63
ARTICLE Un 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	64
ARTICLE Un 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	64
ARTICLE Un 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	64

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**65**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	65
ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	65
ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	65
ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE	65
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	65
ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	66
ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	66
ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	66
ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	67
ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	67
ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	67
ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	67
ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	68
ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	68
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUb	69
ARTICLE 1AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	69
ARTICLE 1AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	69
ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE	70
ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	70
ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	71
ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	71
ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	72
ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	73
ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	74
ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	77
ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	78
ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	79
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUc	80
ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	80
ARTICLE 1AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	80
ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE	81
ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	81
ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	82

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	82
ARTICLE 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	83
ARTICLE 1AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	84
ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	84
ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	85
ARTICLE 1AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	87
ARTICLE 1AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	88
ARTICLE 1AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	89
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR 1AUe	90
ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	90
ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.	90
ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE	90
ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	90
ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	91
ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	91
ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	92
ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	92
ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	92
ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	92
ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	92
ARTICLE 1AUe 12 STATIONNEMENT	93
ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	93
ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	93

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 94

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	94
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	94
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE	96
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	96
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	97
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	97
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	98
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	98
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	99
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	99

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	99
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	102
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	102
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	102
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	103
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEURS N (N strict), et Nap, Ne, Nf, Nj, Ngv, Nm	103
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	103
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	103
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE	104
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	104
ARTICLE N- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	105
ARTICLE N 6 - : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	105
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	105
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	106
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	106
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	106
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	106
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	107
ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	107
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	107
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nc, Nh, Np, Ny et Nv	108
ARTICLE Nc (hpyv) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	108
ARTICLE Nc (hpyv) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	108
ARTICLE Nc (hpyv) 3 - ACCES ET VOIRIE	110
ARTICLE Nc (hpyv) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
ARTICLE Nc (hpyv) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	111
ARTICLE Nc (hpyv) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	111
ARTICLE Nc (hpyv) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	111
ARTICLE Nc (hpyv) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	112
ARTICLE Nc (hpyv) 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	112
ARTICLE Nc (hpyv) 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	112
ARTICLE Nc (hpyv) 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	112
ARTICLE Nc (hpyv) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	115
ARTICLE Nc (hpyv) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	115
ARTICLE Nc (hpyv) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	116
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL	117

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	117
ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	117
ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE	117
ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	118
ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	119
ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	119
ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	119
ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	119
ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	119
ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	119
ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	119
ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	120
ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	120
ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	120
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NYt	121
ARTICLE Nyt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	121
ARTICLE Nyt 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	121
ARTICLE Nyt 3 - ACCES ET VOIRIE	121
ARTICLE Nyt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	122
ARTICLE Nyt 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	123
ARTICLE Nyt 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	123
ARTICLE Nyt 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	123
ARTICLE Nyt 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	123
ARTICLE Nyt 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	124
ARTICLE Nyt 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	124
ARTICLE Nyt 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	124
ARTICLE Nyt 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	127
ARTICLE Nyt 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	127
ARTICLE Nyt 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	127

**ANNEXE : ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – TOITURES : PENTES ET
MATERIAUX** **128**

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de SAUMUR, à l'exclusion des parties délimitées aux documents graphiques correspondant au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de SAUMUR en vigueur.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (article R111-1 et suivants du code de l'urbanisme) à l'exception des articles qui sont d'ordre public et s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations particulières affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et notamment les servitudes d'utilité publique (liste en annexe) ou encore les dispositions du code de la construction et de l'habitation, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, sur l'aménagement commercial, le règlement sanitaire départemental, le code rural, etc.....

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les indices de référence de chaque secteur renvoient aux documents graphiques du règlement.

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U. de SAUMUR

➤ Chaque zone est composée de secteurs, et éventuellement de sous-secteurs, identifiés par une série de lettres en minuscules :

- la première précise à la fois la **vocation principale** du secteur, et sa **forme urbaine** (existante, ou possible) qui se traduit notamment par des règles d'implantation et de hauteur ;
- la seconde est principalement attachée à la notion de « densité bâtie », prenant en compte notamment les situations de risques (inondation, effondrement) reportées sur les documents graphiques ;
- la lettre « z », toujours située en dernière position, signifie que le secteur s'inscrit dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

• La zone U comprend 10 secteurs :

- **Ua** : quartiers anciens de Saumur hors secteur sauvegardé, centre ancien et rue Ackerman à Saint Hilaire, rue du Pont Fouchard à Bagneux.

- **Ub** : quartiers centraux anciens peu denses (St Lambert), quartiers anciens en périphérie des centres, quartiers récents de tissu diversifié.

2 sous secteurs : **Uba** : pas de contraintes supra-communales, possibilité de maintien d'une densité assez élevée ou d'évolution dans ce sens ; **Ubb** : secteurs dont la densité doit être maîtrisée, notamment ceux concernés par les risques et d'inondation ou de cavités : densité « encadrée » par les règlements particuliers des PPR.

- **Uc** : quartiers à dominante « habitat pavillonnaire » marquée, maintenue dans le cadre du présent P.L.U.

3 sous secteurs : **Uca** : pas de contraintes supra-communales, possibilité de maintien d'une densité moyenne ou d'évolution dans ce sens ; **Ucb** : secteurs dont la densité doit être maîtrisée, notamment ceux concernés par les risques et d'inondation ou de cavités, secteurs dans lesquels la densification n'est pas souhaitée pour des raisons de paysage, de qualité du tissu existant risquant d'être détériorée par la réalisation de nouvelles infrastructures de desserte nécessaires dans le cas d'une densification, d'assainissement non collectif,...: densité « encadrée », notamment par les règlements particuliers des PPR ; **Ucd** : secteurs d'habitat plus ou moins groupé sur de très petites parcelles (construction d'annexes et densification à gérer).

- **Ud** : quartiers où prédomine l'habitat collectif en immeubles hauts ou pavillons en bande, qui doivent le cas échéant pouvoir évoluer vers plus de mixité.
- **Ue** : secteurs réservés aux équipements collectifs à vocation culturelle, sportive, scolaire, hospitalière,...

1 sous-secteur **Uec** est réservé aux équipements à vocation commerciale.

- **Um** : il s'agit du quartier de l'Ecole de Cavalerie

- **Un** : ce secteur concerne les espaces collectifs non bâtis, en principe "verts", à conserver en milieu urbain.

- **Up** : ce secteur identifie les édifices, parcs et domaines de caractère à préserver situés en zone urbaine. Le changement de destination de bâtis existants doit être liés à l'habitat, au tourisme ou à la culture, et ne doit pas compromettre la qualité des éléments naturels et bâtis contribuant à l'identité du lieu ; l'extension mesurée des constructions existantes doit se faire dans le respect du caractère de l'édifice existant. Des constructions nouvelles liées à la valorisation du lieu peuvent être autorisées. Les prescriptions de la ZPPAUP en matière de qualité de restauration et d'extensions s'appliquent même dans les secteurs situés en dehors de celle-ci. Le sous-secteur Upc précise les espaces comportant un ou plusieurs édifices classés ou inscrits.

- **Uv** : ce secteur recouvre les villages anciens de "caractère" identifiés notamment par un tissu bâti dense et relativement bas
- **Uy** : secteur réservé à l'accueil des activités économiques, avec 3 sous-secteurs : Uya, qui ne permet pas les activités non compatibles avec l'habitat, Uyb autorisant tous types d'activités, et Uyp identifiant l'espace ferroviaire de la gare SNCF le long de la Départementale 952 et de la Nationale 152, où il convient d'étudier plus particulièrement la dimension paysagère des aménagements.
- **La zone AU** comprend:
 - **les secteurs : 1AUb, 1AUc, 1AUe**, dont le caractère et la vocation souhaités correspondent à ceux des secteurs U correspondants, qui peuvent être urbanisés immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les éventuelles « orientations d'aménagement » définies par le P.L.U. La Zone d'Aménagement Concerté de Chantemerle est portée en secteur « **1AUb - sous secteur ZAC de Chantemerle** »
 - du **secteur 2AU**, destiné à être urbanisé à terme, mais dont l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en œuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation des espaces concernés conduisent à différer l'ouverture à l'urbanisation. Cette dernière est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du P.L.U.
- **La zone A** comprend **5 secteurs** :
 - **A**, zone agricole « classique », dans laquelle seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt général, les changements de destination du bâti existant pour création d'accueil touristique en complément d'une exploitation agricole en activité, l'extension mesurée des habitations existantes sans lien avec une exploitation agricole et la création d'annexes à ces habitations.
 - **An** identifie le « Val d'Authion », soumis au PPRi, et dans lequel se côtoient plusieurs formes d'agriculture, avec habitat (agriculteurs et non agriculteurs) et bâtiments d'activités parfois intimement mêlés. L'enjeu économique de ce territoire est important dans le cadre du « Pôle du Végétal ». Les possibilités sont très encadrées par le PPRi. Une opération d'aménagement foncier étant en cours, il s'agit de ne pas figer la situation avant sa conclusion, tout en préservant le caractère particulier du site.
 - **Av** identifie le vignoble, dans lequel la ZPPAUP édicte des règles particulières.
 - **Ai**, qui borde les villages de Villemolle et de la Tour de Ménives, est bien réservé à l'activité agricole, mais ne peut accueillir aucune construction y compris à usage agricole, pour préserver le site et son paysage en vue d'éventuelles évolutions futures (urbanisation à long terme par exemple).
 - **Ap** correspond à quelques sièges d'exploitation recelant un patrimoine bâti de grande qualité méritant attention et dont le changement de destination peut être autorisé pour favoriser le maintien et assurer la pérennité (valeur d'usage économique).
- **La zone N** est constituée de **14 secteurs** :
 - **N « strict »** : secteur naturel protégé pour la préservation des sites et des paysages, celle des milieux naturels, et la prise en compte des risques : pas de constructions nouvelles, occupation et utilisation du sol très limitées.
 - **Nap** : ce secteur recouvre deux petits espaces de caves dans le coteau bordant la Départementale 751, occupés par des activités culturelles et ludiques : Musée du Champignon, et Parc Miniature Pierre et Lumière. Compte tenu de la situation et des risques, tout changement de destination sera assujéti à une procédure de modification du P.L.U.
 - **Nc** : secteur de coteau préservé (PNC de la ZPPAUP), dans lequel seule l'extension des constructions existantes est possible.
 - **Ne** : secteurs affectés aux équipements publics de pompage, traitement et épuration des eaux, et de gestion des déchets.

- **Nf** : il s'agit de l'espace du fleuve et du Thouet, dans lequel seules peuvent être envisagées des occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à la gestion du milieu, ainsi qu'à sa mise en valeur pour la découverte et l'usage des lieux par le public (accès à l'eau, ...).
- **Ngv** : terrain réservé à l'accueil des gens du voyage.
- **Nh** : petits secteurs de l'espace rural agricole ou naturel en dehors du secteur An, dans lesquels il existe des constructions et installations sans lien avec une exploitation agricole. Y sont admises :
 - ✓ les extensions des habitations existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ les constructions nouvelles à destination d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,
 - ✓ la réhabilitation avec changement de destination au seul usage d'habitat destinée assurer la pérennité des bâtiments anciens de qualité (constructions traditionnelles, en pierres).
- **Np**, qui identifie les édifices, parcs et domaines de caractère à préserver. Le changement de destination de bâtis existants doit être liés à l'habitat, au tourisme ou à la culture, et ne doit pas compromettre la qualité des éléments naturels et bâtis contribuant à l'identité du lieu ; l'extension mesurée des constructions existantes doit se faire dans le respect du caractère de l'édifice existant. Des constructions nouvelles liées à la valorisation du lieu peuvent être autorisées sauf dans les sites classés. Les prescriptions de la ZPPAUP en matière de qualité de restauration et d'extensions s'appliquent même dans les secteurs situés en dehors de celle-ci. Le sous-secteur **Npc** identifie les espaces comportant des édifices classés ou inscrits, le sous secteur **Nps** correspond aux sites classés.
- **Nj** : ce secteur comporte de nombreux jardins, dans le quartier des bords du Thouet à St Hilaire-St Florent (inondable), et dans l'espace de contact du vignoble avec la ville entre le Clos Bonnet et l'Hôpital. Afin de préserver le caractère des lieux, et, pour le secteur vignoble, un espace non bâti en bordure de l'urbanisation pour une éventuelle extension à moyen ou long terme (il était partiellement en zone NA au P.O.S.), le zonage permet uniquement la construction d'un abri de jardin (surface maxi 10m² par unité foncière ou unité d'exploitation.
- **NL** : secteur réservé aux équipements et installations destinées aux sports, au tourisme et aux loisirs existantes et à leur extension éventuelle, au sein d'un espace à dominante naturelle.
- **Nm** identifie le stand de tir militaire.
- **Nv** : petits secteurs où des habitations pour la plupart récentes ont déjà été édifiées (notamment zone NB du P.O.S.), dans lesquels quelques habitations supplémentaires peuvent être admises.
- **Ny** : petits secteurs identifiant des activités économiques isolées en espace naturel ou agricole, pour lesquelles les possibilités de développement doivent exister mais restent limitées.
- **Nyt** : ce zonage recouvre le territoire du « pôle économique et de loisirs de Saint Hilaire – Saint-Florent », dans lequel les seules occupations et utilisations du sol autorisées, y compris l'hébergement, sont celles liées au golf, à l'équitation, et au centre de loisirs communal, dans le respect du cadre naturel et le souci de valorisation de celui-ci.

ARTICLE 3 - DENSITÉ

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction (article R420-1 du code de l'urbanisme).

II. Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R 123-10 du code de l'urbanisme).

III- Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou en ruine.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ainsi que, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 4 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 5 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

Le secteur **Ua** correspond aux espaces urbains centraux d'habitat, services et activités en dehors du Secteur Sauvegardé : quartiers anciens de Saumur (Gare, Millocheau, Nantilly), centre ancien et rue Ackerman à Saint Hilaire, rue du Pont Fouchard à Bagneux.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole à l'exception de celles liées à la viticulture ne pouvant être implantées en dehors du secteur.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les secteurs à forte demande en aires de stationnement automobile, il pourra être imposé que le nombre d'entrées charretières soit limité à $1 + N/15$ (N= largeur de la parcelle), arrondi au chiffre entier le plus proche

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Se référer au règlement de la ZPPAUP

De plus, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement de la ZPPAUP

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

7.1.1 Dans une bande de 17 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée lorsque la construction voisine est elle-même en retrait de la limite. Dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4 mètres dans le cas de baies éclairant des pièces principales sur la façade concernée (dans ce cas le retrait est compté à partir des baies), 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle. Il peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres.

7.1.2 au delà de la bande de 17 m, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout H diminuée de 4 mètres ($L = H - 4$ m) avec un minimum de 4 mètres. Ce retrait peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres et les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales de l'habitation s'ouvrant à moins de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 5 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,
- ou s'il y a entente entre voisins pour édifier des constructions de dimensions sensiblement égales.

7.2 - Autres limites

Les dispositions visées en 7.1.2 et 7.1.3 sont applicables

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PPRi.

En dehors des secteurs couverts par le PPRi, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

Se référer au règlement de la ZPPAUP

Hauteur relative

Sauf dans le secteur en prolongement du quartier en secteur sauvegardé de Nantilly, la hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1 mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement de la ZPPAUP

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **logements :**
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces, bureaux, locaux artisanaux, restaurants :** 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher
- **Pour l'hôtellerie :** 1 place de stationnement par chambre ;
- **Autres destinations :** le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas constructions neuves, d'extension et de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, locaux artisanaux, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

Les constructions d'une densité (COS) supérieure ou égal à 1,2 sur des terrains de moins de 300m² sont exonérées de leurs obligations de création d'aires de stationnement quelle qu'en soit la destination.

12.3 - conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS n'est pas réglementé

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur **Ub** recouvre certains quartiers centraux anciens peu denses (St Lambert), des quartiers anciens en périphérie des centres, et des quartiers récents au tissu diversifié. La mixité urbaine y est plus ou moins importante selon les lieux.

On distingue 2 sous secteurs :

- **Uba** : pas de contraintes supra-communales, possibilité de maintien d'une densité assez élevée ou d'évolution dans ce sens ;
- **Ubb** : secteurs dont la densité doit être maîtrisée, notamment ceux concernés par les risques et d'inondation ou de cavités : densité « encadrée » par les règlements particuliers des PPR.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole à l'exception de celles liées à la viticulture ne pouvant être implantées en dehors du secteur. Toutefois, les constructions nécessaires au maintien d'une activité industrielle implantée antérieurement à l'approbation du présent règlement le 30 juin 2006 sont autorisées dans les conditions énoncées à l'article suivant.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les secteurs à forte demande en aires de stationnement automobile, il pourra être imposé que le nombre d'entrées charretières soit limité à $1 + N/15$ (N= largeur de la parcelle), arrondi au chiffre entier le plus proche

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur Ubz, se référer au règlement de la ZPPAUP

De plus, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans le secteur Ubz, se référer au règlement de la ZPPAUP

6.1 - Règles générales

- **Sauf pour les constructions en bordure des « levées »**, les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres.

- **Constructions en bordure des « levées »** : les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'alignement.

- Toute saillie sur la voie publique est interdite, y compris pour les reconstructions.

6.2 - Exceptions

- constructions en bordure des levées: les constructions peuvent être implantées en retrait si elles s'inscrivent dans un ensemble de plusieurs constructions établies en retrait, à condition de disposer d'un plancher habitable au niveau de la rue sur levée.

- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5,00 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation

soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

- Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).
 - Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes de satisfaire aux règles précédentes ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- Par rapport aux emprises ferroviaires, se référer à la servitude T1.

ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales sauf limites avec les zones A, N et 2 AU

Limites latérales

7.1.1 Dans une bande de 17 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée lorsque la construction voisine est elle-même en retrait de la limite. Dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4 mètres dans le cas de baies éclairant des pièces principales sur la façade concernée (dans ce cas le retrait est compté à partir des baies), 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle. Il peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres.

7.1.2 au delà de la bande de 17 m, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout H diminuée de 4 mètres ($L = H - 4$ m) avec un minimum de 4 mètres. Ce retrait peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres et les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales de l'habitation s'ouvrant à moins de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 4 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

7.1.3 Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2.5m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

7.2 - Autres limites

Les dispositions visées en 7.1.2 et 7.1.3 sont applicables

7.3 - Limites avec les zones A, N et 2 AU

Les constructions et les piscines doivent respecter un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs couverts par le PPRI : voir le règlement particulier selon les aléas ;
- Dans le secteur Uba : l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de parcelle ; cette valeur est portée à 65% dans le cas d'activités.
- Dans le secteur Ubb, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la surface de la parcelle ; pour le secteur de la rue Robert Amy, elle est portée à 40%.

Un dépassement est admis pour l'amélioration du confort sanitaire, de la salubrité ou de la sécurité de constructions existantes ainsi que pour les terrains supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date d'approbation du présent document (30 juin 2006) ayant atteint ou dépassé les valeurs précédentes et n'ayant pas fait l'objet de division depuis, dans les limites suivantes :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation,
- 30 % de l'emprise de la construction existante pour les autres destinations.

Pour les constructions n'ayant pas atteint l'emprise au sol maximale autorisée, l'extension est autorisée soit dans la limite précitée soit dans les limites ci-dessus.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou de la rive supérieure de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17m de longueur sont divisées en tronçons de 17m.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Dans le secteur Ubz, se référer au règlement de la ZPPAUP

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). La différence de hauteur avec la construction contiguë ne doit pas dépasser 1 hauteur d'étage

- En dehors du secteur Ubb de Dampierre, la hauteur maximale à l'égout des toitures est fixée à 9 mètres, avec tolérance de 1m supplémentaire pour un nombre entier d'étages.

- Dans le secteur Ubb de Dampierre, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout, 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de prolongement d'un bâtiment dont la hauteur dépasse les valeurs précédentes.

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur Ubz, se référer au règlement de la ZPPAUP.

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraintes)

11.2.1- Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.

- les sculptures doivent être conservées et restaurées.
- Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
- Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
- Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
- Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible. Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.

Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
- Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture

contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures sauf rues de Rouen (*vers le nord au-delà du Rond Point Lucien Méhel*) et du Pont Fouchard

- -sur voies et espaces publics, les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20mètres, et hauteur totale avec grille : 2mètres maximum.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifiée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible sur 17 m de profondeur à partir de l'alignement. Au delà, un même mur peut seulement être édifié lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones 2AU, A et N (strict, Nf, Nj) : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

Clôtures rues de Rouen (*vers le nord au-delà du Rond Point Lucien Méhel*) et du Pont Fouchard : les clôtures minérales nouvelles sont interdites sur ces 2 voies. Les clôtures éventuelles sont constituées

d'un grillage à grandes mailles de hauteur maximale 1,20 mètres, sur piquets métalliques gris, doublé de végétation. L'espace entre alignement et constructions doit être végétalisé afin de constituer un front urbain homogène.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **logements :**
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces, bureaux, locaux artisanaux, restaurants :** 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- **Pour l'hôtellerie :** 1 place de stationnement par chambre ;
- **Autres destinations :** le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas constructions neuves, d'extension et de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, locaux artisanaux, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

En secteur Uba, les constructions d'une densité (COS) supérieure ou égal à 1,2 sur des terrains de moins de 300m² sont exonérées de leurs obligations de création d'aires de stationnement quelle qu'en soit la destination

En outre :

- pour les opérations de plus de 3 logements, et les nouveaux commerces en secteur Uba, il est exigé 2 places de stationnement en limite de voirie,
- places privées sur espaces collectifs : il est interdit de les clôturer et d'en réduire le nombre,
- les rampes pour accès au stationnement en sous-sol doivent être conçues de manière à ne pas entraîner de modification du niveau de trottoir, en réalisant une surface à faible pente dans les 5 m avant l'alignement.

12.3 - conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces

obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les parkings de plus de 10 places doivent être plantés à raison de 1 arbre de haut jet pour 4 places.

Les arbres existants doivent être conservés en place, où remplacés lorsqu'il est justifié que le maintien n'est pas possible.

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

13.4 - Permis groupé et opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou 10 logements,

Un espace vert destiné à la détente, aux jeux d'enfants doit être aménagé dans chaque opération ; celui-ci devra participer directement à l'ambiance de l'opération par sa situation (centrale), son traitement paysager et son aménagement.

Le plan de masse des opérations doit comporter le plan de composition végétale. Le traitement des espaces libres doit être particulièrement soigné, côté voie publique et en périphérie d'opération.

13-5 Coefficient de pleine terre

Le terrain doit comprendre en secteur Uba au moins 25 % (17,5% pour les activités) et en secteur Ubb 35% (20% pour le secteur rue Robert Amy) d'espace libre de constructions et d'aménagements en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de dépassement admis par les règlements des plans de prévention des risques naturels prévisibles ou par l'article Ub 9 dernier alinéa.

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation du bâti ancien sans extension, dans le cas prévu à l'article 9 (dépassement admis), ni pour les constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le COS est fixé à :

- Secteur Uba : 0,6 pour les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes, 0,75 pour les constructions à destination d'activités, 1,5 pour la réhabilitation de logements collectifs.
- Secteur Ubb sauf rue Robert Amy et Dampierre : 0,4 pour les constructions destinées à l'habitat, 0,75 pour les constructions à destination d'activités.
- Secteur Ubb rue Robert Amy : 0,2 pour les constructions destinées à l'habitat, 0,3 pour l'extension d'une construction édifiée avant 1981, 0,75 pour les constructions ou extensions nécessaires au maintien d'une activité déjà implantée dans le secteur
- Secteur Ubb de Dampierre : 0,3. Il ne s'applique pas aux extensions de constructions anciennes destinées à l'amélioration du confort sanitaire des logements.

Un dépassement est autorisé hors ZPPAUP dans la limite de 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération dans les conditions définies par l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U_c

Le secteur **U_c** recouvre les quartiers dont la dominante « habitat pavillonnaire » marquée est maintenue dans le cadre du présent P.L.U. La mixité urbaine y est généralement faible, souvent inexistante, mais elle doit pouvoir être admise.

On distingue 3 sous secteurs :

U_{ca} : pas de contraintes supra-communales, possibilité de maintien d'une densité moyenne ou d'évolution dans ce sens ;

U_{cb} : secteurs dont la densité doit être maîtrisée, notamment ceux concernés par les risques d'inondation ou de cavités, secteurs dans lesquels la densification n'est pas souhaitée pour des raisons de paysage, de qualité du tissu existant risquant d'être détériorée par la réalisation de nouvelles infrastructures de desserte nécessaires dans le cas d'une densification, d'assainissement non collectif,...: densité « encadrée », notamment par les règlements particuliers des PPR ;

U_{cd} : secteurs d'habitat plus ou moins groupé sur de très petites parcelles (construction d'annexes et densification à gérer).

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole à l'exception de celles liées à la viticulture ne pouvant être implantées en dehors du secteur.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U_a 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur Ucz, se référer au règlement de la ZPPAUP

De plus, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans le secteur Ucz, se référer au règlement de la ZPPAUP

6.1 - Règles générales

- **Sauf rue du Pont Fouchard et pour les constructions en bordure des « levées »**, les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres,

Dans le cas de présence d'une haie ou d'arbres intéressants sur la limite, le retrait minimum de 5 mètres est obligatoire.

- **Rue du Pont Fouchard** : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement, l'espace du retrait devant être fortement végétalisé.

- **Constructions en bordure des « levées »** : les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'alignement.

6.2 - Exceptions

- construction en bordure des « levées » : les constructions peuvent être implantées en retrait si elles s'inscrivent dans un ensemble de plusieurs constructions établies en retrait et à condition de disposer d'un plancher habitable au niveau de la rue sur levée.
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5,00 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).
- Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).
 - Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes de satisfaire aux règles précédentes; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal.
- Par rapport aux emprises ferroviaires : se référer à la servitude T1

ARTICLE U_c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales sauf limites avec les zones A, N et 2 AU

- **Secteurs U_{ca} et U_{cd} :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($L > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 3,50 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2,5 m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

- **Secteur U_{cb}**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres. Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2,5 m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

Dans le cas où la limite comporte une haie ou un boisement ou des arbres de qualité à préserver, ou une « trame verte » à préserver ou à créer précisée aux orientations d'aménagement, le retrait des constructions par rapport à la limite séparative est porté à 7 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 2,50 m et sa surface au sol inférieure à 25 m² dans la limite d'une construction par terrain,
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci.

- **Les piscines** doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Limites avec les zones A, N et 2 AU

- **Secteur Uca** : Les constructions et les piscines doivent respecter un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à ces limites
- **Secteur Ucb** : mêmes dispositions qu'en 7.1

ARTICLE U_{c8} - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE U_{c9} : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Uca : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain.
- Dans le secteur Ucb, l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la superficie du terrain.
- Dans le secteur Ucd, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Un dépassement est admis pour l'amélioration du confort sanitaire, de la salubrité ou de la sécurité de constructions existantes ainsi que pour les terrains supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date d'approbation du présent document (30 juin 2006) ayant atteint ou dépassé les valeurs précédentes et n'ayant pas fait l'objet de division depuis, dans les limites suivantes :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation,
- 30 % de l'emprise de la construction existante pour les autres destinations.

Pour les constructions n'ayant pas atteint l'emprise au sol maximale autorisée, l'extension est autorisée soit dans la limite précitée soit dans les limites ci-dessus.

ARTICLE U_{c10} : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou de la rive supérieure de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17m de longueur sont divisées en tronçons de 17m.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Dans le secteur Ucz, se référer au règlement de la ZPPAUP

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de prolongement d'un bâtiment dont la hauteur dépasse les valeurs précédentes.

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1 mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

Pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif avec une toiture terrasse la hauteur est fixée à 7,5m à l'égout de toiture.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur Ucz, se référer au règlement de la ZPPAUP

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraintes)

11.2.1 - Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.
 - les sculptures doivent être conservées et restaurées.
- Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
- Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
- Fermetures : les volets PVC ou roulants tolérés.
- Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible. Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.

Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
- Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,...
- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures sauf rue du Pont Fouchard

- sur voies et espaces publics, les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20 mètres, et hauteur totale avec grille : 2mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20 m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés

dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones 2AU, A et N (strict, Nf, Nj,) : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

Clôtures rue du Pont Fouchard : les clôtures minérales nouvelles sont interdites sur cette voie. Les clôtures éventuelles sont constituées d'un grillage à grandes mailles de hauteur maximale 1,20 mètres, sur piquets métalliques gris, doublé de végétation. L'espace entre alignement et construction doit être végétalisé afin de constituer un front urbain homogène.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

Logements :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
Autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200m² de surface de plancher.

Pour les commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher

Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre ;

Autres destinations : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

En outre :

Pour les opérations de plus de 3 logements, et les nouveaux commerces en secteur Uca, il est exigé 2 places de stationnement en limite de voirie,

Places privées sur espaces collectifs : il est interdit de les clôturer et d'en réduire le nombre, les rampes pour accès au stationnement en sous-sol doivent être conçues de manière à ne pas de entraîner de modification du niveau de trottoir, en réalisant une surface à faible pente dans les 5 m avant l'alignement.

12.3 - conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les parkings de plus de 10 places doivent être plantés à raison de 1 arbre de haut jet pour 4 places.

Les arbres existants doivent être conservés en place, où remplacés lorsqu'il est justifié que le maintien n'est pas possible.

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

13.4 - Permis groupé et opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou 10 logements,

Un espace vert destiné à la détente, aux jeux d'enfants doit être aménagé dans chaque opération ; celui-ci devra participer directement à l'ambiance de l'opération par sa situation (centrale), son traitement paysager et son aménagement.

Le plan de masse des opérations doit comporter le plan de composition végétale. Le traitement des espaces libres doit être particulièrement soigné, côté voie publique et en périphérie d'opération.

13-5 Coefficient de pleine terre

Le terrain doit comprendre au moins 35 % en secteur Uca, 40% en secteur Ucb et 30% en secteur Ucd d'espace libre de constructions et d'aménagements en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétal sur dalle)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de dépassement admis par l'article Uc 9 dernier alinéa.

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation du bâti ancien sans extension, dans le cas prévu à l'article 9 (dépassement admis), ni pour les constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le COS est fixé à :

Secteur Uca : 0,4

Secteur Ucb : 0,15

Secteur Ucd : 0,6

Un dépassement est autorisé hors ZPPAUP dans la limite de 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération dans les conditions définies par l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ud

Le secteur **Ud** recouvre des quartiers où prédomine l'habitat collectif en immeubles hauts ou pavillons en bande, qui doivent le cas échéant pouvoir évoluer vers plus de mixité.

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privatif n'est autorisé sur la RD 93.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Ud 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ud6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur Udz, se référer au règlement de la ZPPAUP

L'implantation des constructions nouvelles peut se faire à l'alignement des voies ou en retrait pour contribuer à la création d'un tissu renouvelé et diversifié.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où un parcellaire nouveau est créé, et par rapport aux limites du secteur :

7.1.1 Dans une bande de 17 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée lorsque la construction voisine est elle-même en retrait de la limite. Dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4 mètres dans le cas de baies éclairant des pièces principales sur la façade concernée (dans ce cas le retrait est compté à partir des baies), 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle. Il peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres.

7.1.2 au delà de la bande de 17 m, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout H diminuée de 4 mètres ($L = H - 4$ m) avec un minimum de 4 mètres. Ce retrait peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres et les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales de l'habitation s'ouvrant à moins de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 5 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

7.1.3 Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Autres limites

Les dispositions visées en 7.1.2 et 7.1.3 sont applicables

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les quartiers du Chemin Vert, de la Croix verte, Avenue David d'Angers, Ile Offard-Millocheau, et de l'Oillerie l'emprise au sol est limitée par les Plans de Prévention des Risques Inondations.
- Dans le reste du secteur (Hauts Quartiers), l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou de la rive supérieure de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17m de longueur sont divisées en tronçons de 17m.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Pour le secteur Udz, se référer au règlement de la ZPPAUP

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

En dehors du secteur des Hauts Quartiers, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres, avec une tolérance de 2m supplémentaires pour un nombre entier d'étages. Pour le secteur des Hauts quartiers, elle est fixée à 12 mètres, avec la même tolérance que ci-avant.

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1 mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour le secteur Udz, se référer au règlement de la ZPPAUP

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits
Pour les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant : l'architecture contemporaine est à privilégier, avec une recherche d'identification des lieux et immeubles, et une recherche de nouvelles échelles, afin de promouvoir la mixité sociale et urbaine des secteurs concernés.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

- **logements :**
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200 m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants :** 1 place pour 40m² de surface de plancher
- **Pour l'hôtellerie :** 1 place de stationnement par chambre ;
- **Autres destinations :** le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

En outre, les rampes pour accès au stationnement en sous-sol doivent être conçues de manière à ne pas entraîner de modification du niveau de trottoir, en réalisant une surface à faible pente dans les 5 m avant l'alignement.

Conditions particulières : dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure où les Plans de prévention des risques naturels Inondation du val d'Authion et du val de Thouet réglementent l'emprise au sol des constructions le terrain doit comprendre une proportion d'espace en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) correspondant à la moitié des espaces hors emprise minimum, à savoir :

Secteur PPRI	Coefficient d'emprise habitations	Coefficient d'emprise activités	Coefficient de pleine terre habitat	Coefficient de pleine terre activité
V Val de Thouet	50%	néant	25%	Non réglementé
B1 Val de Thouet	50%	50%	25%	25%
B3 val d'Authion	10%	20%	45%	40%
B2 val d'Authion	20%	30%	40%	35%

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de dépassement admis par les règlements des plans de prévention des risques naturels prévisibles inondation.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations qui participent à l'échelle du territoire. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Les arbres existants doivent être conservés en place, ou remplacés lorsqu'il est justifié que le maintien n'est pas possible

ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS n'est pas réglementé

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ue, Um, Uy

Le secteur **Ue** est dédié aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. Un sous-secteur **Uec** est réservé aux équipements à vocation commerciale le long des boulevards Weygand et Delessert.

Le secteur **Um** recouvre le quartier de l'Ecole de Cavalerie hors du secteur sauvegardé.

Le secteur **Uy** est réservé à l'accueil des activités économiques, avec 4 sous-secteurs : **Uya**, qui ne permet pas les activités non compatibles avec l'habitat, **Uyb** autorisant tous types d'activités, **Uyp** identifiant l'espace ferroviaire de la gare SNCF le long de la Départementale 952 et de la Nationale 152, où il convient d'étudier plus particulièrement la dimension paysagère des aménagements, et **Uyr**, réservé à l'aérodrome et aux installations liées.

Les formes d'occupation du sol de ces 3 secteurs étant sensiblement équivalentes (espaces vastes, bâtiments importants,...), les règles les concernant sont regroupées dans un même chapitre.

ARTICLE Ue, Um, Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue, Um, Uy2.

ARTICLE Ue, Um, Uy2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Sont admis :**

- **dans le secteur Ue** : les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. En plus, dans le sous secteur **Uec** : les établissements commerciaux et de services
- **dans le secteur Um** : les équipements divers de l'Ecole d'Application de l'Armée Blindée Cavalerie (EAABC)
- **dans le secteur Uy** :
 - ✓ sous secteurs Uyb et Uyp : les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, industriel, de bureaux ou services, d'entrepôts commerciaux, d'équipements collectifs, les aires de manœuvre, stationnement, et stockage ; Les constructions nécessaires au maintien d'une activité agricole implantée antérieurement à l'approbation du présent règlement le 30 juin 2006 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles important aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - ✓ sous secteur Uya : idem Uyb, mais pour des activités non nuisantes seulement,
 - ✓ sous secteur Uyr : les constructions et installations, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, l'ensemble des interventions devant être lié et nécessaire au fonctionnement de l'aérodrome ou aux activités existant déjà sur le site en particulier les activités sportives et de loisirs aéronautiques ainsi que les terrains de camping en dépendant.
- **dans tous les secteurs sauf Uyr** : les équipements publics et ceux nécessaires aux services publics

- **Sont soumis à des conditions particulières :**

- Les constructions destinées aux logements de fonction sont admises sous 3 conditions cumulatives :
 - ✓ elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée,

- ✓ elles sont composées avec le ou les volumes des bâtiments d'activité, ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil »)
 - ✓ le projet de construction prévoit la protection contre les nuisances environnantes actuelles et futures
- Les dépôts de matériaux, matériels, véhicules ou produits doivent faire l'objet de mesures pour leur intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE Ue, Um, Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance de l'opération et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation générale.

Aucun nouvel accès ne peut être réalisé sur la route départementale 347.

ARTICLE Ue, Um, Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de processus industriel et de l'eau du réseau public doit être installée

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées, activités industrielles notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur réalise les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer, en quantité et en qualité, la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie provenant des toitures est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur. Les fossés ne doivent pas être busés sauf au niveau des accès.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public souterrain d'eaux pluviales quand ce dernier existe.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Ue, Um, Uy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour le secteur Uez, Umz et Uyz, se référer au règlement de la ZPPAUP

De plus, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ue, Um, Uy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Par rapport à la Route de Rouen, à la RN 347, aux voies intérieures de la zone Ecoparc, et aux boulevards Weygand et De Lattre : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à celui des constructions existantes les plus rapprochées de la voie. Une orientation d'aménagement concerne le secteur proche du « Rond Point WEYGAND »
- Par rapport à l'alignement de la Rue des Romains : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres.
- Par rapport à l'alignement des autres voies : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.
- Par rapport à la limite légale du domaine ferroviaire : se référer à la servitude T1

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ue, Um, Uy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

- Secteur UY, Uec : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5,50 mètres par rapport aux limites séparatives intérieures au secteur, et 10 mètres par rapport aux limites formant périmètre du secteur. Cette prescription ne s'applique pas pour la limite entre les secteurs Uaz et Uypz à l'intérieur du domaine ferroviaire.
- Autres secteurs : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites du secteur.

7.2 - Exceptions sauf pour les limites formant périmètre du secteur.

- En raison de dispositions architecturales, de configuration de parcelle ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions sur une limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public et pour l'extension de constructions existantes implantées différemment.

7.3 - Exceptions pour les limites formant périmètre du secteur.

En raison de dispositions architecturales, de configuration de parcelle ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions peut être autorisée :

Soit sur une limite séparative à condition que :

- la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant à vocation d'activité sur la parcelle voisine sans en dépasser les dimensions verticales et latérales
- l'activité ne présente pas de risque de nuisances,
- des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout de toiture (L=H) avec un minimum de 5.5 m (sauf dans le secteur Ecoparc repéré au plan en annexe où la hauteur maximale est portée à 12,5 m, le minimum est de 10 m sans qu'il soit tenu compte de la hauteur de la construction) et à condition que l'activité ne présente pas de risque de nuisances. Dans le cas où la limite comporte une haie ou un boisement ou des arbres de qualité à préserver, ou une « trame verte », à préserver ou à créer, précisée aux orientations d'aménagement, le retrait des constructions par rapport à la limite séparative est porté à 7 m.

ARTICLE Ue, Um, Uy 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre 2 constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que la sécurité et l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue, Um, Uy 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions est fixée à :

Uyb Saint Lambert des Levée : 60%.

Pour les constructions à usage d'activités économiques et de service, ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général régulièrement autorisées, implantées antérieurement à la date d'approbation du PLU (30 juin 2006) ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 150m².

Pour les constructions n'ayant pas atteint l'emprise au sol maximale autorisée, l'extension est autorisée soit dans la limite précitée soit dans les limites ci-dessus.

Autres sites : l'emprise au sol n'est pas réglementée

Un dépassement est admis pour l'amélioration du confort sanitaire, de la salubrité ou de la sécurité de constructions existantes ainsi que pour les terrains supportant des constructions légalement édifiées antérieurement à la date d'approbation du présent document (30 juin 2006) ayant atteint ou dépassé les valeurs précédentes et n'ayant pas fait l'objet de division depuis, dans les limites suivantes :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation,
- 30 % de l'emprise de la construction existante pour les autres destinations.

Pour les constructions n'ayant pas atteint l'emprise au sol maximale autorisée, l'extension est autorisée soit dans la limite précitée soit dans les limites ci-dessus.

ARTICLE Ue, Um, Uy 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs Uez, Uecz, Umz et Uyz, se référer au règlement de la ZPPAUP

Secteurs Uyb St Lambert

- Ecoparc : cote d'implantation : voir document en fin de ce chapitre. La hauteur entre cette cote et le faîtage ou la rive supérieure de façade ne doit pas dépasser 8,50mètres. Si la construction est à destination principale de bureaux ou d'hôtel, et comporte des toitures traditionnelles, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres au faîtage sauf dans le secteur repéré au plan en annexe où elle est portée à 12,5 mètres .

- autres secteurs : même règle que Ecoparc, mais la hauteur est mesurée à partir du sol naturel.

Secteur Uyb Clos Bonnet : la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres entre le sol naturel et le faîtage ou la rive supérieure de façade ;

Secteur Uya : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres entre le sol naturel et le faîtage ou la rive supérieure de façade ;

Dans ces secteurs, la hauteur n'est pas réglementée pour les éléments ayant des impératifs technologiques (cheminées, silos, éléments techniques indispensables, etc..) à condition que leurs formes et leurs couleurs soient étudiées pour les rendre le plus discrets possible, et des plantations soient mises en place pour parfaire l'intégration.

Secteurs Ue

- Hôpital : la cote 105m NGF ne doit pas être dépassée, avec une hauteur maximale de 25 mètres, sauf entre la voie nouvelle de desserte de l'équipement et la route de Champigny, où la hauteur est limitée à 7mètres (R+1+comble)

- autres secteurs : la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures, sauf nécessités techniques justifiées.

Secteur Um : la hauteur maximale est celle du bâti existant le plus élevé, au faîtage ou à la rive supérieure de façade.

ARTICLE Ue, Um, Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les secteurs Uez, Umz, et Uyz se référer au règlement particulier de la ZPPAUP

Pour les autres secteurs, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites ou aux paysages naturels et urbains. Simplicité de volumes, unité d'aspect et de matériaux sont requises.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter la prescription précédente.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique doivent être enterrés ou accompagnés d'une haie champêtre comportant au moins 3 essences différentes.

Dans le secteur Uyb Ecoparc, les constructions destinées aux bureaux et hôtels doivent avoir des toitures comme l'habitat traditionnel environnant avec couverture en ardoises ou matériaux d'aspect équivalent. Les éléments techniques disposés sur les toitures comme les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, de chauffage ou de climatisation, antennes,[...] doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction et n'être pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Uyp, les constructions et installations doivent être conçues avec le souci d'un paysage de qualité aux abords de la ville, tant le long de la route à grande circulation (RD 952, RN152) que le long des espaces urbains.

La couleur des parements extérieurs respecte le nuancier de Maine et Loire. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Clôtures : elles ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles ont constituées :

- sur voies : par une haie, doublée éventuellement coté intérieur d'un grillage à large maille de 1,25 m de hauteur maximale implanté à au moins 0,80 m de l'alignement. Aux accès, un élément de clôture maçonné est possible sur 5 m de long et 1,25 m de haut maximum, pouvant intégrer coffrets et portail.

- en limites séparatives : entre la voie et l'alignement de la façade, par un grillage de 1,25 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie ; au-delà, par un grillage de 2 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie.

- dans la parcelle, pour masquer des aires de stockage, de stationnement, etc... : par un grillage de 2 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie.

Des hauteurs de grillage plus importantes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des nécessités de la destination (terrains de sport par exemple) ou par la protection d'installations particulièrement sensibles.

Eclairage :

Les dispositifs d'éclairage extérieur seront limités en nombre et en intensité sauf pour les cheminements des personnes en situation de handicap.

Ils devront éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile et être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière. L'éclairage des façades par le sol est interdit.

ARTICLE Ue, Um, Uy 12 STATIONNEMENT

Le stationnement, l'évolution des véhicules, les livraisons, etc..., doivent pouvoir être effectués en dehors de la voie publique et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

Dans le secteur Uy, et Uec il doit être prévu:

- Commerces : 1 place pour 20m² de surface de vente pour les grandes surfaces alimentaires, solderies et assimilés, 1 place pour 30m² de surface de vente pour les autres types ;

- hôtels : 1 place par chambre + 1 place par tranche de 10 chambres

- restaurants : 1 place pour 10m² salle de restauration

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci avant, sont réputées déjà acquises.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

Conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Ue, Um, Uy 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-Secteur Uyb Ecoparc :

Sauf application de l'article Uy9, la surface étanchée (constructions, circulations, stationnement) ne doit pas excéder 60% de la surface de parcelle, le restant devant demeurer naturellement perméable. 40% au moins de la surface de parcelle doit rester au niveau du terrain naturel d'origine le plus bas dans la parcelle.

Un dépassement des 60% peut être autorisé si :

- 30% au moins de la surface de parcelle conserve la perméabilité naturelle
- un dispositif permanent est réalisé sur la parcelle pour stockage momentané du volume d'eau généré par la surface supplémentaire étanchée au-delà de 60%.

Sur rue et en limites latérales entre alignement et bâti, il doit être réalisé une haie de hauteur maximale 1,25 mètres ; au delà, une haie de hauteur maximale 4 mètres est obligatoire, avec ou sans grillage. En fond de parcelle, une haie de hauteur minimale 4 mètres est obligatoire.

Une haie de hauteur maximale 4 mètres est également obligatoire pour masquer les aires de stockage, de stationnement,...

Tous secteurs :

Il doit être réalisé la plantation de 1 arbre par 250 m² de surface parcellaire, y compris aires de stationnement plantées à raison de 1 arbre pour 8 places.

Dans le secteur Uyp, l'élément végétal doit contribuer à la qualité paysagère des abords de la ville.

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés ou haies) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

ARTICLE Ue, Um, Uy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.



CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Up, Uv

Le secteur **Up** identifie les édifices, parcs et domaines de caractère à préserver situés en zone urbaine. Le changement de destination de bâtis existants doit être liés à l'habitat, au tourisme ou à la culture, et ne doit pas compromettre la qualité des éléments naturels et bâtis contribuant à l'identité du lieu ; l'extension mesurée des constructions existantes doit se faire dans le respect du caractère de l'édifice existant. Des constructions nouvelles liées à la valorisation du lieu peuvent être autorisées. Les prescriptions de la ZPPAUP en matière de qualité de restauration et d'extensions s'appliquent même dans les secteurs situés en dehors de celle-ci. Le sous-secteur **Upc** précise les espaces comportant un ou plusieurs édifices classés ou inscrits.

Le secteur **Uv** recouvre les villages anciens de "caractère" identifiés notamment par un tissu bâti dense et relativement bas.

Les qualités d'espaces de ces deux secteurs ont conduit à regrouper les règles dans un même chapitre.

ARTICLE Up Uv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole à l'exception de celles liées à la viticulture ne pouvant être implantées en dehors du secteur.
- Les établissements commerciaux incompatibles avec le caractère des sites concernés,
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;
- Dans le secteur Up, toutes constructions nouvelles et changement de destination de bâtiments existants non liés à la destination actuelle ou à une vocation culturelle, scolaire, de loisirs, d'habitat.

ARTICLE Up Uv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, et de respecter l'échelle villageoise des lieux.
- Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
 - la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Up Uv 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les secteurs à forte demande en aires de stationnement automobile, il pourra être imposé que le nombre d'entrées charretières soit limité à $1 + N/15$ (N = largeur de la parcelle), arrondi au chiffre entier le plus proche

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Up Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Up Uv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs Upz et Uvz, se référer aux règles de la ZPPAUP.

En outre, Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Up Uv 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Upz et Uvz, se référer aux règles de la ZPPAUP.

- **secteur Up** : les constructions nouvelles doivent être édifiées en continuité avec le tissu existant.
- **secteur Uv** : l'implantation des constructions doit être étudiée au cas par cas en fonction de l'environnement immédiat, de l'accessibilité, du relief, de la perception visuelle.

ARTICLE Up Uv 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **secteur Up** : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf s'il s'agit de la continuité d'un édifice existant édifié en limite.

- **secteur Uv** : sauf contradiction avec l'environnement immédiat, les constructions nouvelles doivent être implantées sur une limite latérale au moins.

Lorsqu'une construction édifée à l'alignement n'est pas implantée sur les deux limites latérales, la continuité visuelle des façades doit être assurée à l'alignement par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, par un porche ou tout élément de maçonnerie ornemental. La hauteur maximale de ce mur est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.

- **Deux secteurs :**

- Les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites ou en retrait par rapport à celles ci ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3,00 mètres.
- Sauf exception justifiée par la configuration du bâti et l'exiguïté du terrain, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux zones A et N, et respecter les haies repérées aux documents graphiques.

ARTICLE Up Uv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE Up Uv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Up Uv 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Upz et Uvz, se référer aux règles de la ZPPAUP.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou du faîtage dans l'axe de la façade ou du pignon. Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Les bâtiments existants ne doivent pas être surélevés.

Secteur Uv : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture. Celle des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout.

ARTICLE Up Uv 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs Upz et Uvz, se référer aux règles de la ZPPAUP.

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraits)

11.2.1 Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.
 - les sculptures doivent être conservées et restaurées.
- Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
- Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
- Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
- Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible.
Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.
- Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
- Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs

soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.
- sur voies et espaces publics, les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20 mètres, et hauteur totale avec grille : 2 mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifiée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones 2AU, A et N (strict, Nf, Nj,) : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

ARTICLE UP Uv 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **logements :**
 - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- **Pour les commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants :** 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher
- **Pour l'hôtellerie :** 1 place de stationnement par chambre ;
- **Autres destinations :** le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

12.3 - conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE Up Uv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
La végétation existante doit être conservée.

ARTICLE Up Uv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Un

Ce secteur **Un** concerne les espaces collectifs non bâtis, en principe "verts", à conserver en milieu urbain

ARTICLE Un 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Un 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis : les aménagements d'espaces collectifs ouverts au public : jardins publics, parcs de stationnement, terrains de sports, et les constructions de faible ampleur pour l'accueil du public : abris, sanitaires, kiosques...

Dans les secteurs concernés par le PPRi : des dispositions particulières sont prévues selon la zone d'aléa. Se référer au document de la servitude.

ARTICLE Un3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains concernés doivent disposer d'un accès au moins pour les véhicules de secours

ARTICLE Un 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif lorsque celui-ci desservira le terrain.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.
Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.
Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Un 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement individuel, elle doit permettre la mise en place du dispositif.

ARTICLE Un 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement ou en retrait, selon insertion dans le tissu existant

ARTICLE Un 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Un 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations et l'accès des véhicules de sécurité

ARTICLE Un 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Un 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout de toitures.

ARTICLE Un 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

L'architecture contemporaine est souhaitée. Des matériaux non traditionnels peuvent être employés, ainsi que le bois. Les couleurs doivent contribuer à la qualité.

ARTICLE Un 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE Un 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces, notamment aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysager, comportant des plantations d'arbres à grand développement. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Les plantations existantes doivent être conservées.

ARTICLE Un 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Le secteur **2AU** recouvre des espaces destinés à être urbanisés à terme, mais dont l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en œuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation, conduisent à différer l'ouverture à l'urbanisation. Cette dernière est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectifs est admise sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- l'extension des bâtiments existants doit être mesurée ;
- la construction d'annexes à une habitation existante est admise, à condition que leur implantation se situe à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les constructions nouvelles destinées à conforter une activité existante sont admises à condition d'être suffisamment proches du bâti existant pour ne pas compromettre un aménagement futur cohérent pour le secteur concerné.
- les abris pour animaux non clos de 30m² maximum
- les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

L'aménagement du secteur prendra en compte les orientations d'aménagement établies pour celui-ci, notamment la création d'une voie structurante reliant l'échangeur des Aubrières au carrefour de Bournan, ainsi que les exigences de liaisons pour le secteur Eco parc sud.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Si un réseau public est réalisé, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute extension nécessitant un assainissement d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif dans le cas où celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Toute construction nécessitant l'électricité, le téléphone, le gaz... doit être alimentée par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La forme et la superficie des terrains doivent permettre la réalisation du dispositif conforme d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de services d'intérêt général ou collectifs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, y compris pour les extensions de constructions existantes.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de services d'intérêt général ou collectifs, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par

rapport aux limites séparatives. Ce retrait minimum est porté à 5 mètres s'il y a présence d'une haie ou d'un boisement à préserver en limite.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Coefficients d'emprise au sol pour les terrains ne supportant que:

Des abris pour animaux :	0,003
Des abris de jardins :	0.05

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des extensions de constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâti existant.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout.

Pour les abris pour animaux :	3 m au faitage
Pour les abris de jardins :	2,6 m au faitage

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur 2AUz, se référer au règlement de la ZPPAUP

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages naturels et urbains.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l'aspect d'ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple). Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

Les abris pour animaux ou de jardin recevront des parois de teinte sombre de préférence en bois naturel non verni (lasure neutre) peintes ou enduites. Les couvertures seront de teinte sombre (noir mat ou vert foncé).

Clôtures rue du Pont Fouchard : les clôtures minérales nouvelles sont interdites sur cette voie. Les clôtures éventuelles sont constituées d'un grillage à grandes mailles de hauteur maximale 1,20 mètres, sur piquets métalliques gris, doublé de végétation. L'espace entre alignement et construction doit être végétalisé afin de constituer un front urbain homogène.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Plantations à préserver et à créer

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les nouveaux massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

1.3.3. - Coefficients de pleine terre :

Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins : 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé. Il pourra être établi lors de l'ouverture à l'urbanisation

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1Aub

Le secteur **1Aub**, dont le caractère et la vocation souhaités correspondent à ceux du secteur Ub, peut être urbanisé immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les éventuelles « orientations d'aménagement » définies par le P.L.U.

ARTICLE 1Aub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;
- Les constructions isolées non intégrées dans une opération d'ensemble.

ARTICLE 1Aub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- **Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1Aub 1 sont admises à condition :**
 - de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement présentant un schéma d'aménagement cohérent respectant les principes d'organisation éventuellement indiqués sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ou les orientations d'aménagement.
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement intéressant au minimum 3 lots, ou 3 logements, ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur)
 - d'être compatibles avec les équipements existants ou prévus ;
 - que les charges d'équipement du secteur soient prises en charge par l'aménageur.
- **En sus des conditions particulières précédentes les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions :**
 - Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - les abris pour animaux non clos de 30m² maximum
 - les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus

ARTICLE 1Aub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions d'aménagement doivent être compatibles avec les "orientations d'aménagement" établies au document n° 4 du dossier P.L.U.

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas aménagé un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduelles d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE 1Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur 1Aubz, se référer au règlement de la ZPPAUP

ARTICLE 1Aub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1Aubz, se référer au règlement de la ZPPAUP

6.1 - Règles générales

Dans le sous-secteur 1Aub Villa Plaisance :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la RD 347 ;
- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, ou à une distance minimale de 2,00 mètres dudit alignement.

Dans le reste de la zone 1Aub, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres.

Toute saillie sur la voie publique est interdite, y compris pour les reconstructions.

6.2 - Exceptions

- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...), des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5,00 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).
- Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).
 - Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes de satisfaire aux règles précédentes ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- Par rapport aux emprises ferroviaires : se référer à la servitude T1.

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur 1AUB Villa Plaisance, les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ladite limite.
Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le reste de la zone 1AUB :

7.1 - Règles générales sauf limites avec les zones A, N et 2 AU

Limites latérales

7.1.1 Dans une bande de 17 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée lorsque la construction voisine est elle-même en retrait de la limite. Dans ce cas, le retrait doit être au minimum de 4 mètres dans le cas de baies éclairant des pièces principales sur la façade concernée (dans ce cas le retrait est compté à partir des baies), 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle. Il peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres.

7.1.2 au delà de la bande de 17 m, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout H diminuée de 4 mètres ($L = H - 4 \text{ m}$) avec un minimum de 4 mètres. Ce retrait peut être réduit à 2 mètres si la hauteur à l'égout de la construction est inférieure à 5 mètres et les façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales de l'habitation s'ouvrant à moins de 4 mètres.

En dehors du secteur "ZAC de Chantemerle", une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 4 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

Dans le secteur ZAC de Chantemerle, une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout ne dépasse pas 3,50 mètres, et à condition que le bâtiment constitue avec la construction édifiée dans la bande des 17 m une unité architecturale par une liaison bâtie tel que mur bahut (1,60 m de hauteur mini), galerie couverte,...
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

7.1.3 Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2.5m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

7.1.4 Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Autres limites

Les dispositions visées en 7.1.2 et 7.1.3 sont applicables, sauf l'exigence « d'unité architecturale avec la construction de la bande de 17m » pour le secteur « ZAC de Chantemerle ».

7.3 – Exceptions

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...), des implantations différentes de celles prévues en 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées, sauf pour les limites formant périmètre de l'opération, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de favoriser une harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

7.4 - Limites avec les zones A, N et 2 AU

Les constructions et les piscines doivent respecter un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sauf dans le sous-secteur ZAC de Chantemerle et le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface de parcelle.
- Dans le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
- Dans le sous-secteur ZAC de Chantemerle, l'emprise au sol maximale est fixée à 45 % de la surface de la parcelle ; elle peut atteindre 65 % dans le cas d'activités.

Pour les terrains ne supportant que :

- des abris pour animaux : 0,003
- des abris de jardins : 0.05

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou de la rive supérieure de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17m de longueur sont divisées en tronçons de 17m.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Dans le secteur 1AUBz, se référer au règlement de la ZPPAUP

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant. La différence de hauteur avec la construction contiguë ne doit pas dépasser 1 hauteur d'étage.

- En dehors des secteurs 1AUB du « Clos Pavé » et de la ZAC de Chantemerle, la hauteur maximale à l'égout des toitures est fixée à 9 mètres,
- Dans les secteurs 1AUB du « Clos Pavé » et de la ZAC de Chantemerle, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout, 12 mètres au faitage.
- Pour les abris pour animaux : 3 m au faitage
- Pour les abris de jardins : 2,6 m au faitage

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

Dans le sous-secteur 1AUB Villa Plaisance, la règle de la hauteur relative ne s'applique pas.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

Pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif avec une toiture terrasse la hauteur est fixée à 7,5m à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur 1AUBz, se référer au règlement de la ZPPAUP

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Les abris pour animaux ou de jardin recevront des parois de teinte sombre de préférence en bois naturel non verni (lasure neutre) peintes ou enduites. Les couvertures seront de teinte sombre (noir mat ou vert foncé).

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraintes)

11.2.1 - Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.
 - les sculptures doivent être conservées et restaurées.
- Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
- Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
- Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
- Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible.
Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.

Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.

- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
- Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect

(enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures

- **sur voies et espaces publics**, les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler

- **Autres destinations** : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

En outre :

- Pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio suivant, 1 place de stationnement pour 3 logements créés, doit être intégré dans les espaces « publics ».
- Places privées sur espaces collectifs : il est interdit de les clôturer et d'en réduire le nombre,
- les rampes pour accès au stationnement en sous-sol doivent être conçues de manière à ne pas entraîner de modification du niveau de trottoir, en réalisant une surface à faible pente dans les 5 m avant l'alignement.

En outre, dans le sous-secteur "ZAC de Chantemerle" :

- Pour les ensembles groupés et lotissements à créer de plus de 8 lots, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement collectif pour 2 logements.
- Il ne sera pas autorisé la réalisation de parkings collectifs de plus de 5 places en un seul point d'une opération de logements individuels ou groupés.

12.3 - conditions particulières

- Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

ARTICLE 1Aub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Plantations à préserver et à créer

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les nouveaux massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

13.3 - Permis groupé, opération d'ensemble, activités.

13.3.1 Règle générale

Un espace vert destiné à la détente, aux jeux d'enfants doit être aménagé dans chaque opération ; celui-ci devra participer directement à l'ambiance de l'opération par sa situation (centrale), son traitement paysager et son aménagement. Cependant, dans le sous-secteur 1Aub Villa Plaisance, l'espace vert de détente ne sera pas en position centrale, mais en accroche sur la rue Mabileau compte tenu du caractère boisé à cet endroit.

Le plan de masse des opérations doit comporter le plan de composition végétale. Le traitement des espaces libres doit être particulièrement soigné, côté voie publique et en périphérie d'opération.

13.3.2 Boisements à préserver et à mettre en valeur.

Dans le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance, les boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi peuvent être autorisés des aménagements tels que la réalisation d'une voie, de liaisons douces, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers (ex. : noues, bassins ouverts), d'équipements techniques de faible emprise (ex. : colonnes enterrées pour les déchets ...), d'un espace vert de détente, dans la mesure où le caractère boisé de l'entrée du futur quartier est préservé.

1.3.4. - Coefficients de pleine terre :

Les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à :

- Sauf dans le sous-secteur ZAC de Chantemerle et le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance : 25% de la surface de parcelle.
- Dans le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance : 20%.
- Dans le sous-secteur ZAC de Chantemerle : 27,5% (17,5% dans le cas d'activités).
- Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins : 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne pouvant excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation du bâti ancien sans extension, dans le cas prévu à l'article 9 (dépassement admis), ni pour les constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf dans le sous-secteur ZAC de Chantemerle et le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance, le C.O.S est fixé à 0,5 sur l'ensemble du secteur. La surface de plancher constructible sur le secteur est donc égale à la surface de celui-ci multipliée par le COS. Le rapport de cette surface à la surface cessible de l'opération donne le COS applicable à la parcelle.

Pour le sous-secteur ZAC de Chantemerle, il ne pourra être édifié plus de 101 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette (C.O.S. 0,6).

Un dépassement est autorisé hors ZPPAUP dans la limite de 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération dans les conditions définies par l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

Pour le sous-secteur 1AUb Villa Plaisance, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUc

Le secteur **1AUc**, dont le caractère et la vocation souhaités correspondent à ceux du secteur Uc, peut être urbanisé immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les éventuelles « orientations d'aménagement » définies par le P.L.U. Il comporte les sous-secteurs 1AUca et 1AUcb correspondant à Uca et Ucb.

ARTICLE 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à destination industrielle, d'entrepôt non contigu à une surface de vente, agricole.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf en remise dans la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;
- Les constructions isolées non intégrées dans une opération d'ensemble

ARTICLE 1AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- **Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUc 1 sont admises à condition :**
 - de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement intéressant au minimum 3 lots, ou 3 logements, ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur)
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement présentant un schéma d'aménagement cohérent respectant les principes d'organisation éventuellement indiqués sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ou les orientations d'aménagement.
 - d'être compatibles avec les équipements existants ou prévus ;
 - que les charges d'équipement du secteur soient prises en charge par l'aménageur.
- En sus des conditions particulières précédentes les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions :
 - Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - les abris pour animaux non clos de 30m² maximum

- les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale et éventuellement par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'opération projetée ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment des matériels utilisés pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, le constructeur doit réaliser un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue pour permettre un raccordement futur au réseau collectif dans le cas où celui-ci desservira le terrain.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits. Le rejet d'eau provenant des pompes à chaleur « eau - eau » ne peut être effectué dans le réseau pluvial sauf autorisation.

4.3 - Autres réseaux

Les réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

Lors des travaux de réfection de réseaux, toutes dispositions seront prises pour établir ceux-ci en souterrain dès lors que les conditions techniques, esthétiques et économiques le permettent.

Les branchements nouveaux doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboles doivent être dissimulées par rapport au premier plan de vue depuis l'espace public.

Sauf justification technique de l'absence d'autre solution, les coffrets et bornes divers en saillie sur l'espace public sont interdits. Les boîtes à lettres, interphones et coffrets divers doivent être intégrés dans la structure du bâtiment.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur 1AUcz, se référer au règlement de la ZPPAUP

En outre, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUcz, se référer au règlement de la ZPPAUP

6.1 - Règles générales

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres en retrait de l'axe de la RN 147 et de la RD 960

Pour les autres voies, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres,

Dans le cas de présence d'une haie ou d'arbres intéressants sur la limite, le retrait minimum de 5 mètres est obligatoire.

6.2 - Exceptions

- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...), des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5,00 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...). Cette exception ne s'applique pas le long de la RN 147 et de la RD 960.
- Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).
 - Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes de satisfaire aux règles précédentes ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;
- Par rapport aux emprises ferroviaires : se référer à la servitude T1.

ARTICLE 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales sauf limites avec les zones A, N et 2 AU

- **Secteur 1AUca :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ($L > H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise :

- si la hauteur de la construction à l'égout est inférieure à 3,50 mètres,
- ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2.5m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

- **Secteur 1AUcb**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres.

Dans le cas où la limite comporte une haie ou un boisement ou des arbres de qualité à préserver, ou une « trame verte » à préserver ou à créer précisée aux orientations d'aménagement, le retrait des constructions par rapport à la limite séparative est porté à 7 mètres.

Une implantation en limite séparative est admise si la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine sans dépasser les dimensions de celui-ci,

Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2.5m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...), des implantations différentes de celles prévues en 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées, sauf pour les limites formant périmètre de l'opération, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de favoriser une harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).

7.2 - Limites avec les zones A, N et 2 AU

- **Secteur 1AUca** : Les constructions et les piscines doivent respecter un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à ces limites
- **Secteur 1AUcb** : mêmes dispositions qu'en 7.1

ARTICLE 1AUc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les espaces libres doivent permettre la bonne exploitation des installations, l'accès des véhicules de sécurité, et la salubrité des habitations.

ARTICLE 1AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 25% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Coefficients d'emprise au sol pour les terrains ne supportant que:

Des abris pour animaux :	0,003
Des abris de jardins :	0.05

ARTICLE 1AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou de la rive supérieure de la façade pour les terrasses, dans l'axe de la façade ou du pignon. Les façades de plus de 17 m de longueur sont divisées en tronçons de 17 m.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Dans le secteur 1AUcz, se référer au règlement de la ZPPAUP

10.1 - Règles générales

Hauteur absolue

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect

de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Hauteur relative

La hauteur maximale doit être inférieure à la largeur de la voie, avec une tolérance de 1mètre pour un nombre entier d'étages. Dans le cas de 2 voies de largeur inégale ou de niveau différent à moins de 17 m l'une de l'autre, la référence est prise sur la voie la plus large ou la plus haute. Il en est de même en cas de carrefour de 2 voies de largeurs inégales, sur une longueur maxi de 17 m.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif

Pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif avec une toiture terrasse la hauteur est fixée à 7,5m à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur 1AUcz, se référer au règlement de la ZPPAUP

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraits)

11.2.1 - Constructions

Pierres de tuffeau :

- Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)

- l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,

- les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,

- les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.

- les sculptures doivent être conservées et restaurées.

Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.

Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.

Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.

Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible.

Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.

Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.

Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.

Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

Le tuffeau doit rester apparent ;

Autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures

Sur voies et espaces publics, les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20mètres, et hauteur totale avec grille : 2mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifiée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones 2AU, A et N (strict, Nf, Nj,) : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

ARTICLE 1Auc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

Logements :

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
Autres opérations : 1 place de stationnement par logement + 1 place pour 200m² de surface de plancher.

Pour les commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher

Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre ;

Autres destinations : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement ou les besoins de l'opération.

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

En outre, pour les opérations de plus de 3 logements, il est exigé 2 places de stationnement en limite de voirie, places privées sur espaces collectifs : il est interdit de les clôturer et d'en réduire le nombre, les rampes pour accès au stationnement en sous-sol doivent être conçues de manière à ne pas entraîner de modification du niveau de trottoir, en réalisant une surface à faible pente dans les 5 m avant l'alignement.

12.3 - conditions particulières

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

ARTICLE 1AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Lorsque des orientations d'aménagement figurent au document n°4 du dossier de P.L.U., les projets d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

13.2 - Plantations à préserver et à créer

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les nouveaux massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

13.3 - Permis groupé, opération d'ensemble, activité

Un espace vert destiné à la détente, aux jeux d'enfants doit être aménagé dans chaque opération ; celui-ci devra participer directement à l'ambiance de l'opération par sa situation (centrale), son traitement paysager et son aménagement.

Le plan de masse des opérations doit comporter le plan de composition végétale. Le traitement des espaces libres doit être particulièrement soigné, côté voie publique et en périphérie d'opération.

13.4 – Coefficients de pleine terre.

Les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à 37,5% de la superficie du terrain et 25% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation du bâti ancien sans extension, dans le cas prévu à l'article 9 (dépassement admis), ni pour les constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le C.O.S sur l'ensemble du secteur est fixé à :

- sous-secteur 1AUca : 0,35

- sous-secteur 1AUcb : 0,12

La surface de plancher constructible sur le secteur est égale à la surface de celui-ci multipliée par le COS. Le rapport de cette surface à la surface cessible de l'opération donne le COS applicable à la parcelle.

Un dépassement est autorisé hors ZPPAUP dans la limite de 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération dans les conditions définies par l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR 1AUe

Le secteur **1AUe**, dont le caractère et la vocation souhaités correspondent à ceux du secteur Ue, peut être urbanisé immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES, OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- **Sont admis** sous réserve d'être intégrés dans une opération d'aménagement présentant un schéma d'aménagement cohérent respectant les principes d'organisation éventuellement indiqués sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ou les orientations d'aménagement : les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sont soumis à des conditions particulières :**
 - Les constructions destinées aux logements de fonction sont admises sous 3 conditions cumulatives :
 - . elles sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement autorisé,
 - . elles sont composées avec le ou les volumes des bâtiments principaux, ou composées avec l'entrée dans la parcelle (« conciergerie - accueil »)
 - . le projet de construction prévoit la protection contre les nuisances environnantes actuelles et futures
 - Les dépôts de matériaux, matériels, véhicules ou produits doivent faire l'objet de mesures pour leur intégration dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
 - les abris pour animaux non clos de 30m² maximum
 - les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à l'importance de l'opération et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation générale.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de processus industriel et de l'eau du réseau public doit être installée

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées, activités industrielles notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur réalise les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer, en quantité et en qualité, la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie provenant des toitures est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur. Les fossés ne doivent pas être busés sauf au niveau des accès.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public souterrain d'eaux pluviales quand ce dernier existe.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur 1AUez, se référer au règlement de la ZPPAUP

En outre, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AUez, se référer au règlement de la ZPPAUP

- Par rapport à l'axe de la Rocade (RN 347) : les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 100 mètres.
- Par rapport à l'alignement des autres voies : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites du secteur.

7.2 - Exceptions

- En raison d'impossibilités techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions sur une limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.

- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public et pour l'extension de constructions existantes implantées différemment.

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre 2 constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions ainsi que la sécurité et l'accès aux moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions n'est pas réglementée sauf pour les terrains ne supportant que:

Des abris pour animaux :	0,003
Des abris de jardins :	0.05

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement de la ZPPAUP

La hauteur des constructions nouvelles n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se référer au règlement de la ZPPAUP

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites ou aux paysages naturels et urbains. Simplicité de volumes, unité d'aspect et de matériaux sont requises.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter la prescription précédente.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique doivent être enterrés ou accompagnés d'une haie champêtre comportant au moins 3 essences différentes.

La couleur des parements extérieurs respecte le nuancier de Maine et Loire. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Clôtures : elles ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles ont constituées :

- sur voies : par une haie, doublée éventuellement coté intérieur d'un grillage à large maille de 1,25 m de hauteur maximale implanté à au moins 0,80 m de l'alignement. Aux accès, un élément de clôture maçonné est possible sur 5 m de long et 1,25 m de haut maximum, pouvant intégrer coffrets et portail.

- en limites séparatives : entre la voie et l'alignement de la façade, par un grillage de 1,25 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie ; au-delà, par un grillage de 2 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie.

- dans la parcelle, pour masquer des aires de stockage, de stationnement, etc... : par un grillage de 2 mètres de hauteur maximale doublé d'une haie.

Des hauteurs de grillage plus importantes peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des nécessités de la destination (terrains de sport par exemple) ou par la protection d'installations particulièrement sensibles.

ARTICLE 1A Ue 12 STATIONNEMENT

Le stationnement, l'évolution des véhicules, les livraisons, etc, doivent pouvoir être effectués en dehors de la voie publique.

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

ARTICLE 1A Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les nouveaux massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain.

ARTICLE 1A Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A comprend 5 secteurs :

- **A**, zone agricole « classique », dans laquelle seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt général, les changements de destination du bâti existant pour création d'accueil touristique en complément d'une exploitation agricole en activité, l'extension mesurée des habitations existantes sans lien avec une exploitation agricole et la création d'annexes à ces habitations.
- **An** identifie le « Val d'Authion », soumis au PPRi, et dans lequel se côtoient plusieurs formes d'agriculture, avec habitat (agriculteurs et non agriculteurs) et bâtiments d'activités parfois intimement mêlés. L'enjeu économique de ce territoire est important dans le cadre du « Pôle du Végétal ». Les possibilités sont très encadrées par le PPRi.
- **Av** identifie le vignoble, dans lequel la ZPPAUP édicte des règles particulières.
- **Ai**, qui borde les villages de Villemolle et de la Tour de Ménives, est bien réservé à l'activité agricole, mais ne peut accueillir aucune construction y compris à usage agricole, pour préserver le site et son paysage en vue d'éventuelles évolutions futures (urbanisation à long terme par exemple).
- **Ap** correspond à quelques sièges d'exploitation recelant un patrimoine bâti de grande qualité méritant attention et dont le changement de destination peut être autorisé pour favoriser le maintien et assurer la pérennité (valeur d'usage économique).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises dans le respect de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le secteur A

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les installations, travaux et ouvrages divers liés et nécessaires à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau, éolienne, pylône,...) ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone pour le logement d'un chef d'exploitation pour lequel la présence permanente est nécessaire, dans la limite d'un seul logement par exploitant et aux conditions cumulatives suivantes :
 - l'éloignement n'excède pas 100 mètres par rapport aux bâtiments composant le corps principal de l'exploitation, ou 300 mètres par rapport à ces mêmes bâtiments dans le cas d'une implantation en continuité avec des constructions existantes ou avec une zone constructible à destination principale d'habitat,
 - l'implantation de la construction ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation,
 - en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Les annexes aux habitations existantes et aux nouvelles autorisées, à condition de ne pas être distantes de plus de 35 mètres de l'habitation.

- La réfection, l'aménagement, l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction pour la surveillance permanente et rapprochée) ou en activité liée au tourisme (ex : gîte à la ferme, chambre d'hôtes, ferme pédagogique...) aux conditions cumulatives suivantes :
 - dans le cas d'un changement de destination en activité liée au tourisme, celle-ci doit constituer un complément de revenu à l'activité d'une exploitation agricole,
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie et matériaux traditionnels),
 - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
- les terrains de camping à la ferme jusqu'à 20 campeurs sous tentes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R.443-6-4 du Code l'Urbanisme) à condition que ceux-ci constituent un complément à l'activité d'une exploitation agricole ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole (retenue collinaire, réserve d'eau pour l'irrigation,...) ;
- Les piscines doivent être réalisées à moins de 35 mètres de l'habitation.
- L'extension mesurée des habitations existantes non liées à une exploitation agricole en activité est autorisée sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire.

- **dans le secteur Ap**, les projets correspondant aux possibilités décrites ci avant doivent porter une attention particulière au maintien de la qualité du bâti et de son environnement

- **dans le secteur An** : outre les occupations et utilisation des sols autorisés selon les prescriptions du PPRi selon les aléas, sont autorisés les abris pour animaux non clos de 30m² au sol maximum. Le changement de destination du bâti existant est interdit à l'exception de celui réalisé pour un hébergement de loisirs complémentaire à une activité agricole.

- **dans le secteur Av** : seuls sont autorisés les bâtiments agricoles, les abris de vigneron, et les extensions limitées des bâtiments existants et leurs annexes sans création de logement supplémentaire.

- **dans le secteur Ai** : seuls sont autorisés les abris pour animaux non clos de 30m² au sol maximum, les installations nécessaires à l'irrigation (plan d'eau, station de pompage), les constructions légères démontables non soumises à une autorisation administrative (permis de construire, déclaration de travaux), et les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privatif nouveau ne peut être pris sur les routes nationales et les routes départementales à grande circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations destinées à l'accueil du public ou ne concernant pas qu'une seule famille doivent être raccordées obligatoirement au réseau collectif d'eau potable. En l'absence de réseau collectif, un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral peut toutefois être utilisé.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion doit être installée pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique, notamment lors de la présence d'une double alimentation « eau du réseau public » et « eau de puits ».

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement d'eaux usées doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

En outre, la superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

6.1 - En Agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres.

6.2 – Hors agglomération, ainsi qu'en dehors des espaces urbanisés pour les 6.2.1 et 6.2.2, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimal par rapport à l'axe des voies fixé à :

6.2.1 - RN 347

- Bâtiments et installations d'exploitations agricoles : 40 mètres
- Autres bâtiments et installations : 100 mètres

6.2.2 - RN 147 et 152, RD 952, 947, et 960

- Bâtiments et installations d'exploitations agricoles : 25 mètres
- Autres bâtiments et installations : 75 mètres

6.2.3 - Autres Routes Départementales : 25 mètres

6.2.4 -Autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile : par rapport à l'alignement : 15 mètres

6.3 - Les retraits ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

6.4 - Des implantations différentes peuvent être autorisées, à condition de ne pas créer de risques pour la sécurité routière (visibilité,...) :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension d'une construction existante, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- dans les villages et hameaux afin de permettre une insertion respectant le tissu existant,
- à l'exception des cas 6.2.1. et 6.2.2.,
 - lorsque la construction nouvelle jouxte une construction existante de valeur et en bon état, sous réserve de respecter au moins le retrait de celle-ci ;
 - lorsqu'il s'agit d'une annexe à une construction existante ;
 - lorsque l'adaptation à la topographie le justifie (déblais ou remblais importants).

Dans le cas où la limite comporte une haie à préserver, le retrait mini est de 5m.

- **6.5** - Par rapport à l'emprise légale du domaine ferroviaire : se référer à la servitude T1.
- **6.6** - Par rapport aux berges de cours d'eau : 20 m mini

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites autres que celles avec les zones U, AU et Nh

7.1.1 - Les constructions peuvent être implantées ;

- soit sur une seule limite latérale
- soit avec un recul minimum de 3,00 mètres des limites

Toutefois, les constructions dont la hauteur au faîtage telle que définie à l'article 10, excède 9,00 mètres, doivent être toujours implantées avec un recul minimum de 3,00 mètres des limites.

7.1.2 - Exceptions :

Une implantation différente peut être autorisée :

- dans les villages et hameaux, afin de respecter le tissu existant,
- en cas d'impossibilité justifiée de respecter la règle générale, pour les annexes et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations et extensions ou la reconstruction de bâti existant situé à moins de 3,00 mètres de la limite séparative.

Pour les limites comportant une haie ou un boisement à préserver, le retrait mini est de 5 m.

7.2 - Limites avec les zones U, AU et Nh

Les constructions nouvelles à usage agricole doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à ces limites. Cette distance est réduite à 5,00 mètres pour les habitations et leurs annexes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments, sur une même propriété, doit être suffisante pour garantir l'ensoleillement des baies des pièces principales et l'accès des moyens de secours contre l'incendie.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Coefficients d'emprise au sol :

Pour les terrains ne supportant que des abris pour animaux : 0,003

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations existantes ni à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

Dans les secteurs couverts par le PPRi, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation et des constructions annexes ne peut excéder 4 m à l'égout et 10 m au faîtage. Une hauteur supérieure est possible jusqu'à 5 m à l'égout si l'environnement proche le justifie ou si la construction s'adosse à un élément physique tel que les levées de la Loire.

Sauf dans le secteur An, le premier niveau habitable ne doit pas être implanté à plus de 0,30 m au dessus du sol naturel. Cette hauteur peut être relevée jusqu'à 0,50m si la présence de la nappe phréatique l'impose.

- Pour les abris pour animaux : 3m au faitage

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement particulier de celle ci

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Dans le secteur Ap, les projets doivent porter une attention particulière au maintien de la qualité du bâti et de son environnement.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions restreintes)

11.2.1 - Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.
 - les sculptures doivent être conservées et restaurées.
- Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
- Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
- Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
- Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible. Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.

Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
- Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions à usage d'habitation

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures

- Dans les villages et hameaux
- sur voies et espaces publics dans les villages et hameaux : les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20 mètres, et hauteur totale avec grille : 2 mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20 m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifiée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones U, AU et N : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

- **Pour les parcelles bâties isolées** : les clôtures sont exclusivement végétales, constituées de haies bocagères avec ou sans grillage de hauteur maxi 1,60 mètres coté voies et 2 mètres sur limites séparatives
- **Les abris pour animaux ou de jardin** recevront des parois de teinte sombre de préférence en bois naturel non verni (lasure neutre) peintes ou enduites. Les couvertures seront de teinte sombre (noir mat ou vert foncé).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Les plantations existantes sont dans toute la mesure du possible préservées.

13.2 - Haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à créer ou à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, d'exploitation agricole, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

Dans le secteur An, une attention particulière doit être portée à la conservation du maillage bocager et du réseau de fossés.

1.3.3. - Coefficients de pleine terre (terrains ne supportant que des abris pour animaux) : 0.95

Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEURS N (N strict), et Nap, Ne, Nf, Nj, Ngv, Nm

- Le secteur **N « strict »** est un secteur naturel protégé pour la préservation des sites, des paysages, et des milieux naturels, ainsi que pour la prise en compte des risques : pas de constructions nouvelles, occupation et utilisation du sol très limitées.
- Le secteur **Nap** recouvre deux petits espaces de caves dans le coteau bordant le Départementale 751, occupés par des activités culturelles et ludiques : Musée du Champignon, et Parc Miniature Pierre et Lumière. Compte tenu de la situation et des risques, tout changement de destination sera assujéti à une procédure de modification du P.L.U.
- Le secteur **Ne** est affecté aux équipements publics de pompage, traitement et épuration des eaux, et de gestion des déchets.
- Le secteur **Nf** recouvre l'espace du fleuve et du Thouet, dans lequel seules peuvent être envisagées des occupations et utilisations du sols directement liées et nécessaires à la gestion du milieu, ainsi qu'à sa mise en valeur pour la découverte et l'usage des lieux par le public (accès à l'eau, ...).
- Le secteur **Ngv** correspond au terrain réservé à l'accueil des gens du voyage.
- Le secteur **Nj** comporte de nombreux jardins, dans le quartier des bords du Thouet à St Hilaire-St Florent (inondable), et dans l'espace de contact du vignoble avec la ville entre le Clos Bonnet et l'Hôpital. Afin de préserver le caractère des lieux, et, pour le secteur vignoble, un espace non bâti en bordure de l'urbanisation pour une éventuelle extension à moyen ou long terme, le zonage permet uniquement la construction d'un abri de jardin (surface maxi 10m² par unité foncière ou unité d'exploitation).
- Le secteur **Nm** identifie les installations de tir militaire.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises dans le respect de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le cas d'habitat troglodytique, l'aménagement de cavités ne pourra être admis que pour l'extension d'habitations ou d'activités existantes.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, soit à la gestion du milieu, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou à la maîtrise hydraulique.

- Les abris, équipements et installations techniques strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage pour l'irrigation, réservoir d'eau, éolienne,...) à condition que leur implantation et leur aspect ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
- les abris pour animaux non clos de 30m² maximum.
- les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus.
- Une annexe à l'habitation d'une surface maximale de 25 m² peut être édifée sur un terrain directement attenant à un terrain supportant une habitation existante et situé dans la même propriété foncière.
- **Dans le secteur Nap**, exclusivement les aménagements nécessaires aux activités en place
- **Dans le secteur Ne**, exclusivement les équipements publics de pompage, traitement et épuration des eaux, et de gestion des déchets
- **Dans le secteur Nf**, exclusivement les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement des services publics, à la gestion du milieu et à sa mise en valeur pour la découverte et l'usage des lieux par le public (accès à l'eau, mobilier pédagogique,...), ainsi que les travaux d'entretien des constructions existantes et l'extension du camping de Dampierre.
- **Dans le secteur Ngv**, exclusivement les installations nécessaires au terrain d'accueil des gens du voyage
- **Dans le secteur Nj**, exclusivement, les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 10 m² (1 au maximum par unité foncière ou d'exploitation) et les serres.
- **Dans le secteur Nm**, exclusivement les constructions et installations liées et nécessaires au centre d'entraînement militaire.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privatif nouveau ne peut être pris sur le RN et les RD à grande circulation.

Les voies nouvelles doivent s'inscrire harmonieusement dans l'espace naturel.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur

Les constructions et installations destinées à l'accueil du public ou ne concernant qu'une seule famille doivent être raccordées obligatoirement au réseau collectif d'eau potable. En l'absence de réseau collectif, un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral peut toutefois être utilisé.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement d'eaux usées doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE N- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Coefficients d'emprise au sol pour les terrains ne supportant que:

Des abris pour animaux :	0,003
Des abris de jardins :	0.05

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des habitations existantes ni à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions autorisées ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
- Pour les abris pour animaux : 3 m au faitage.
- Pour les abris de jardins : 2. 6m au faitage.
- secteur Nj : la hauteur des abris (de jardin ou autres) ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage et celle des serres 5 mètres au faîtage.
- secteur Ngv : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 m à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Des prescriptions particulières peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.et la ZPPAUP

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

L'architecture contemporaine est souhaitée. Des matériaux non traditionnels peuvent être employés, ainsi que le bois. Les couleurs doivent contribuer à la qualité.

Les abris pour animaux ou de jardin recevront des parois de teinte sombre de préférence en bois naturel non verni (lasure neutre) peintes ou enduites. Les couvertures seront de teinte sombre (noir mat ou vert foncé).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3 - Haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à créer ou à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, d'exploitation agricole, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

1.3.4. - Coefficients de pleine terre :

Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétale sur dalle) au moins égale à 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain

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

Secteur Nv : 0.085

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nc, Nh, Np, Ny et Nv

- Le secteur **Nc** recouvre le coteau préservé (PNc de la ZPPAUP), dans lequel seule l'extension des constructions existantes est possible.
- Le secteur **Nh** concerne quelques petits secteurs de l'espace rural agricole ou naturel en dehors du secteur An, dans lesquels il existe des constructions et installations sans lien avec une exploitation agricole qui doivent pouvoir continuer à vivre.
- Le secteur **Np** identifie les édifices, parcs et domaines de caractère à préserver. Le changement de destination de bâtis existants doit être liés à l'habitat, au tourisme ou à la culture, et ne doit pas compromettre la qualité des éléments naturels et bâtis contribuant à l'identité du lieu ; l'extension mesurée des constructions existantes doit se faire dans le respect du caractère de l'édifice existant. Des constructions nouvelles liées à la valorisation du lieu peuvent être autorisées sauf dans les sites classés. Les prescriptions de la ZPPAUP en matière de qualité de restauration et d'extensions s'appliquent même dans les secteurs situés en dehors de celle-ci. Le sous-secteur **Npc** identifie les espaces comportant des édifices classés ou inscrits, le sous secteur **Nps** correspond aux sites classés.
- Le secteur **Nv** recouvre quelques petits secteurs de l'espace rural où des habitations pour la plupart récentes ont déjà été édifiées (notamment zone NB du P.O.S.), dans lesquels quelques habitations supplémentaires peuvent être admises.
- Le secteur **Ny** correspond à des activités économiques isolées en espace naturel ou agricole, pour lesquelles les possibilités de développement doivent exister mais restent limitées.

ARTICLE Nc (hpyv) 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nc 2 sont interdites.

ARTICLE Nc (hpyv) 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises dans le respect de conditions particulières, et sous réserve de ne pas compromettre la qualité du cadre naturel et bâti dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Nc : exclusivement l'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination de constructions existantes pour création d'habitat aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie, matériaux traditionnels...),
- les transformations projetées et les extensions éventuelles doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées

Dans le secteur Nh :

- la réfection, l'aménagement, l'extension des habitations existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire (extensions et bâtiments existants) par rapport à l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- les constructions nouvelles à destination d'annexes liées à une habitation existante dans la limite de 50.m² d'emprise au sol en sus de l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées sur la même unité foncière que l'habitation et à une distance de celle-ci inférieure à 35 mètres ;

- les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- sous réserve d'une distance d'au moins 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles susceptibles de générer des nuisances, la réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en habitation et ses annexes, ou en équipement de loisirs (classes vertes, centre de loisirs...), ou de tourisme (hôtellerie, gîte, restauration,...) ou à destination pédagogique, médico-sociale, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie, matériaux traditionnels...),
 - les transformations projetées et les extensions éventuelles doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les piscines.
- le stationnement isolé de caravanes d'une durée inférieure à 3 mois.
- les abris pour animaux non clos de 30m² maximum
- les abris de jardin limités à 10m² clos et d'une emprise totale de 25m² au plus

Dans le secteur Nv : mêmes possibilités que Nh, avec en plus les habitations nouvelles et leurs annexes.

Dans le secteur Np :

- la réfection, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination en habitation et ses annexes, ou en équipement de loisirs (classes vertes, centre de loisirs...), ou de tourisme (hôtellerie, gîte, restauration,...) ou à destination pédagogique, médico-sociale, aux conditions cumulatives suivantes :
 - les transformations projetées et les extensions éventuelles doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées ;
- sauf dans les sites classés, la réalisation de constructions nouvelles liées à la mise en valeur du patrimoine

Dans le secteur Ny : l'extension mesurée des constructions et installations liées à une activité économique isolée, ainsi que les changements de destination des bâtiments existants légalement édifiés antérieurement à l'approbation du PLU de SAUMUR le 30 juin 2006 à usage de bureaux, de commerce d'artisanat ou d'entrepôt sous réserve de compatibilité avec les équipements existants ou prévus (voirie, réseaux).

ARTICLE Nc (hpyv) 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nc (hpyv) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations recevant du public ou ne concernant qu'une seule famille sont obligatoirement raccordées au réseau public. En l'absence de réseau collectif, un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral peut toutefois être utilisé.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion doit être installée pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique, notamment lors de la présence d'une double alimentation « eau du réseau public » et « eau de puits ».

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE Nc (hpyv) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

En outre, la superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nc (hpyv) 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante la plus proche. Un retrait plus important peut être imposé dans le cas de gêne pour la visibilité et la sécurité routière ou pour la préservation d'une haie.
- Les extensions :
 - ne doivent pas déborder de la construction existante en direction de l'alignement le long des voies classées à grande circulation et des routes départementales ;
 - peuvent déborder de la construction existante jusqu'à jouxter l'alignement le long des autres voies, à condition de ne créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité routière, de respecter l'harmonie avec les constructions voisines, et de ne pas nuire à la préservation d'une haie.

ARTICLE Nc (hpyv) 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent s'insérer dans le tissu existant, soit en respectant « l'ordre continu » ou « semi continu » lorsque celui-ci existe (implantation sur une limite latérale au moins), soit en étant implantées en retrait des deux limites latérales.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite, elles doivent être implantées avec un recul minimum de 3,00 mètres. Les annexes d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur à l'égout de moins de 2.5m peuvent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 0.5 mètres.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Sauf pour les limites avec les zones A et N strict, et celles comportant un boisement à respecter, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites dans le respect de l'harmonie avec les constructions voisines.

Sauf exception justifiée par la configuration du bâti et l'exiguïté du terrain, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 7 mètres par rapport aux zones A et N, et respecter les haies repérées aux documents graphiques.

7.3 - Piscines

Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Nc (hpyv) 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments, sur une même propriété, doit être suffisante pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et l'accès des services de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nc (hpyv) 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article Nc2.

Dans le secteur Nv, elle est limitée à 15%.

Dans le secteur Nh :

Coefficients d'emprise au sol pour les terrains ne supportant que:

des abris pour animaux :	0,003.
des abris de jardins :	0.05.

ARTICLE Nc (hpyv) 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle du bâti existant.

Sauf inscription dans un ensemble plus élevé et en secteur Ny, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4 m à l'égout

En secteur Ny la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout

En secteur Nh :

- Pour les abris pour animaux :	3 m au faitage.
- Pour les abris de jardins :	2,6m au faitage.

ARTICLE Nc (hpyv) 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle ci.

11-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraits)

11.2.1 - Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.
 - les sculptures doivent être conservées et restaurées.
 - Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
 - Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
 - Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
 - Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible.
Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.
- Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
 - Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs

soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur Nh les couvertures seront de teinte sombre (noir mat ou vert foncé).

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Pour le secteur Nh les abris pour animaux ou de jardin recevront des parois de teinte sombre de préférence en bois naturel non verni (lasure neutre) peintes ou enduites

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures

- Dans les villages et hameaux
- sur voies et espaces publics les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20 mètres, et hauteur totale avec grille : 2 mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20 m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édifiée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones U, AU et N : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

- **Pour les parcelles bâties isolées** : les clôtures sont exclusivement végétales, constituées de haies bocagères avec ou sans grillage de hauteur maxi 1,60 mètres côté voies et 2 mètres sur limites séparatives

ARTICLE Nc (hpyv) 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- pour les autres logements : deux places de stationnement minimum par logement.
- pour l'hôtellerie : une place de stationnement pour 2 chambres,
- pour les restaurants : 2 places de stationnement par 20 m² de salle à manger ;

En cas de changement de destination d'un local pour la création d'une activité (commerces, bureaux, activités tertiaires, restaurants et hôtellerie), il est accordé une franchise de 2 places.

ARTICLE Nc (hpyv) 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - Haies et boisements à préserver et à mettre en valeur.

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition urbaine, d'exploitation agricole,..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

1.3.4. –Coefficients de pleine terre :

Le terrain doit comprendre au moins 42.5 % en secteur Nv d'espace libre de constructions et d'aménagements en pleine terre (terrain naturel ou au moins 0.80m de terre végétal sur dalle)

Secteur N (strict), Nh et, Nv : Dans le cas où le terrain ne supporte que des abris pour animaux ou de jardins les espaces libres de constructions doivent comprendre une surface obligatoirement en pleine terre au moins égale à 95%. Dans ces cas, les surfaces stabilisées par des apports de matériaux (voirie, aires de stationnement, terrasses ...) ne peuvent excéder 150m² quelque soit la superficie du terrain.

ARTICLE Nc (hpyv) 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé sauf :

Secteur Nv 0.085

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NL

Le secteur **NL** est réservé aux équipements et installations destinées aux sports, au tourisme et aux loisirs existantes et à leur extension éventuelle, au sein d'un espace à dominante naturelle.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2 sont interdites.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, dans le respect de conditions particulières, et sous réserve de ne pas compromettre la qualité de l'espace naturel dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des constructions et installations à destination de loisirs et de tourisme existantes, et leurs extensions,
- Les constructions et installations nouvelles à usage sportif et loisirs.
- L'extension des terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) régulièrement autorisés ;
- Les sanitaires, locaux techniques et installations de loisirs nécessaires au fonctionnement des activités et des terrains de camping régulièrement autorisés ;
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....),
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Sous conditions du PPRi, les constructions destinées à l'habitation, nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur, doit être réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Se référer au règlement de la ZPPAUP

De plus, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, la superficie et la configuration du terrain doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur NLz, se référer au règlement de la ZPPAUP

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

non réglementée

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs couverts par le PPRi, des prescriptions d'implantation des rez-de-chaussée sont imposées.

Dans le secteur NLz, se référer au règlement de la ZPPAUP

Sauf pour les équipements sportifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage. Une hauteur différente peut toutefois être autorisée pour favoriser la qualité architecturale. Pour les équipements sportifs, la hauteur maximale peut atteindre 10,00 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur NLz, se référer au règlement de la ZPPAUP

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages. Ils doivent le plus possible se fondre dans l'espace naturel.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter le paragraphe précédent.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits

Pour les petits édifices, dans le cas d'emploi de bardages en parement extérieur, ceux-ci doivent avoir un aspect équivalent au bois, de couleur naturelle claire. Pour les édifices plus importants, les teintes sombres sont à privilégier.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, et leur végétalisation, doivent s'intégrer dans l'espace naturel

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

L'espace concerné doit faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

13.2 - haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

13.2 - Plantations à préserver et à créer

Les haies et boisements à créer, à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer totalement dans son état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition, ..., et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NYt

Le secteur Nyt recouvre le territoire du « pôle économique et de loisirs de Saint Hilaire – Saint-Florent », dans lequel les seules occupations et utilisations du sol autorisées, y compris l'hébergement, sont celles liées au golf, à l'équitation, et au centre de loisirs communal, dans le respect du cadre naturel et le souci de valorisation de celui-ci.

ARTICLE Nyt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE Nyt 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une recherche d'intégration paysagère dans l'espace naturel du plateau, sont admises les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires

- à l'activité équestre (élevage et pratique)
- à l'activité golfique,
- à l'hébergement touristique et équipements de loisirs en accompagnement de ces activités,
- au centre aéré

Sont également admises

- les logements de fonctions du personnel affecté à l'entretien et à la surveillance des biens et installations, à condition d'être intégrés à un ensemble bâti comportant également des bâtiments d'activités
- les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées.
- l'extension mesurée des habitations existantes non liées à une activité autorisée est admise sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire.
- L'extension mesurée des constructions et installations d'activités existantes est admise sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et d'être compatible avec les voiries et réseaux existants ou prévus.

ARTICLE Nyt 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du secteur.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privatif nouveau ne peut être pris sur le RN et les RD à grande circulation.

ARTICLE N^{yt} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations recevant du public ou ne concernant qu'une seule famille sont obligatoirement raccordées au réseau public. En l'absence de réseau collectif, un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral peut toutefois être utilisé.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion doit être installée pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique, notamment lors de la présence d'une double alimentation « eau du réseau public » et « eau de puits ».

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement d'eaux usées doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés

4.4 – Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

ARTICLE N^{yt} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

En outre, la superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N^{yt} 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à 25 m de l'axe des Routes départementales
- à une distance minimale de 10 m en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 10 m

Ces distances ne s'appliquent pas, aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux réseaux d'intérêt public.

- à 20m au moins des berges des cours d'eau

ARTICLE N^{yt} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres des limites.

Une implantation différente peut être autorisée :

- en cas d'impossibilité justifiée de respecter la règle générale, pour les annexes et les équipements publics ou nécessaires aux services publics,
- pour les surélévations et extensions ou la reconstruction de bâti existant situé à moins de 3,00 mètres de la limite séparative.

Pour les limites comportant une haie ou un boisement à préserver, le retrait mini est de 5 m.

Limites avec les zones U, AU et Nh

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE N^{yt} 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments, sur une même propriété, doit être suffisante pour garantir l'ensoleillement des baies des pièces principales et l'accès des moyens de secours contre l'incendie.

ARTICLE N^{yt} 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N^{yt} 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation et des constructions annexes ne peut excéder 4 m à l'égout et 10m au faitage. La hauteur des autres constructions n'est pas limitée, mais doit permettre une bonne intégration paysagère du bâti.

Le premier niveau habitable ne doit pas être implanté à plus de 0,30 m au dessus du sol naturel. Cette hauteur peut être relevée jusqu'à 0,50 m si la présence de la nappe phréatique l'impose.

ARTICLE N^{yt} 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs inscrits dans la ZPPAUP, se référer au règlement de celle-ci.

1-1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

Les éléments d'architecture étrangers à la région ainsi que les imitations de matériaux sont interdits

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie et les matériaux, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ne pas produire un effet de mitage du plateau : soit à proximité d'ensemble bâtis existants, soit en jouant sur le relief et la végétation pour atténuer leur présence dans le site. En outre, dans les espaces boisés, elles seront regroupées de façon à permettre la conservation de boisements de dimensions significatives.

11.2 - Interventions sur les constructions et murs de clôture anciens (rénovations et extensions retraits)

11.2.1 - Constructions

- Pierres de tuffeau :
 - Les parties en pierres de tuffeau destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc... doivent rester apparentes (ni peinture ni enduit)
 - l'épaisseur des joints ne doit pas être élargie,
 - les pierres utilisées pour le remplacement doivent être du même type que celles du parement,
 - les soubassements d'un aspect différent de celui de la façade sont interdits, l'état ancien (enduit à la chaux ou pierres sèches) étant à restituer le cas échéant.

- les sculptures doivent être conservées et restaurées.
 - Moellons : dans le cas de murs de moellons non enduits, le rejointoiement doit être exécuté avec un mortier de chaux grasse et sable de teinte proche de celle de la pierre existante. Un enduit à fleur de moellons peut être exceptionnellement admis.
 - Enduits : les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable, selon indications du cahier de recommandations architecturales de la ZPPAUP. Les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont tolérés, sous réserve d'être compatibles avec l'immeuble et le quartier. Un lait de chaux peut être appliqué sur les enduits neufs et anciens. L'emploi du ciment est interdit.
 - Fermetures : les volets PVC ou roulants sont tolérés.
 - Couverture : des matériaux d'aspect équivalent aux ardoises naturelles (couleur, dimensions) peuvent être utilisés. Les parties de toitures en zinc ou autres matériaux doivent être traitées pour leur donner le moins d'importance possible. Les fenêtres de toit sans saillie et de proportion plus haute que large peuvent être acceptées en nombre limité.
- Lucarnes : elles doivent être composées selon la typologie du bâtiment.
- Souches de cheminées : elles doivent être bâties avec le même matériau que la façade ou en brique, avec couronnement tuffeau ou brique.
 - Coloration : elle doit être adaptée à la nature des matériaux et au caractère général des constructions. Les couleurs vives et le gris ciment sont interdits. Pour les portes, les couleurs soutenues sont acceptées dans la mesure où elles participent à la mise en valeur de l'architecture. (Voir le nuancier de la ZPPAUP).

11.2.2 Clôtures

Pour les murs et ouvrages autres que ceux désignés au chapitre 5 du règlement de la ZPPAUP :

- les murs en pierres existants doivent être dans toute la mesure du possible conservés sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement. Des percements ponctuels sont possibles pour création d'accès. Des modifications pour surélévation ou écrêtement aussi possibles, à traiter en harmonie de dimensions, proportions, choix et coloration de matériaux, détails,... Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales,...) sont interdites.

11.3 Constructions et clôtures nouvelles

Sont aussi considérées comme « constructions nouvelles » les extensions importantes de constructions existantes et les modifications importantes du bâti existant.

11.3.1 Constructions

Toitures des habitations (voir tableau récapitulatif en annexe) :

Les toitures doivent être constituées en ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).

La pente sera de 35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart dont le brisis aura une pente maximum de 80° et de 45° pour le terrasson. Le terrasson sera couvert en ardoise, en zinc ou en inox prépatiné ou autres matériaux d'aspect similaire.

Exceptionnellement, des couvertures avec d'autres matériaux que l'ardoise (zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...) pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas s'il en résulte un apport architectural significatif et sous réserve que

cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti. Dans ce cas, la pente exigée pourra être inférieure à 35°.

Les couvertures en terrasse peuvent être admises pour les parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments.

Exceptionnellement, des couvertures terrasses, réservoir ou végétalisées peuvent être autorisées isolément en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR sur les volumes principaux, sous réserve que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement.

Exceptionnellement, des couvertures d'une pente inférieure à 35° (terrasses notamment) peuvent être autorisées en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de SAUMUR pour des opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif.

Matériaux de façades

- le tuffeau doit rester apparent ;
- autres parements et matériaux : les enduits et peintures doivent être de teinte neutre (nuancier Maine et Loire)

Abords

- les buttes de terre rapportées sont interdites ;
- les citernes diverses doivent être dissimulées à la vue depuis l'espace public.

Clôtures

• Dans les villages et hameaux

- sur voies et espaces publics dans les villages et hameaux : les clôtures doivent respecter le caractère des édifices et clôtures existants, en ne contribuant pas à accroître l'éventuelle hétérogénéité du quartier en la matière...

Les clôtures minérales peuvent être soit un mur de tuffeau apparent ou de moellons ou parpaings enduits comme les constructions, avec couronnement de tuffeau ou d'aspect équivalent, soit un mur bahut idem ci avant surmonté d'une grille à barreaudage métallique peint ou d'un grillage en dehors de la ZPPAUP à condition d'être doublées d'une haie végétale.. Hauteur maximale de l'ensemble : dans les secteurs denses, bâtis majoritairement à l'alignement : 2 mètres, à moduler en fonction de l'environnement. Dans les autres secteurs : mur de hauteur maximale 1,20 mètres, et hauteur totale avec grille : 2 mètres maximum.

Les clôtures végétales sont composées d'un grillage simple de hauteur maximale 1,20 m doublé d'une haie d'arbres et arbustes de hauteur libre.

Pour les limites comportant une haie à préserver, la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol. Une clôture autrement constituée peut être édiflée en retrait de 5 mètres au moins de la haie.

- sur limites séparatives, les clôtures sont constituées par un grillage de hauteur maximale 2 mètres doublé de plantations ; un mur de hauteur maximale 2 mètres est possible seulement lorsqu'il constitue une liaison entre 2 bâtiments.

Pour les limites comportant une haie à préserver et les limites avec les zones U, AU et N : la clôture doit être exclusivement végétale, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale 1,20 mètres avec piquets enfoncés dans le sol.

- **Pour les parcelles bâties isolées** : les clôtures sont exclusivement végétales, constituées de haies bocagères avec ou sans grillage de hauteur maxi 1,60 mètres coté voies et 2 mètres sur limites séparatives

ARTICLE Nyt 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet.

ARTICLE Nyt 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Règles générales**

Les espaces environnant le bâti doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Les plantations existantes sont dans toute la mesure du possible préservées.

Les opérations mises en œuvre dans les espaces boisés doivent préserver une superficie boisée représentant au moins 30 % de la surface totale de boisement, située notamment en périphérie des opérations (paysage) et en « corridor » entre les divers boisements internes et externes du secteur Nyt. (écologie)

13.2 - Haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer dans son état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation, d'accès... et les boisements réduits dans leurs dimensions pour des aménagements divers, dès lors que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée.

ARTICLE Nyt 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Annexe : article 11 aspect extérieur des constructions – toitures : pentes et matériaux

En ZPPAUP

	secteur	principe		exceptions		conditions	observations
		penne	Matériaux	penne	Matériaux		
1	ZPPAUP Secteurs PA et PB	35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart (brisis maximum 80° et 45° pour le terrasson)	Ardoise naturelle de modèle rectangulaire de pose classique orthogonale		zinc ou inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...	architecture contemporaine apport architectural significatif insertion et accord ABF	Permet des pentes inférieures à 35° (70%)
2				toiture terrasse	non défini	parcs de stationnement collectifs, annexe R° et petits raccordements entre deux corps de bâtiment	
3	ZPPAUP Secteurs PC	2 pans à 45° (minimum) 1 pan pour les annexes	Ardoise naturelle de modèle rectangulaire de pose classique	15° pour les hangars	- pour les petits bâtiments, annexes de faible dimension et peu visibles. - pour les hangars agricole : matériaux de teinte noir mat. Les plaques Fibrociment colorées en usine ou par application de sels métalliques seront tolérées. Tout matériau brillant comme la tôle galvanisée sera interdit		Ne permet pas les couvertures terrasse
4	ZPPAUP Secteurs PE	2 pans à 45° minimum	Ardoise naturelle de modèle rectangulaire de pose classique ou d'aspect similaire	inférieures à 45° minimum non défini	zinc, inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc.)	architecture contemporaine apport architectural significatif insertion et accord ABF	Ardoise artificielle tolérée couvertures terrasse envisageables même sur le volume principal
5	ZPPAUP PG habitation	idem PE		Terrasses pour les parcs de stationnement collectif		Ne pas excéder 2 niveaux	
6	ZPPAUP PG activités	couvertures terrasses	Non réglementés couleur noire mate				

HORS ZPPAUP

7-PLU hors ZPPAUP Ub- Uc Up – Uv – 1 Aub et c - Nh	35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart (brisis maximum 80° et 45° pour le terrasson)	ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).		zinc ou inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...	architecture contemporaine apport architectural significatif insertion	Permet des pentes inférieures à 35° (70%) mais pas de couvertures terrasses sans pente
7a			couvertures en terrasse	Non réglementés	parcs de stationnement collectif, les bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m ² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments	
7b			penne inférieure à 35° (terrasses notamment)	Non réglementés	opérations d'ensemble d'au moins 20 logements ou les lotissements d'au moins 20 lots constructibles à conditions d'adopter un règlement s'appliquant à toutes les constructions futures ainsi que pour les constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif	Sauf Nc (hpyv) et Nyt
7c			couvertures terrasses	réservoir ou végétalisées	réservoir ou végétalisées insertion harmonieuse	
8-PLU hors ZPPAUP A et Nyt	35° à 45°, sauf pour les toitures à la Mansart (brisis maxi 80° et 45° pour le terrasson)	ardoises, naturelles ou d'aspect équivalent de modèle rectangulaire de pose classique (la pose losangée est interdite).		zinc ou inox prépatiné, cuivre, bardage métallique peint, verre etc...	architecture contemporaine apport architectural significatif insertion et accord ABF	Permet des pentes inférieures à 35° (70%) mais pas de couvertures terrasses sans pente pour les habitations
8a			couvertures en terrasse	Non réglementés	bâtiments annexes d'un seul niveau et d'une emprise au sol inférieure à 30 m ² ou pour de petits raccordements qui permettent de faciliter la liaison entre deux corps de bâtiments	
8b			couvertures terrasses	réservoir ou végétalisées	réservoir ou végétalisées insertion harmonieuse	
9- Ud Un 2AU 1Aue N strictes et sous secteurs, MI	Non réglementé					