

C O M M U N E D E S A U M U R

SECTEUR SAUVEGARDE DE SAUMUR



- 2 -

REGLEMENT

SEPTEMBRE 2003

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT,
DU TOURISME & DE LA MER

MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

Yves STEFF *architecte du Secteur Sauvegardé*
Jean LEMOINE *architecte urbaniste*, Bruno BERTHOME *architecte d'intérieur*

REGLEMENT

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan | 7 |
| ARTICLE 2. Objet et portée du règlement | 7 |
| ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé | 9 |
| ARTICLE 4. Adaptations mineures | 11 |
| ARTICLE 5. Définitions | 11 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES | 19 |
| SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 21 |
| ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur | 21 |
| ARTICLE US 1. Occupation et utilisation des sols admises | 30 |
| ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites | 33 |
| SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL | 34 |
| ARTICLE US 3. Accès et voirie | 34 |
| ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux | 34 |
| ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains | 36 |
| ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | 38 |
| ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | 39 |
| ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 41 |
| ARTICLE US 9. Emprise au sol | 42 |
| ARTICLE US 10. Hauteur des constructions | 43 |
| ARTICLE US 10. Hauteur des constructions | 44 |
| ARTICLE US 11. Aspect extérieur | 47 |
| ARTICLE US 12. Stationnement | 75 |
| ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations & espaces boisés classés | 77 |
| SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 79 |
| ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol | 79 |
| ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols | 79 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Périmètre du Secteur Sauvegardé



Emprise et périmètre du Secteur
Sauvegardé d'origine (1971)

ARTICLE 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de Saumur classée Secteur Sauvegardé en application de la loi n°62.903 du 4 août 1962 par un Arrêté en date du 18 mai 2000, pris conjointement par le Ministre de la Culture et de la Communication et par le Ministre de l'Equipement, des Transports et du Logement, portant révision et extension dudit Secteur Sauvegardé.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500°.

ARTICLE 2. Objet et portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- l'article L 130-1 (espaces boisés classés) du Code de l'Urbanisme,
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-1-5, L 123-7, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. A l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les autorisations de lotir, de construire et de démolir, sont délivrées après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Les dispositions du présent règlement annulent et remplacent le règlement du Secteur Sauvegardé approuvé le 30 juin 1971 puis modifié le 14 juin 1982 et le 05 mai 1994 par arrêté interministériel ainsi que toutes dispositions d'urbanisme applicables antérieurement (en particulier les arrêtés d'alignement).

Toutefois, le règlement de voirie reste applicable sauf pour les dispositions contraires portées au règlement.

Elles se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriétés reportées à titre indicatif sur le document n°12 : "Liste des servitudes d'utilité publique".

Dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état du Secteur Sauvegardé est soumis, soit à autorisation dans les conditions et formes prévues par le permis de construire ou la déclaration de travaux prévue à l'article L 422-2 du Code de l'Urbanisme, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne nécessitent pas de permis de construire. Dans l'un ou l'autre cas, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

Sous réserve des dispositions des articles R 313-15 et R 313-16, les demandes d'autorisation spéciale pour tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles et pour lequel le permis de construire ou la déclaration prévue à l'article L 422-2 n'est pas exigée sont adressées par le pétitionnaire à l'Architecte des Bâtiments de France qui procède à leur instruction. Il en informe immédiatement le Maire et décide de surseoir à statuer sur la demande ou délivre, le cas échéant, l'autorisation en énonçant, s'il y a lieu, les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer. En l'absence de notification de la décision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Les dispositions prévues au présent règlement ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des monuments historiques et des sites.

La publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au secteur sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques se superposent aux règles propres du **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)**, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe au plan des servitudes d'utilité publique,
- les dispositions de l'article L 121.10 du Code de l'Urbanisme valant loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1.1 dudit Code,
- les dispositions du Règlement sanitaire départemental,
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau et du plan de prévention des risques naturels prévisibles, inondations liées aux crues de la Loire approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2000 (Val d'Authion) conformément à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les dispositions de l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme,
- les dispositions découlant de l'arrêté du 6 octobre 1978 et modifié par arrêté du 23 février 1983, et du décret du 9 janvier 1995 en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, pour ce qui concerne l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- la loi du 19 juillet 1976 concernant les installations classées pour l'environnement, ainsi que l'arrêté ministériel du 20 août 1985 traitant du bruit émis par ces installations.

Pour ce qui concerne l'implantation, la conformité aux règles d'urbanisme s'impose ainsi que l'examen de la compatibilité de voisinage avec les usages de sol à des fins résidentielles notamment. La réalisation d'un diagnostic sonore préalable à une installation ou à une modification d'activité permettra de déterminer le niveau prévisible de gêne du voisinage et les mesures propres à y remédier.

Le règlement est illustré ou expliqué par des textes et des croquis insérés dans des cadres présentés en vis-à-vis du texte réglementaire proprement dit et intitulés "Recommandations". Ceux-ci ne peuvent en aucun cas se substituer aux textes réglementaires.

ARTICLE 3. Affectation et subdivision du Secteur Sauvegardé

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur prévoit la division du secteur en deux zones réglementaires limitées dans le document polychrome intitulé "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur".

Ce sont les zones constructibles délimitées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, à l'intérieur desquelles sont portées les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure ; elles sont dénommées :

- **USa.** Cette zone couvre tout l'ensemble urbain de la ville qui s'est constitué le long des voies et à l'alignement de celles-ci. Elle englobe le cœur de l'ancienne ville fortifiée, les faubourgs et l'urbanisation qui s'est développée le long des rives de la Loire ou entre les voies créées entre le Thouet et la Loire.

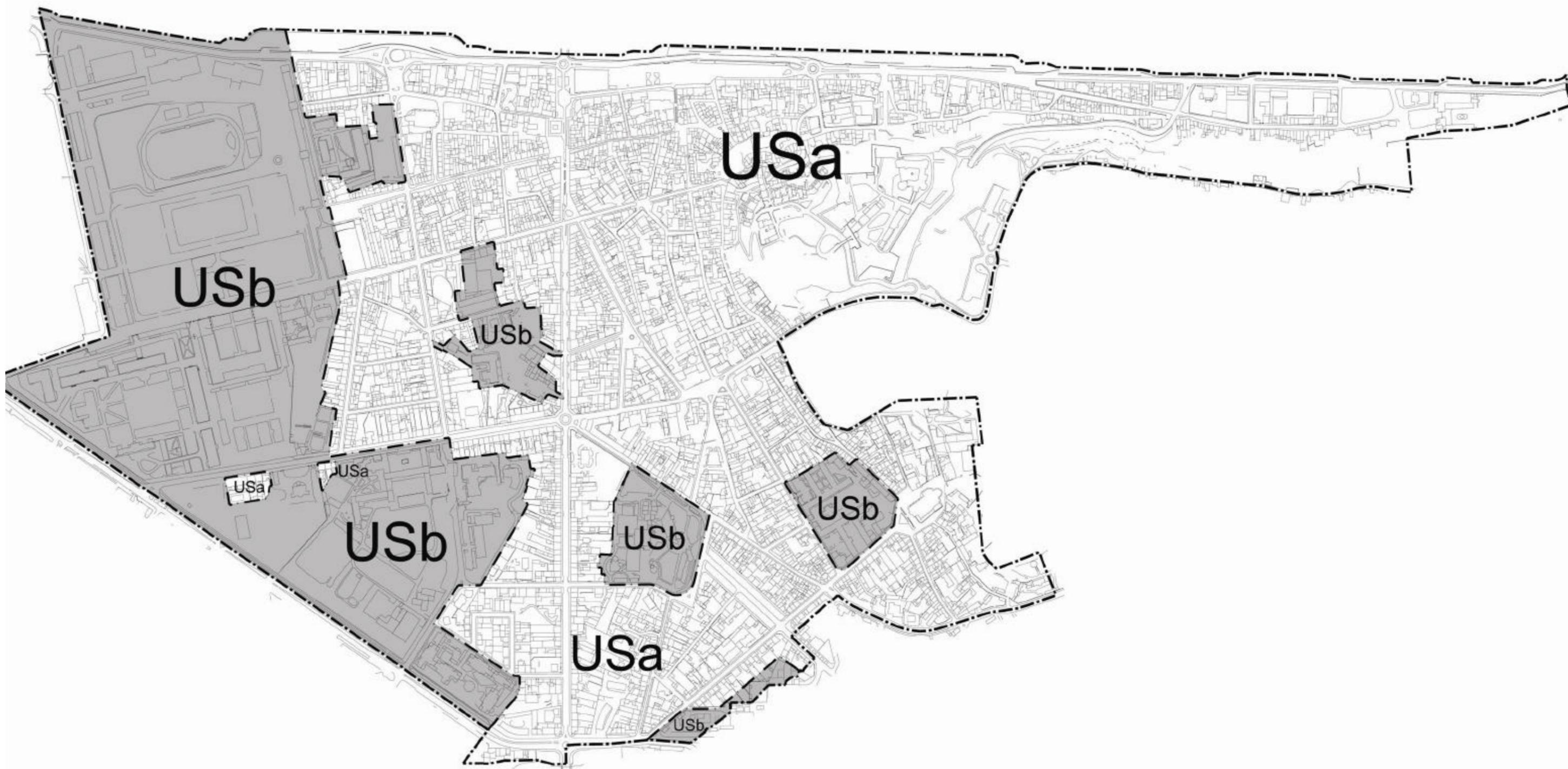
Cette zone regroupe la plus grande partie du patrimoine urbain de Saumur.

-**USb.** Cette zone recouvre cinq sites majeurs d'évolution du Secteur Sauvegardé, occupant des emprises qui sont ou ont été occupées par des établissements religieux, militaires, hospitaliers, artisanaux ou qui ont fait l'objet de restructurations urbaines récentes. Ce sont :

- L'ancien Hôtel Dieu dans le quartier de Nantilly.
- Le site occupé par la médiathèque et le square de Verdun.
- Les abords de la place de l'Europe.
- Les abords de l'ancienne gare.
- La plus grande partie de l'extension Ouest du Secteur Sauvegardé occupée principalement par les établissements militaires liés à l'école de cavalerie, l'établissement d'enseignement Saint Louis et des opérations récentes d'habitat collectif.

Ces sites sont occupés par de vastes constructions implantées suivant une trame souvent orthogonale non directement liée aux voies et présentant une morphologie urbaine différente de celle de la zone USa.

Localisation des zones réglementaires



ARTICLE 4. Adaptations mineures

(art. R 313-19-5 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions applicables aux zones constructibles font l'objet du titre II. Elles sont explicitées dans le document n°1c, intitulé "Cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques".

Les dispositions applicables aux emprises destinées aux équipements publics sont définies dans le document n°8.

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, l'Architecte des Bâtiments de France est consulté ainsi que le Directeur Départemental de l'Équipement.

Les adaptations mineures au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du Maire dans les conditions définies à l'article R 313-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5. Définitions

1 - Construction

Il est rappelé que les constructions sont définies par l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

De même, ne sont comptabilisées, en tant que places de stationnement réalisées dans un volume construit, que les places dont le système de construction crée de la S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

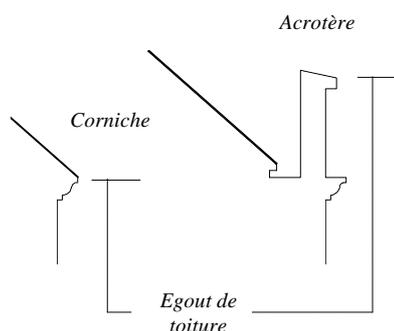
Dans une construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

2 - La restauration d'une construction

La restauration d'une construction consiste à retrouver son état d'origine ou/et l'état témoignant de certains stades intéressants de son évolution.

L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent à l'Architecte des Bâtiments de France de définir les prescriptions à respecter. Celles-ci s'imposent lors de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou encore lors de travaux d'entretien lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état car incompatibles avec la lecture de l'histoire de la construction.

3 - L'égout de toiture, épannelage



L'épannelage correspond à la ligne supérieure du plan vertical de la façade : en général la ligne de départ de la pente de la toiture ou exceptionnellement la partie supérieure de l'acrotère qui masque la toiture.

La cote d'égout de toiture est la cote de référence qui a été choisie pour définir les hauteurs des constructions : l'épannelage des constructions.

Le plan vertical de la façade doit s'arrêter physiquement à la cote d'épannelage obligatoire.

4 - Plan vertical de façade

Le plan vertical de façade est dans le cas général celui qui s'appuie sur les parements :

- des structures,
- des murs rideau

à l'exclusion des éléments en saillie :

- balcons,
- oriels,
- corniches,
- appuis de fenêtre, etc.

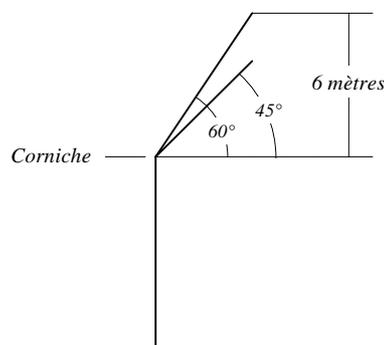
Dans le cas de plusieurs plans possibles, c'est celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenu.

5 - Gabarit de toiture

Le gabarit de toiture est le profil maximal extérieur dans lequel doit s'inscrire la surface de toiture. Ce gabarit s'applique aux toitures la plupart du temps en ardoises.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant la couverture du bâtiment.

Définition du gabarit de toiture :



Sur une coupe perpendiculaire aux façades, le volume de la construction (y compris les toitures) doit s'inscrire à l'intérieur des lignes inclinées entre 45° et 60° partant des corniches.

Toutefois, la hauteur maximale au-dessus du plan passant par l'égout est limitée à 6 m.

Pour des cas très ponctuels, tels que la reconstruction de volume ayant existé ou l'adossement à une toiture dont la hauteur est plus élevée, cette hauteur pourra être supérieure.

6 - Le cœur d'îlot

L'îlot étant un espace limité par des places ou des rues, les constructions, devant répondre aux règles concernant le cœur d'îlot, sont les immeubles ou les parties d'immeubles n'ayant pas ou ne pouvant pas avoir de façade sur rue ou place.

7 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments sur le sol à l'exclusion des saillies autorisées (balcons, corniches, etc.).

8 - Limite séparative latérale de l'unité foncière

La limite séparative latérale est le segment de droite de séparation de parcelles qui a une extrémité contiguë à l'alignement de la voie, ou à la limite en tenant lieu.

9 - Les voies

Les espaces réservés à la circulation des piétons, des cycles ou des véhicules de transports ne sont qualifiés de "voies" que lorsque leur largeur en tout point est supérieure à 2 m.

Cependant, dans le cas de certains passages (à savoir les ruelles piétonnières), cette largeur peut se réduire encore, tout en permettant le passage des piétons.

10 - Mesure des distances

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire soit aux façades ou pignons des constructions projetées, soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

11 - Distance de vue

La distance de vue (articles 7 et 8) est la distance, non interrompue par un obstacle opaque, séparant tout point de la partie vitrée d'une fenêtre d'une pièce d'habitation ou d'activités, de tout point d'une fenêtre d'une pièce de même nature d'une construction faisant face à la construction projetée.

12 - Espace boisé classé

(art L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

"Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier."

13 – S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette

(art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue de stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias ou de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée"

14 – Liste de définition des mots techniques énoncés dans le Règlement

(un indice situé derrière le mot à définir renvoie aux définitions suivantes, dont beaucoup sont extraites du dictionnaire général du Bâtiment : DICOBAT, de M. Jean de VIGAN, édition ARCATURE).

| | | |
|------------|---------|---|
| 1. LIMON | Page 26 | Pièce d'appui rampante des extrémités des marches d'un escalier, du côté du jour (c'est-à-dire du côté opposé au mur), ou des deux côtés si l'escalier n'est pas adossé à un mur. |
| 2. LAMBRIS | Page 26 | Panneau fait d'un assemblage de planches embrevées pour composer des portes, cloisons, revêtements de murs, etc. |
| 3. CIMAISE | Page 26 | Moulure en bois qui couronne en entablement un lambris de menuiserie qui règne tout au long d'un mur ou autour d'une pièce à une hauteur très supérieure à celle d'une plinthe. |

| | | |
|-----------------------|---------|--|
| 4. VANTAUX | Page 26 | Panneau plein ou ajouré d'une porte, d'une croisée, d'un volet, d'une grille, etc. |
| 5. ETAL | Page 34 | Table où l'on dispose les marchandises dans les marchés. |
| 6. QUINCAILLERIE | Page 34 | Ensemble des accessoires de fixation et des articles courants de serrurerie (ferrures, équerres, gonds, paumelles, poignées de portes, loquets, etc.). |
| 7. PORCHE | Page 35 | Espace couvert qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment (aussi bien un simple auvent qu'un édifice en pierre). |
| 8. PERSIENNÉ | Page 41 | Constitué de lamelles disposées en abat-jour. |
| 9. PORTAIL | Page 43 | A l'origine, porte principale d'un édifice religieux ; par extension, le mot a ensuite désigné diverses portes de grandes dimensions, ainsi que les larges portes de clôtures donnant accès aux véhicules. |
| 10. MITOYEN | Page 43 | Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës ; juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins. |
| 11. PAVILLON | Page 43 | Petit bâtiment isolé. |
| 12. ENCORBELLEMENT | Page 44 | Ouvrage en porte-à-faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs. |
| 13. PLAN D'EPANNELAGE | Page 50 | Plan des hauteurs des volumes constructibles. |
| 14. GABARIT | Page 52 | Ensemble des règles concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie publique. |
| 15. BRIS MANSART | Page 52 | Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble. |
| 16. OCCULTATIONS | Page 53 | Fermetures des ouvertures, en l'occurrence de la vitrine. |
| 17. EN TABLEAU | Page 54 | En retrait du retour des jambages latéraux d'une ouverture. |

| | | |
|-----------------|---------|---|
| 18. EN APPLIQUE | Page 54 | Tout objet rapporté ou fixé sur la façade. |
| 19. LINTEAU | Page 54 | Elément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture. |
| 20. BAVETTE | Page 54 | Bandes de métal de protection posées au dessus des bandeaux et des corniches. |
| 21. BANDEAU | Page 54 | Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui règne sur le ponton d'un bâtiment. |
| 22. FRANGEMENT | Page 55 | Ouverture créée dans une maçonnerie pour créer une baie ou un passage. |
| 23. PLINTHE | Page 58 | Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol. |
| 24. PANNEAUTAGE | Page 58 | Revêtement composé de panneaux. |
| 25. ECHOPPE | Page 58 | Petite boutique sans locaux de dépendances. |
| 26. BANNE | Page 58 | Store de toile disposé en auvent au-dessus des larges baies, des façades de magasins et terrasses de cafés. |
| 27. LAMBREQUINS | Page 58 | Bandeau d'ornement en toile, en bois ou en tôle ajourée, que l'on disposait devant les chéneaux, marquises, enrouleurs de jalousies, bannes, etc. |
| 28. PAN DE BOIS | Page 63 | Ensemble des pièces de charpente formant l'ossature à claire-voie d'un mur porteur. |
| 29. LATTIS | Page 64 | Ensemble des lattes parallèles, espacées ou jointives, clouées sur une surface : pan de bois, solivage de plafond, chevronnage de toit, etc. |
| 30. TOURNISSE | Page 64 | Poteau vertical de remplissage d'un pan de bois. |
| 31. BADIGEON | Page 64 | Dilution de chaux éteinte avec un peu d'alun et un corps gras, sert encore comme peinture de finition extérieure des maçonneries. |
| 32. SABLAGE | Page 66 | Décapage ou abrasion d'une surface par projection pneumatique d'un jet de sable à sec. |

| | | |
|--------------------|---------|--|
| 33. RAGREAGE | Page 66 | Enduction partielle ou discontinue sur une maçonnerie d'un mortier fin spécial pour obturer les cavités et niveler les défauts de surface afin d'obtenir une surface plane et unie. |
| 34. EPAUFRURE | Page 66 | Eclat dans un parement ou dans le fil d'une arête. |
| 35. BOUCHON | Page 66 | Petit élément de pierre de même nature, inséré dans une maçonnerie afin d'obturer une cavité ou une épaufrure. |
| 36. PATINE | Page 67 | Badigeon destiné à vieillir l'aspect de la pierre. |
| 37. TYROLIENNE | Page 68 | Enduit de parement projeté en gouttelettes ou « mouchetis ». |
| 38. DALLE NANTAISE | Page 69 | Gouttière d'un type développé à partir de la région nantaise (proche de la gouttière de Laval). |
| 39. SCHOOPER | Page 69 | Protéger l'acier par projection de zinc. |
| 40. GRENAILLAGE | Page 69 | Décapage superficiel d'une pièce métallique par projection de grenaille métallique. |
| 41. MORTAISE | Page 70 | Encoche rectangulaire pratiquée dans une pièce pour y loger le tenon saillant de même section d'une autre pièce à laquelle on l'assemble. |
| 42. MENEAU | Page 70 | Montant vertical qui divise une baie en plusieurs parties ; par déformation, ce mot peut désigner aussi une traverse horizontale qui divise une baie en deux ouvertures superposées. |
| 43. PETIT-BOIS | Page 70 | Traverse ou montant étroit, à feuillures, qui divise la surface d'un vitrage de croisée ou de porte-fenêtre en bois. |
| 44. VOLET | Page 71 | Panneau mobile d'une fermeture extérieure de baie (autrefois, les volets ne désignaient que les ouvrages intérieurs, les fermetures extérieures étant des contrevents). |
| 45. CONTREVENT | Page 71 | Volet en bois ou en métal ouvrant vers l'extérieur d'une croisée. |
| 46. FAITEAU | Page 72 | Élément de poterie spécialement conçu pour le recouvrement d'une ligne de faite. |

| | | |
|------------------------------|---------|---|
| 47. PLOMBAGINER | Page 72 | Donner au zinc l'aspect du plomb en le traitant à la plombagine (graphite pur utilisé en poudre diluée pour noircir les couvertures en zinc et en réduire l'éclat). |
| 48. BARDEAU DE BOIS | Page 72 | Plaque de bois rectangulaire biseautée, parfois arrondie en écaille, obtenue par fendage de châtaignier. |
| 49. MARQUISE | Page 75 | Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc. pour servir d'abri contre la pluie |
| 50. TRUMEAU | Page 76 | Pan de mur situé entre deux baies de même niveau ou panneau de glace occupant le dessus d'une cheminée ou l'espace entre deux fenêtres. |
| 51. CUVELAGE | Page 76 | Ouvrage d'étanchéité des parois d'un local souterrain, d'une cuve, etc. réalisé avec un enduit étanche. |
| 52. SOUPIRAIL | Page 76 | baie en abat-jour percée dans le soubassement d'une construction pour éclairer et aérer des locaux en sous-sol. |
| 53. SECTEUR PAVILLONNAIRE | Page 80 | Quartier constitué de maisons couvertes d'un comble en pavillon (comportant une croupe à chaque extrémité, et par extension de maisons individuelles isolées). |

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles USa et USb font l'objet d'un corps de règles commun, à l'intérieur duquel sont précisées les règles spécifiques à chaque zone.

Le caractère dominant de chaque zone réglementaire, repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, est le suivant :

- **USa** = cette zone couvre la plus grande partie du Secteur Sauvegardé. Elle regroupe le tissu urbain qui s'est constitué le long des voies : la vieille ville, les faubourgs, les espaces urbanisés entre et le long des voies créées entre le Thouet et la Loire.

- **USb** = Cette zone couvre un tissu urbain plus aéré, constitué de vastes bâtiments, articulés les uns par rapport aux autres suivant une trame orthogonale peu dépendante de la logique viaire. Elle couvre cinq sites :

- au Sud-Est, l'ancien Hôtel Dieu,
- au Sud, les abords du square de Verdun,
- au Sud, les abords de l'ancienne gare,
- au centre, les abords de la place de l'Europe,
- à l'Ouest, le site occupé par le lycée Saint Louis, les établissements militaires liés à l'Ecole de cavalerie et des opérations récentes d'habitat collectif.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 0. Définition de la légende du document graphique complémentaire : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'échelle du 1/500° repère en effet graphiquement un certain nombre de protections et de prescriptions pour les immeubles et pour les espaces du Secteur Sauvegardé.

Il est lui-même accompagné d'un plan historique à l'échelle du 1/1000°, réalisé avec le concours des Services Municipaux et du Service de l'Inventaire de la ville de Saumur, qui identifie les vestiges souterrains connus de constructions ayant totalement ou partiellement disparu. Ces éléments font l'objet pour certains de protections au titre des Monuments Historiques. D'autres vestiges non connus précisément ne figurent pas sur ce document. Cependant, toute découverte fortuite ou systématique est assujettie aux Lois du 27 septembre 1941 et du 5 février 1986.

1 - Limite du Secteur Sauvegardé



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tiret épais de couleur noire, alternant un tirt long et un tirt court.

Cette limite reprend fidèlement le tracé de l'emprise du Secteur Sauvegardé telle que définie dans l'arrêté interministériel du 22 juin 1964 portant création et délimitation dudit Secteur Sauvegardé.

2 - Limite de zone réglementaire



Cette limite est représentée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tiret épais de couleur noire alternant un tirt long et une croix.

Cette limite sépare les zones réglementaires prévues au règlement USA et USB.

3 - Secteur d'aménagement



Le secteur d'aménagement est repéré par un tiret épais de couleur rouge accompagné d'un numéro qui renvoie au cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Sans objet.

4 - Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir complet, s'il s'agit d'un immeuble inscrit ou classé en totalité au titre de la Législation sur les Monuments Historiques, ou par une étoile, s'il s'agit d'une protection portant sur un élément de la construction.

Tout projet de modification doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre de la Culture doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un monument historique.

5 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales



Ces immeubles (ou façades d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphisme hachuré noir large (par une simple bande de ce graphisme en cas de seule façade protégée).

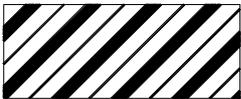
Les projets de restauration de l'extérieur comme de l'intérieur de ces immeubles doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, en s'appuyant sur les règles de restauration, définies à l'article US 11 du présent règlement.

Ces immeubles ne peuvent pas être démolis et doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine.

Les mesures de conservation édictées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que les escaliers, rampes, limons¹, planchers, lambris², cimaises³, portes, vantaux⁴, cheminées, menuiseries de fenêtres, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature et par destination. Leur maintien sur place et leur restauration devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les locaux peuvent cependant être adaptés et partiellement redistribués, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, sans toutefois désorganiser les belles pièces et remettre en cause les éléments de décors évoqués ci-dessus.

5 bis - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter



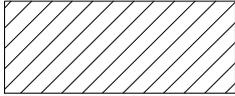
Les immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un graphique noir de hachures alternativement larges et fines.

Ces immeubles constituent le complément architectural et urbain indispensable aux monuments historiques et aux immeubles protégés.

Ils doivent être restaurés suivant leurs dispositions d'origine. Il s'agit d'immeubles, ou parties d'immeubles à conserver et à restaurer dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, et dont l'intérêt ne relève pas nécessairement de leur qualité propre, mais de ce qu'ils participent de façon significative à l'homogénéité et à l'ambiance de la rue et de la ville (typologie, épannelage, rythme, matériaux).

Ces immeubles ne peuvent donc pas être démolis, néanmoins, ils peuvent faire l'objet de certaines adaptations, telles qu'extension sur l'arrière, modifications de percements de façades, redistribution intérieure de pièces. Ces travaux sont réalisables s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la ville ou ne font pas disparaître des éléments d'architecture intéressants ; c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la possibilité d'évolution laissée à ces immeubles.

6 - Immeuble pouvant être conservé, remplacé ou amélioré



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures fines.

Ces immeubles sont d'un moindre intérêt architectural, mais assurent la continuité urbaine ; ils peuvent donc être conservés, remplacés ou améliorés. L'Architecte des Bâtiments de France peut néanmoins refuser leur démolition si la visite préalable détaillée du bâtiment permet la découverte d'éléments architecturaux qui n'avaient pu être identifiés lors de la conception du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

S'ils sont conservés et améliorés, les travaux doivent respecter les principes architecturaux définis dans l'article US 11.

La reconstruction sur place à l'identique ou dans le respect du règlement est imposée pour des motifs d'urbanisme (en particulier le maintien de la continuité urbaine) ou d'architecture par l'Architecte des Bâtiments de France. La non reconstruction peut être acceptée à titre très exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de construction isolée dans un espace dégagé et dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Si ces constructions se trouvent situées dans un secteur inconstructible (espace soumis à une protection particulière par exemple), elles peuvent faire l'objet de travaux d'entretien normaux (réfection de couverture, ravalement) voire de légères adaptations mais pas de travaux confortatifs ou modificatifs en changeant l'aspect général ou de travaux d'extension.

7 - Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées



Ces immeubles sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Ces constructions, souvent de petites tailles ou constituant des ajouts aux immeubles, ont été réalisées de manière précaire et inesthétique ou créent des conditions d'hygiène insatisfaisantes.

C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui apprécie la solution architecturale retenue en cas de projet de modification. Dans ce cas, trois solutions peuvent être arrêtées en fonction des difficultés rencontrées :

- la démolition sans reconstruction (c'est en particulier le cas si la construction est située dans un espace inconstructible),
- la démolition avec reconstruction dans le respect du règlement,
- une simple modification de volumétrie ou de matériaux ou de dessin d'éléments architecturaux.

Un tel immeuble ne peut pas être conforté si les travaux ne respectent pas la prescription de démolition ou de modification.

8 - Emprise imposée de construction



Cette emprise est repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur rouge.

Dans le cas d'un projet de construction sur la parcelle, l'emprise du futur immeuble doit reprendre strictement celle imposée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur afin d'assurer en particulier les continuités urbaines et la couverture des murs mitoyens en attente.

8 bis - Limite variable d'emprise imposée



Cette limite variable d'emprise imposée est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de petites flèches rouge.

Il est possible au futur immeuble d'avoir une ou plusieurs façades en deçà ou au delà d'une emprise de construction imposée le long de cette limite variable dans la limite de l'application du règlement. Il s'agit de limites latérales ou de limites arrières.

9 - Superposition des dispositions 7 et 8 : Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'économie générale de l'emprise pré-existante



Cette superposition est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des bandes alternées de couleur jaune et rouge.

La présence de l'emprise de construction imposée sur celle d'un immeuble à démolir marque la volonté de substitution d'un bâtiment de médiocre qualité (à démolir) par un autre sur son emprise, pour conserver l'homogénéité du tissu urbain en particulier.

10 - Mur de clôture à conserver, restaurer ou construire



Le mur est identifié sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait gras noir continu pour les murs à conserver et/ou à restaurer ou tireté pour les murs à construire, situés en limite de séparation.

Certains murs de clôture ou de soutènement assurent le prolongement de l'architecture et contribuent à la qualité de l'espace urbain. Ces murs repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent être conservés ou restaurés selon leurs dispositifs d'origine ou créés lorsqu'ils ont été détruits ou lorsque l'ouverture sur certains espaces privatifs n'est pas acceptable.

Leur restauration ou leur reconstruction doit être conforme au règlement.

Ne sont identifiés le plus souvent sur le plan que les murs situés en façade des parcelles. Les murs localisés en limites séparatives entre lots privés présentent un intérêt équivalent et font l'objet de mesures de protection développées à l'article US 11.

11 - Espaces soumis à prescriptions particulières

Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées.

Il convient de distinguer :

11 - a Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il est nécessaire de différencier :

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à **conserver** (DM 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur noire et par le code DM 1.

- les espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à **modifier ou à créer** (DM 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur noire, par le code DM 2 et éventuellement par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

11 - b Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières (DV) parmi lesquels il convient là encore de séparer :

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à **conserver** (DV 1)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées fines de couleur verte et par le code DV 1.

- Les espaces à dominante végétale soumis à prescriptions particulières à **modifier ou à créer** (DV 2)



Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées très fines de couleur verte, par le code DV 2 et éventuellement par un numéro de repérage qui renvoie au document n° 7 intitulé " Liste des espaces soumis à prescriptions particulières".

Cette protection couvre deux types d'espaces : des espaces à conserver (DM 1 et DV 1) et des espaces à modifier ou à créer (DM 2 et DV 2).

Les espaces à conserver doivent être maintenus voire entretenus selon leurs dispositions actuelles (qu'elles soient à dominantes minérales ou végétales). Cela implique la conservation des alignements d'arbres, des boisements, des plantations diverses, des dallages ou pavages de pierre, des sols stabilisés, des murs de clôture ou de soutènement, ou leur restauration dans l'esprit des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

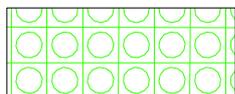
Les espaces à modifier ou à créer les plus importants font l'objet de prescriptions particulières détaillées dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières". Ces espaces doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, conforme aux prescriptions particulières et s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques inclus dans le rapport de présentation. L'esprit des recommandations de ce cahier doit également être suivi pour la réalisation des espaces plus modestes.

Ces espaces soumis à prescriptions particulières sont destinés à être aménagés en cours, jardins, places, lieux de promenade, etc. Les possibilités de constructions sont limitées à de petits volumes (surface hors oeuvre nette maximale limitée à 9 m²), nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion et constituant des éléments de composition pour l'aménagement d'ensemble de ces espaces. Des conditions de constructibilité plus importantes ne peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France que si elles sont explicitement prévues dans les prescriptions particulières (cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques) ou qu'elles correspondent à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.

S'il existe une construction non protégée dans l'emprise de ces espaces, celle-ci peut être conservée en l'état mais ne peut pas faire l'objet de travaux modificatifs.

Ces espaces peuvent accueillir en souterrain des activités (réunions, stationnements, transports en commun, commerces, etc.), si celles-ci ne sont pas contradictoires avec le développement des végétaux définis par les prescriptions.

12 - Espace boisé classé

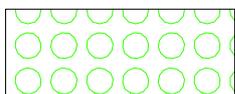


Cet espace est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds vert inscrits dans un quadrillage vert.

Il s'agit d'un espace soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations ou aménagements paysagers existants doivent être conservés voire restaurés.

13 - Plantations à réaliser



Ces plantations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des ronds verts.

L'objectif est de créer des espaces libres d'immeubles et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire sont limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m². Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces des constructions enterrées (stationnement ou salles) sous réserve qu'un aménagement vert, compatible avec l'esprit du lieu, soit aménagé en surface.

Ces espaces doivent être aménagés en s'inspirant des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, et faire l'objet d'un plan paysager.

13 bis - Ordonnance végétale (alignement mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble



Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une ligne de cercles évidés verts reliée par un trait continu de faible épaisseur et de même couleur.

La qualité de certains espaces urbains tient explicitement à la qualité d'alignements d'arbres qu'il convient de conserver, ou de remplacer si ceux-ci sont atteints de vieillissement ou de maladies, voire à la nécessité d'en créer de nouveaux pour compléter des alignements d'arbres existants à proximité ou pour structurer les espaces libres.



13 ter - Arbre isolé à préserver

Cet ensemble est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un cercle vert évidé.

Certains arbres particulièrement développés tiennent une place importante dans les cœurs d'îlots et complètent les ensembles bâtis. Ils sont protégés et peuvent être exceptionnellement remplacés par de grands sujets, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, s'ils ont dépassé le stade de la maturité ou s'ils sont atteints de maladies.

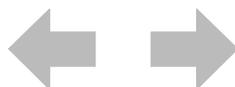
14 - Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert



Cet emplacement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losange rouge sur fond blanc (si le fond est rouge, ces croisillons sont noirs).

Ces espaces sont destinés à devenir publics. Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages (document n°8 : "liste des emplacements réservés pour voie, passage ou équipements publics, installation d'intérêt général ou espace vert").

15 - Tracé de principe de voirie publique



Ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche grisée placée à chaque extrémité de la voie.

Ce tracé, repéré par des flèches sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, indique l'obligation de créer une rue ou un passage deux-roues/piétons entre deux voies existantes ; cette future voie peut avoir un tracé variable et être située en décalage léger si nécessaire par rapport aux flèches.

16 - Alignement nouveau

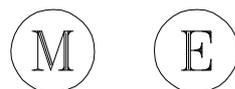


Cet alignement est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un trait rouge continu et un numéro de repérage qui renvoie à une liste présentée dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Lorsqu'il est nécessaire d'implanter un nouvel immeuble à un alignement nouveau qui n'est pas explicitement celui imposé dans la zone réglementaire concernée, cet alignement est figuré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La masse principale du bâtiment doit s'y accrocher ; des retraits ou des avancées partielles compatibles avec le règlement peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de logique architecturale ou urbaine.

17 - Modification / Ecrêtement



Ces modifications ou écrêtements sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des cercles noirs contenant la lettre M ou E.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, telles qu'écrêtement (E) ou modification (M) qui imposent la modification du volume de la construction ou la suppression de modifications apportées à cette construction. Elles sont décrites dans le document n°6, intitulé : "liste des modifications et des écrêtements " et repérées sur les plans d'Epannelage et de Sauvegarde à l'échelle du 1/500°.

La réalisation de ces prescriptions est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation. Les travaux de simple entretien (couverture, zinguerie, peinture...) peuvent cependant être effectués normalement.

18 - Règle architecturale figurant au règlement



Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles pleins de couleur noire.

Les façades des constructions ont subi des modifications qui ont changé leur caractère architectural.

Ces façades doivent être restaurées conformément aux prescriptions de l'article 11 du règlement, dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

19 - Marge de reculement



Cette marge est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un pointillé noir.

Cette marge est destinée à assurer un recul minimal par rapport à l'espace public ou à une limite latérale. La nouvelle construction n'est pas obligée de s'y accrocher et peut se situer librement dans la parcelle dans le respect du règlement.

En avant de cette marge peuvent cependant être réalisés des escaliers ou des terrasses extérieurs. Des parcs de stationnement souterrains peuvent être réalisés sous cette marge de reculement sous réserve qu'ils laissent libre le sol en avant de la construction.

20 - Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public



Ces passages sont repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des points rouge.

Cette légende permet de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé ; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

21 - Espace en "blanc" sur le plan



Ce sont les espaces restés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur au 1/500°, qui ne comportent aucune indication de graphisme.

Il existe deux catégories de "blanc" :

- les "blancs" situés dans les îlots privés, à savoir en dehors du domaine public. Ils sont constructibles dans le respect du règlement.
- les "blancs" situés sur le domaine public, à savoir les places et rues existantes. Ces espaces sont réservés à l'accueil de la circulation automobile, de deux-roues et piétonne. A ce titre, ils ne sont pas constructibles, hormis l'accueil du mobilier urbain nécessaire au fonctionnement de cette circulation, des transports en commun et à l'embellissement de la ville.

Cependant, ils peuvent accueillir en souterrain des constructions pour des activités (réunions, stationnement, transports en commun, commerces, etc.) ; dans ce cas, il est possible d'aménager en surface les édifices éventuels nécessaires à leur fonctionnement.

22 – Axe de vue



Cet axe de vue est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une flèche noire en pointillés.

Cette légende permet de laisser dégagée la vue sur les constructions situées en cœur d'îlot à partir de l'espace public.

23 – Orientation préférentielle des constructions



Ces orientations sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par quatre flèches en traits pointillés reliées par un cercle noir.

Cette légende est destinée à implanter les constructions perpendiculairement les unes aux autres et parallèlement aux axes dessinés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les constructions secondaires peuvent exceptionnellement être implantées différemment dans la mesure où les constructions principales respectent ces orientations.

24 – Entrées de caves troglodytes

Ces entrées sont repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des signes noirs reprenant la forme de la lettre OMEGA.

Cette légende est destinée à identifier les entrées de caves troglodytes creusées dans la pierre calcaire du sous-sol. Ces entrées doivent rester accessibles sauf si les caves présentent des risques d'effondrement ; en effet, le réseau de caves est protégé et doit donc être conservé, voire étendu.

25 – Tracé de principe des anciennes enceintes urbaines médiévales



ce tracé est repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un pointillé gris constitué d'un tireté pour l'enceinte du XIV^e-XV^e siècles et de points pour le mur du Boyle du X^e-XII^e siècles.

Cette légende est destinée à rappeler la présence de ces enceintes de manière à ce que, à l'occasion de travaux, elles puissent être recherchées ou suggérées ou dégagées si elles existent encore..

ARTICLE US 1. Occupation et utilisation des sols admises

1 - Rappels

Tout projet de modification ou de création d'une construction doit faire l'objet d'une autorisation :

- permis de construire notamment pour la création de nouvelle surface de plancher supérieure à 20 m² de SHOB et pour le changement de destination des locaux,
- déclaration de travaux pour la modification d'aspect des constructions et pour la création de petites surfaces nouvelles de plancher,
- autorisation spéciale pour les modifications intérieures des constructions protégées et les modifications de traitement des espaces libres publics ou privés, si le permis de construire ou la déclaration de travaux ne sont pas requis.

Tout projet de construction ou d'aménagement d'un espace public ou privé modifiant la situation existante doit obtenir au préalable l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'édification des clôtures, l'installation et la modification d'antennes, la pose d'enseigne et l'installation de terrasse et d'étal⁵ sont soumises à déclaration ou à autorisation.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Dans le cas où le permis de démolir serait accordé sur une construction, les matériaux anciens intéressants seront déposés avec soin et stockés pour servir à une éventuelle reconstruction ou restauration (ardoises, cadres de baies, menuiserie, quincaillerie⁶, pièces de charpente, pierres, etc.).

En cas de péril, l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité avant toute modification ou démolition.

La réalisation d'installations ou de travaux est soumise à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, dans les cas ci-après énumérés :

- parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public, lorsqu'elles sont susceptibles de contenir au moins dix unités.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2 - Sont notamment admises (sous réserve des conditions définies au paragraphe US 1-III) dans ces zones, les occupation et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement, qui ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives.
- Les aires de sports, de jeux et de stationnement.
- les lotissements d'habitation et d'activités.

3 - Toutefois, les occupation et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent certaines conditions

- La réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés est autorisée dans la mesure où elle ne conduit pas à supprimer les principes d'organisation et les décors intérieurs intéressants.

C'est ainsi que dans le cas des « immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales » les principes de distribution et donc le nombre des logements doit correspondre à l'occupation d'origine ou à celui de l'occupation actuelle si celle-ci est satisfaisante, ou exceptionnellement à un nombre légèrement plus élevé de logements si l'organisation projetée ne conduit pas à dénaturer la qualité de l'immeuble et si les annexes et les espaces libres permettent de répondre aux besoins accrus de stationnement de véhicules. Dans le cas d'un « immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter », la redistribution du ou des logements peut être acceptée si elle ne met pas en péril les éléments d'architecture ou de décors intéressants. Il n'est, en général, pas souhaitable d'augmenter le nombre de logements, à moins que les annexes et les espaces libres permettent de répondre aux besoins accrus de stationnement de véhicules.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans le secteur, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- Les affouillements ou exhaussements de sol rendus nécessaires pour les opérations de voirie ou la restauration et la construction d'immeubles, à la condition qu'ils ne soient pas de nature, par leur situation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et à la condition qu'ils soient compatibles avec la logique de formation du tissu urbain et des espaces naturels passés et à venir, tels que définis dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques). Un soin tout particulier doit être pris pour retrouver si possible les niveaux de sols d'origine au contact des seuils des constructions.

- La démolition de murs de clôture de maçonnerie existants en limite du domaine public, à la condition que cette démolition soit suivie de la construction d'un immeuble ou d'un porche⁷, ou de la reconstruction de murs de maçonnerie similaire ou présentant le même aspect (sous réserve que la technique utilisée reprenne les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques), de manière à éviter de produire une interruption dans la continuité de la façade de l'îlot.

- La démolition des murs de clôture de maçonnerie existants en limite séparative à la condition que celle-ci soit justifiée par une meilleure organisation de la parcelle et ne mette pas en péril l'organisation du parcellaire voisin et le nivellement général des sols. D'une manière générale, elle doit être suivie d'une reconstruction du mur, reprenant les principes développés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

- La démolition de constructions existantes non protégées, à la condition que cette démolition n'entraîne pas de discontinuité urbaine dans les secteurs bâtis continus.
- Les activités de restaurant sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances phoniques ou olfactives significatives pour les logements environnants.
- Les petites constructions d'une surface hors œuvre nette inférieure à 9 m² dans les "espaces soumis à prescriptions particulières" ou faisant l'objet de "plantations à réaliser", à la condition de s'inspirer des recommandations contenues dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).
- Les constructions à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve de respecter les prescriptions prévues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques ou de correspondre à des extensions mesurées de logements et de leurs annexes ne mettant pas en cause le maintien d'espaces libres de jardin suffisant et les perspectives visuelles.
- Les constructions et les terrassements situés dans la zone inondable de la Loire et du Thouet (identifiée dans le document n° 11b) devront être conçus de manière à intégrer parfaitement les risques d'inondation et à veiller à ne pas aggraver le risque par une réduction de la capacité du lit de la rivière.

En conséquence, dans le cas de constructions nouvelles, le niveau de plancher des pièces d'habitation principales sera situé au-dessus de la cote inondable de référence. En revanche, le niveau des locaux commerciaux ou de services recevant du public pourra être positionné au niveau de l'espace public ou privé à partir duquel il est desservi (seules les réserves seront situées au-dessus de la cote inondable). Les installations électriques seront situées au-dessus de la cote inondable.

Dans le cas de travaux de réhabilitation des constructions existantes, les dispositions architecturales de ces constructions n'auront pas à être modifiées en raison du risque d'inondation ; la seule préoccupation consistera à prévoir un dispositif de coupure de l'installation électrique situé au-dessus de la cote inondable (un tel dispositif ne pourra défigurer les façades des constructions). De la même manière, les murs de clôture seront conservés ou complétés conformément aux prescriptions de l'article US 11 et du plan réglementaire au 1/500°.

Dans le cas de travaux d'extension limitée des constructions, les cotes de plancher des extensions pourront se situer au niveau des cotes des planchers de la construction existante.

A l'occasion des travaux de réhabilitation ou d'extension, seront interdits, en dessous de la cote inondable de référence, les matériaux modernes présentant des risques de dégradation irréversibles sous l'effet de l'eau des crues.

- L'installation du mobilier urbain : abri-bus, cabines téléphoniques (Loi du 29 décembre 1979) sous réserve que ce mobilier ne mette pas en péril la qualité de composition d'un espace public ou la présentation du patrimoine architectural.

ARTICLE US 2. Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- la publicité, en application de la loi du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et du règlement local de publicité applicable au Secteur Sauvegardé, approuvé par arrêté préfectoral n°88/39 en date du 02 février 1989, est interdite dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.
- la création, l'agrandissement ou la transformation d'établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du Secteur Sauvegardé,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets,
 - les lotissements industriels,
 - l'édification ou l'agrandissement d'entrepôts sauf ceux qui constituent des réserves de commerce de détail, c'est-à-dire des stocks de marchandises dont la vente se fait sur place,
 - les installations classées par la protection de l'environnement non prévues à l'article US 1 - 3,
 - le stationnement isolé de caravanes, et les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains de campings,
 - la transformation de local à usage commercial ou d'habitation en restaurant, si le local ne dispose pas d'un conduit de fumée intérieur à l'immeuble, débouchant en couverture par une souche de cheminée en maçonnerie existante ou à créer, conformément aux prescriptions de l'article US 11,
 - la suppression du débouché sur rue des niveaux supérieurs des immeubles à conserver et à restaurer, afin de permettre le maintien d'un usage autonome de ces étages ; lorsqu'un tel accès est supprimé, son rétablissement est imposé,
 - la transformation en garage de locaux existants dans les rues, ruelles et impasses si celles-ci sont utilisées prioritairement par les piétons ou si leurs caractéristiques géométriques (en particulier la largeur insuffisante de chaussée ou la pente trop forte) ne permettent pas de manœuvrer aisément pour faire entrer un véhicule dans ces locaux.
- la construction de caves enterrées dans la zone inondable.
- les exhaussements ou affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des fouilles archéologiques (R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE US 3. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès sont jugés comme insuffisants ou dangereux (article R111.4 du Code de l'Urbanisme).

Les raccords des voies privées aux voies publiques doivent être traités dans le même esprit que ces dernières (dimension et matériaux), en s'inspirant des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Pour certains espaces libres ayant fait l'objet de remblaiements ou de décaissements inappropriés, il peut être imposé de retrouver un nivellement compatible avec la position des seuils des constructions qui les bordent.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des indications de passages piétonniers à conserver ou à créer par servitude de passage public. Cela signifie qu'à l'occasion de projets de construction sur la parcelle concernée, un passage piétonnier doit être aménagé ; celui-ci a un caractère privé et ne peut être rendu public qu'après la création d'une servitude de passage public par la Commune.

Dans la zone USb, les voies de desserte nouvelles doivent se référer aux schémas de principes proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Sur le quai longeant la Loire dans l'axe de la rue de la Tonnelle, est prévu un tracé de principe de voie publique. Cette voie nouvelle est ouverte à destination des piétons et des deux-roues et se prolonge sous la forme d'une passerelle qui traversera le fleuve suivant le tracé de principe de l'ancien grand pont construit à la fin du XII^{ème} siècle et emporté par une crue en 1615 qui permettait de rejoindre l'île d'Offard.

ARTICLE US 4. Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être raccordables au réseau de distribution d'eau potable de la Ville.

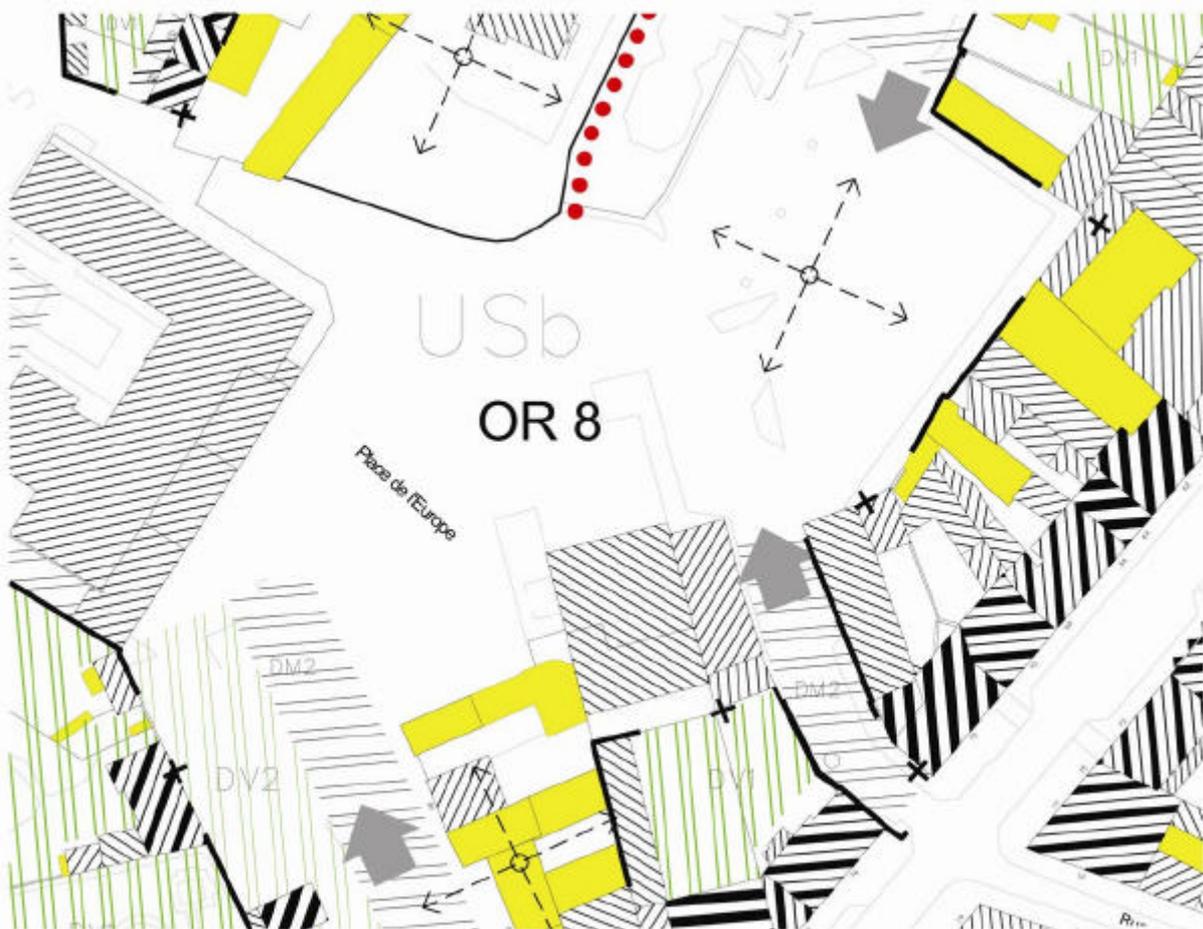
2 - Assainissement

Les eaux usées sont raccordées obligatoirement au réseau collectif d'assainissement dans le respect des règlements en vigueur. Les réseaux privés d'évacuation existant extérieurement en façade doivent être réintégrés à l'intérieur de l'immeuble à l'occasion de travaux confortatifs.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les réseaux privés d'eaux pluviales placés extérieurement en façade seront réduits au strict nécessaire dans le cas de travaux confortatifs.

Tracé de principe de voie publique
(extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

3 - Electricité - Télécommunications

Dans le cas de la réfection des voiries et dans les îlots de rénovation où des ensembles immobiliers sont édifiés, les réseaux sont réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé. Toutes les lignes aériennes, ou placées contre les façades, déjà existantes sont mises en souterrain dès les premiers travaux réalisés dans le secteur.

Les consoles supports d'alimentation électrique ou de distribution téléphonique sont interdites sur l'ensemble du secteur.

Conformément à l'article US11, l'aspect et l'emplacement des réseaux, des coffrets de branchement et de coupure, et des divers organes techniques, sont étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent ; ils seront le plus souvent dissimulés derrière une porte de bois ou un cadre métallique rempli par le même matériau que le parement de la façade dans lequel il s'encastre. Une attention toute particulière sera consacrée à ne pas fragiliser l'immeuble lors de l'encastrement.

Si des transformateurs EDF-GDF moyenne tension / basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales des constructions annexes telles que définies à l'article US 11 ou dans des murs de clôture ou de soutènement s'ils sont suffisamment hauts ; les portes de ces transformateurs doivent être traitées en bois ou en châssis métallique persiennés⁸ peints de couleur foncée ou de la couleur de leur environnement.

Les plaques au sol, à l'instar des coffrets muraux, seront étudiées de manière à les rendre les plus discrètes possibles ; elles seront réalisées en fonte ou habillées du matériau dans lequel elles s'insèrent. Dans le cas d'un revêtement de sols de type minéral, il conviendra d'utiliser des habillages de dalles ou de pavés de pierres naturelles (grès, granite ou similaires).

4 - Déchets

Les lieux de collecte des déchets recyclables ou des ordures ménagères seront intégrés architecturalement soit à l'intérieur des immeubles, soit dans des aires spécialement aménagées à cet effet et situées à courte distance.

ARTICLE US 5. Caractéristiques des terrains

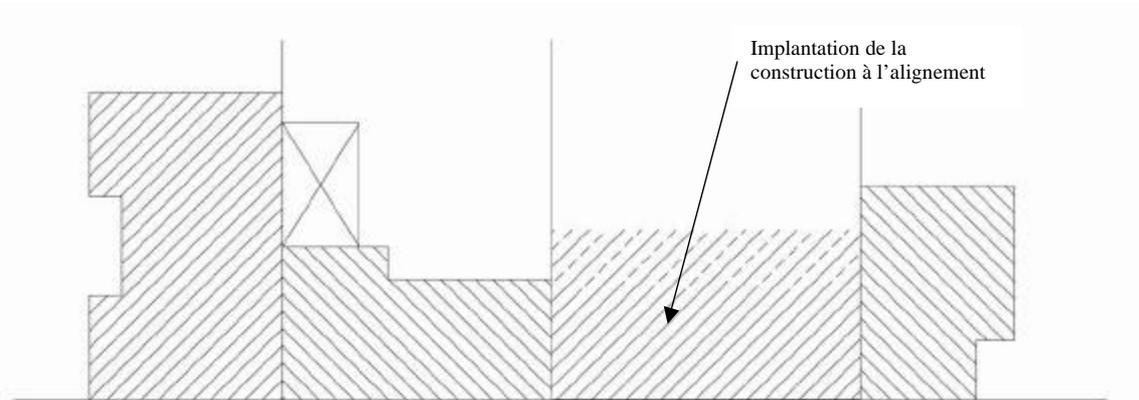
Si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect et l'économie des constructions à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Lorsque des conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leur parcelle, les dispositions du présent règlement sont appliquées à l'ensemble constitué par les parcelles concernées.

Dans la zone USb, les schémas d'aménagement proposés dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques servent de références à l'application de cet article.

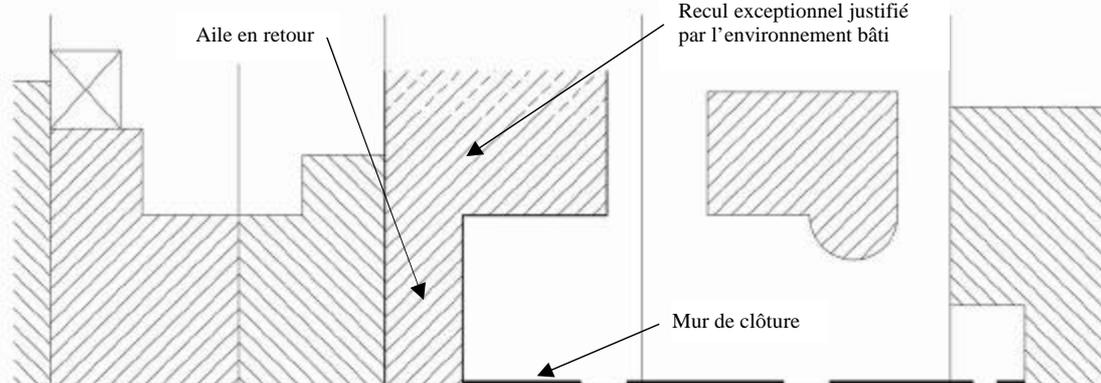
Des parcelles peuvent ne pas être constructibles, ou ne l'être qu'à certaines conditions qui sont fixées par la Direction Régionale des Antiquités Historiques s'il existe des vestiges archéologiques ; le Plan historique (document n° 5) présente l'implantation des constructions anciennes dont beaucoup ont disparu et constitue à ce titre une indication précieuse sur la probabilité d'existence de vestiges archéologiques.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



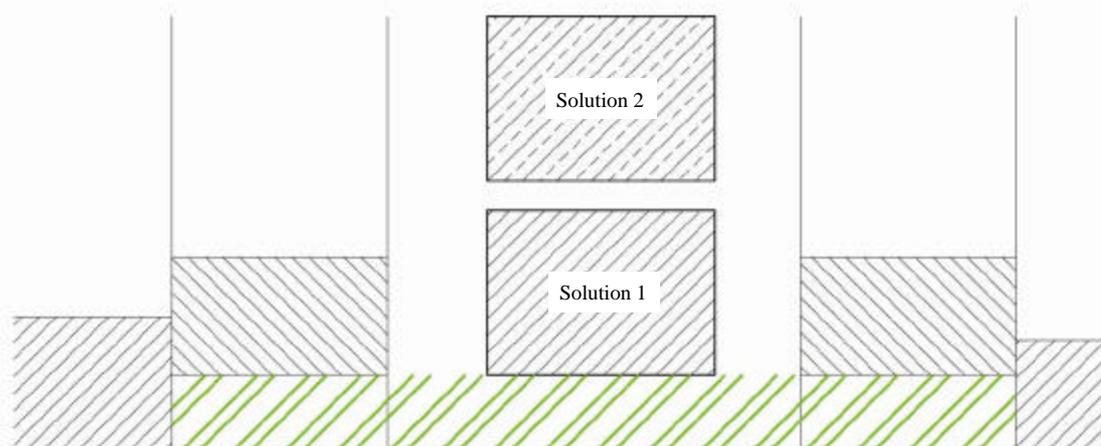
REGLES GENERALES

RUE



CAS PARTICULIER

RUE



EN CAS D'INDICATION DE REcul SUR RUE

RUE

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Les parcelles de terrains touchées par des espaces boisés classés sont inconstructibles.

Les "espaces soumis à prescriptions particulières" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives, définies dans le document n° 7 intitulé "Liste des espaces soumis à prescriptions particulières", et dans l'article US 13.

Les "espaces à planter" ne sont constructibles que dans des conditions très restrictives définies dans l'article US 13.

ARTICLE US 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Règle générale

Dans la zone USa, l'implantation doit respecter le principe de la continuité des volumes bâtis à l'alignement des voies.

Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement nouveau, lorsque celui-ci est figuré au plan par un trait rouge continu, ou à partir de la marge de reculement éventuelle repérée au plan par un trait discontinu (les anciens plans d'alignement sont tous supprimés).

Si, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle, le reste sera clos d'un mur ou d'un portail⁹ conformément aux dispositions de l'article 11.

Exceptionnellement, une implantation en recul de l'alignement partielle ou totale, en fonction du caractère du lieu, peut être acceptée par l'Architecte des Bâtiments de France sous réserve qu'une aile en retour vienne recouvrir le mitoyen¹⁰ en attente de la construction située sur la parcelle voisine s'il en existe un (un mur de clôture refermera à l'alignement l'espace libre privatif) et que ce recul soit compatible avec le caractère général de la rue.

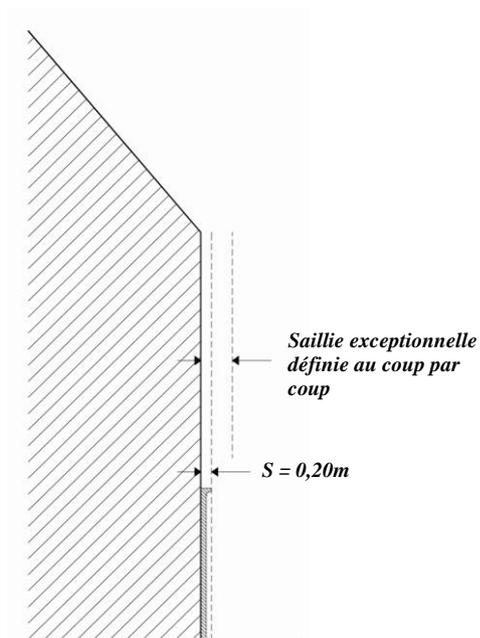
Lorsqu'un alignement nouveau ne concerne qu'une portion de voie, le raccord devra être assuré par un retour de façade (si la distance entre les deux alignements est supérieure à 2 m).

Lorsqu'il existe, le long de la rue, une indication de plantation à réaliser, d'espace boisé classé, d'espace soumis à prescriptions particulières ou de marge de reculement, les constructions doivent s'édifier en retrait de celle-ci.

Dans les surfaces de plantations à réaliser et dans les espaces soumis à prescriptions particulières, il est cependant possible d'édifier des pavillons¹¹ d'une surface inférieure à 9 m² et d'un seul niveau.

Dans la zone USb, les constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement des voies, si le parti architectural le justifie, dans l'esprit des dispositions du rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

2 - Saillies de façade



En avant de l'alignement, des saillies de façade limitées à 0,20 mètres, peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, afin de réaliser des devantures commerciales, des moulurations de façade.

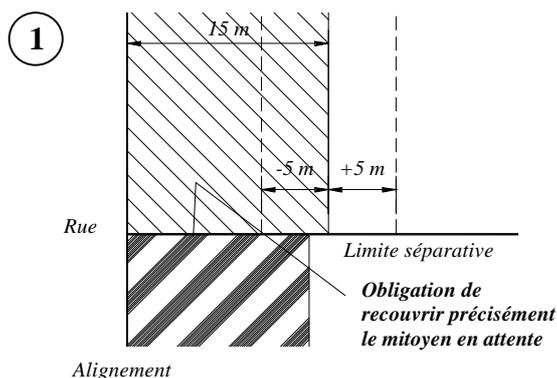
Des saillies plus importantes peuvent être acceptées pour permettre le débord des toitures dans la tradition saumuroise ou exceptionnellement la création de balcons seulement, si le contexte architectural le permet.

Si une construction nouvelle vient prolonger une construction existante présentant des étages en encorbellement¹², formant une saillie plus importante que les 0,20 mètres autorisés, elle pourra présenter, à titre exceptionnel et à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, des saillies équivalentes si le parti architectural le justifie.

ARTICLE US 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

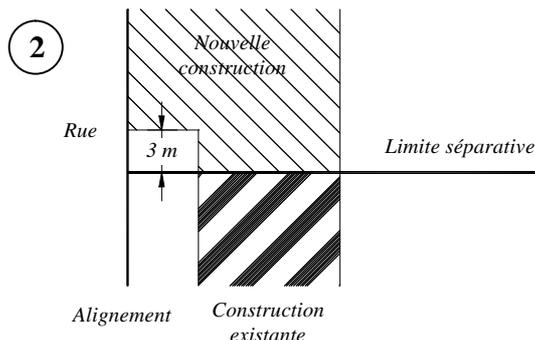
1 - Dans la zone USA

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue ou du recul défini dans l'article précédent, les constructions doivent s'édifier d'une limite latérale à l'autre, afin de recouvrir précisément les mitoyens en attente des constructions voisines dans un souci de continuité urbaine.

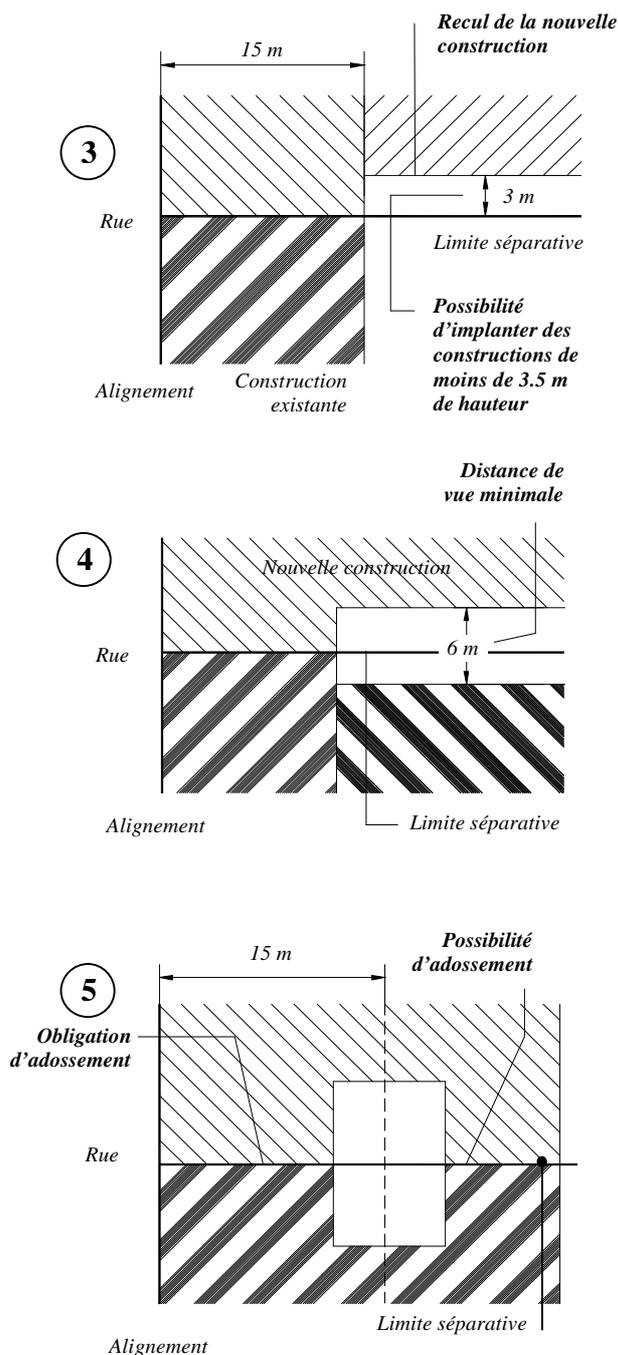


Dans cette bande, un recul par rapport à ces mêmes limites peut être autorisé, par l'Architecte des Bâtiments de France, si le parti architectural le justifie. Ce recul peut aussi être imposé en cas d'indication d'une emprise d'un espace non constructible sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Cette bande de 15 m peut voir sa profondeur allongée ou réduite d'une distance de 5 m par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer le meilleur raccord avec les constructions voisines existantes (*croquis 1*).



Lorsque sur la parcelle voisine existe une construction protégée construite en retrait de l'alignement, la nouvelle construction, pour recouvrir le pignon en attente de cette construction, doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative sur toute la profondeur du retrait de la construction voisine pour assurer une continuité urbaine satisfaisante et permettre l'ouverture de fenêtres sur l'espace libre (*croquis 2*).



Au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent se reculer d'au moins 3 mètres des limites séparatives (*croquis 3*), sauf pour des constructions de moins de 3,5 m de hauteur au droit de la limite (une tolérance de hauteur allant jusqu'à 5 m peut être accordée en cas de pignon).

Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine, en retrait de la limite séparative un immeuble protégé ouvrant des fenêtres en direction de la parcelle concernée par le projet, la nouvelle construction en cœur d'îlot doit se reculer de la limite séparative, au delà de la marge de recul **normale**, pour respecter une distance de vue minimale de 6 mètres par rapport à la façade de cet immeuble (*croquis 4*).

Toujours au delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent s'accoler aux murs mitoyens en attente des immeubles déjà édifiés en limite séparative, et venir les recouvrir, sauf si ces immeubles sont indiqués à démolir et dans la limite des écrêtements éventuellement demandés (*croquis 5*).

En cas de mur de clôture existant de grande hauteur, des constructions adossées de même hauteur peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la construction borde des surfaces de plantation à réaliser, d'espace boisé classé ou d'espace soumis à prescriptions particulières, elle doit lui présenter une façade à part entière (et non un pignon aveugle).

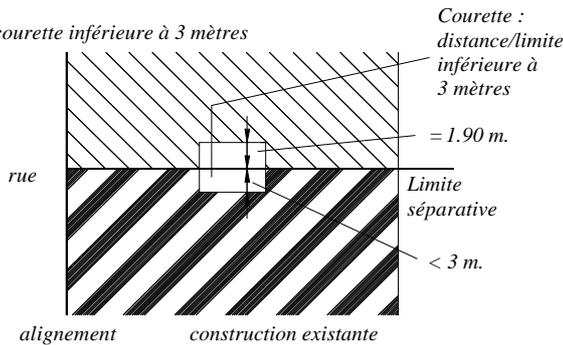
Des voisins peuvent s'entendre pour édifier des constructions adossées en dehors de la bande de 15 m, si celles-ci sont compatibles avec l'esprit des implantations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

De même, la distance par rapport aux limites peut être réduite en cas de convention de cour commune, sous réserve que la nouvelle construction respecte une distance de vue minimale de 6 m par rapport aux constructions existantes ou projetées sur les parcelles voisines, conformément aux dispositions de l'article US 8.

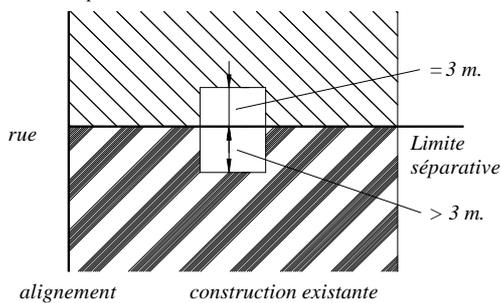
Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et donc échapper aux règles de distance minimale précédentes. Cette solution peut même être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

En cas d'existence d'une courette en limite séparative sur un immeuble protégé

1° cas : courette inférieure à 3 mètres



2° cas : courette supérieure à 3 mètres



Dans le cas où existe en limite séparative une construction protégée prenant son jour sur la parcelle concernée par le projet de construction par une courette d'une profondeur inférieure à 3 mètres, la nouvelle construction n'est pas tenue de respecter une distance minimale face à cette courette, hormis le respect du Code Civil (à savoir une profondeur minimale de 1,90 mètres par rapport à la limite séparative).

Dans le cas où la courette est plus profonde, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.

Dans le but de recouvrir les pignons en attente en limite séparative, le projet peut échapper aux règles de distance minimale par rapport aux limites séparatives et aux règles de distance de vue.

Une telle solution peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France.

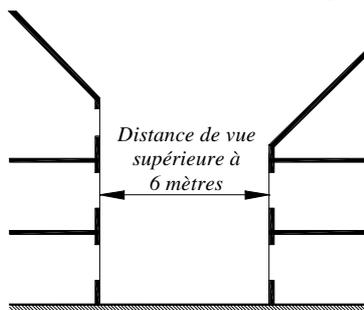
2 - Dans la zone USB

Les constructions sont organisées au sein de vastes parcelles, dont les limites correspondent à celles de la zone.

Par rapport à ces limites et sur une profondeur de 15 mètres, les règles à appliquer sont les mêmes que pour la zone USA ; au-delà, indépendamment des limites de cadastre, les vides à respecter sont indiqués au plan sous forme "d'espaces soumis à prescriptions particulières". Les constructions s'implantent conformément aux orientations proposées dans le rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

ARTICLE US 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les vues directes entre deux ouvertures de pièces principales d'habitation (séjour et chambres) ou de locaux occupés de manière continue, ne sont pas inférieures à 6 mètres afin de respecter l'intimité des occupants.



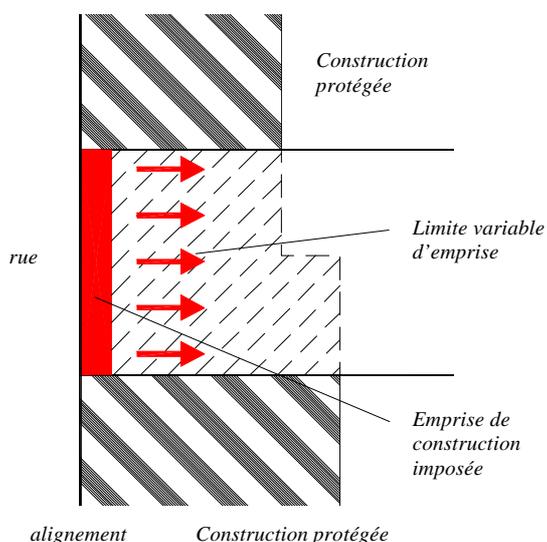
Il est cependant possible d'ouvrir des pièces de services (escalier, sanitaires, rangements) sur des cours de très petite taille (puits de jour), comme il est de tradition dans les îlots bâtis les plus denses du Secteur Sauvegardé de Saumur dans le respect des règles du Code Civil ; en revanche, il n'est pas possible d'ouvrir des pièces d'habitation ou d'activités principales sur ces puits de jour.

Cependant, dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne et également échapper aux règles de distance de vues directes, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation de nouvelles constructions doit s'inspirer des règles de composition urbaine propres à chaque zone présentées dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

ARTICLE US 9. Emprise au sol

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol au titre du présent règlement.



En cas d'indication d'emprise de construction imposée portée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la future construction doit reprendre strictement cette emprise, sauf en cas d'indication de limite variable d'emprise imposée (sur les façades arrière ou latérale) ; dans ce cas, l'emprise du bâtiment peut se développer en deçà et au delà de cette limite en fonction de la logique de la construction des îlots telle que décrite dans le rapport de présentation et dans le respect des autres articles du règlement, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

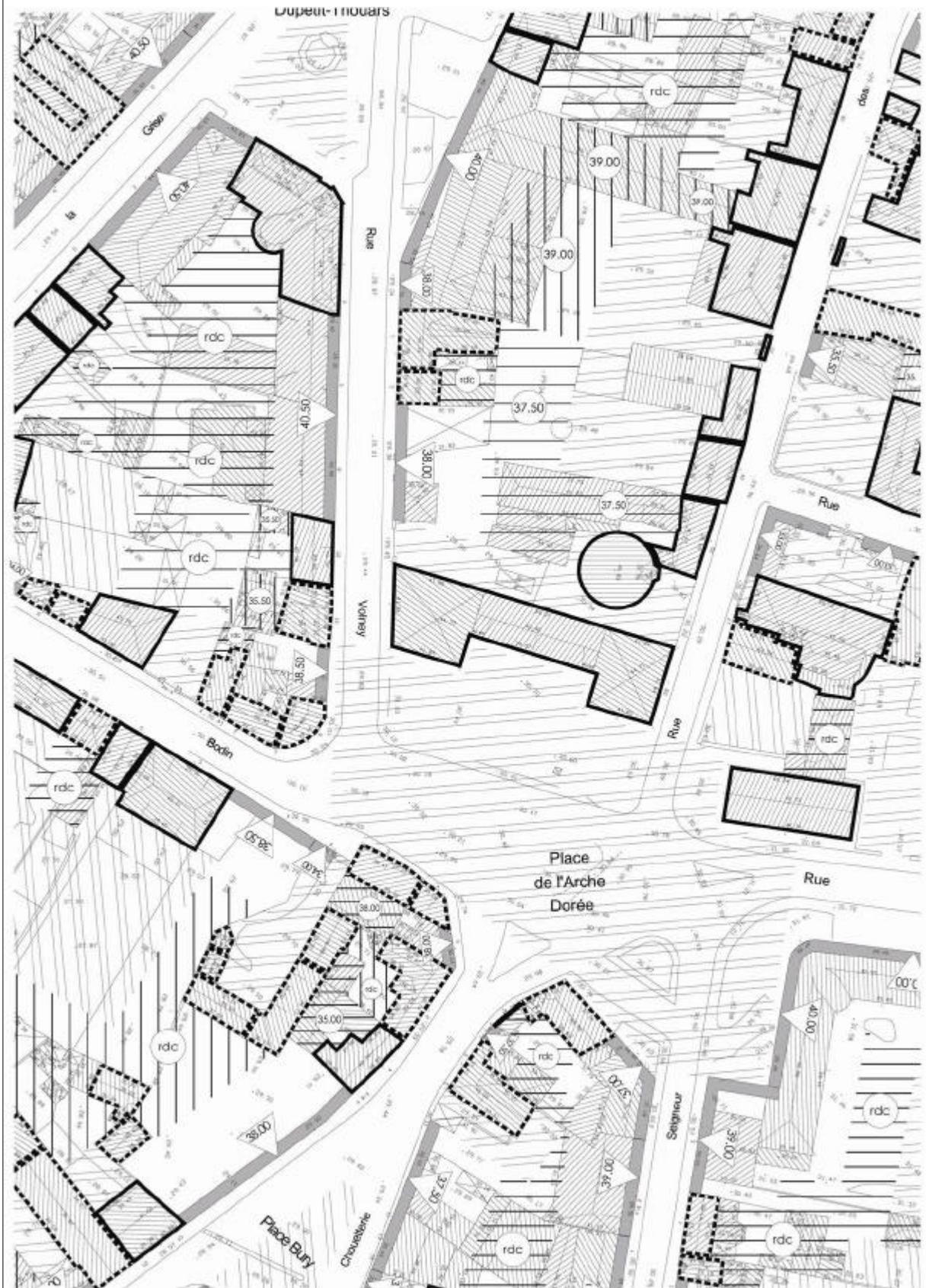
Les constructions doivent se tenir en dehors des surfaces indiquées comme plantation à réaliser, espace boisé classé ou espace soumis à prescriptions particulières qui sont inconstructibles.

Des pavillons d'une surface de moins de 9 m² peuvent cependant être édifiés dans les surfaces de plantation à réaliser et d'espace soumis à prescriptions particulières, sachant que dans le premier cas il s'agit de commodités de jardin et que dans le deuxième cas il s'agit de petites constructions, appelées "fabriques", qu'il est courant de voir dans les parcs et les jardins et qui sont là pour les agrémenter et qui peuvent répondre aux besoins de gestion de ces espaces naturels. Toujours dans ce deuxième cas, il est possible de restaurer de tels pavillons qui ont existé et qui sont à l'état de ruine sur l'emprise ancienne. Dans des cas exceptionnels, des constructions plus grandes à rez-de-chaussée peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France dans les conditions développées dans l'article US0 (11-b) et dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Il est possible de construire des pavillons à rez-de-chaussée d'une surface supérieure à 9 m² dans les espaces soumis à prescriptions particulières disposés sur le domaine public en tenant compte des réserves suivantes : respecter un projet d'ensemble conforme aux prescriptions développées dans le document n°7 et obligation que ces pavillons répondent à une fonction d'intérêt général.

Il est possible de construire des surfaces totalement enterrées sous les espaces libres sous réserve que des jardins ou des dallages soient aménagés en surface conformément à l'article US 13.

Extrait du plan d'épannelage



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE US 10. Hauteur des constructions

1 - Constructions existantes

Les immeubles protégés (immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques, immeubles à conserver et à restaurer, immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter) sont maintenus dans leur hauteur et leur volume ; toutefois :

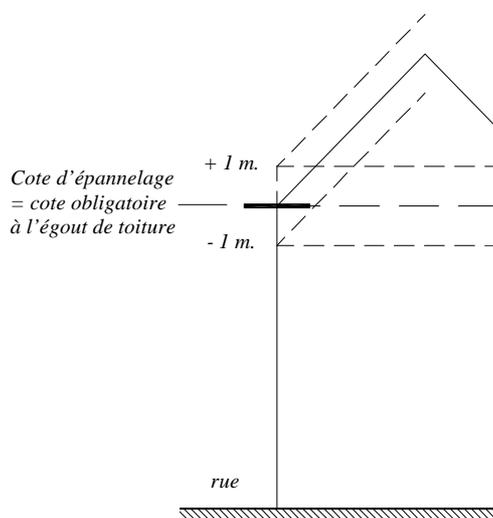
- Les bâtiments portant, au plan, la lettre E sont destinés à être écrêtés, afin de restituer leurs dispositions architecturales d'origine. La liste annexée au présent règlement (document n°6) fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.
- Les bâtiments portant, au plan, la lettre M, peuvent être modifiés ou surélevés pour des motifs de composition architecturale, dans les conditions prévues pour chacun d'entre eux dans le document n°6.

Les immeubles non protégés peuvent éventuellement faire l'objet de modification de hauteur, si le contexte architectural le permet, et doivent respecter les règles de hauteur propres aux constructions neuves.

2 - Constructions neuves

Les nouvelles constructions ne peuvent excéder en hauteur les cotes, mesurées à l'égout des toitures, fixées par le Plan d'Epannelage¹³ (document n° 4). Ce plan se lit de la manière suivante :

2.1. En USA



En périphérie de l'îlot, l'égout de la toiture de la nouvelle construction doit se conformer à la cote NGF définie par section de façade sur le plan avec une tolérance de plus ou moins un mètre qui peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter les principes suivants : la hauteur des nouveaux immeubles au niveau des limites séparatives ne peut excéder celle des immeubles voisins s'ils sont protégés à moins de cas exceptionnel où l'immeuble protégé est notoirement plus bas que les autres immeubles protégés situés à proximité ; le raccordement des hauteurs doit se faire sur une distance significative (si l'immeuble contigu doit être écrêté, le raccord se fait au niveau de la cote après écrêtement). Ces ajustements doivent avoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut également imposer des dispositifs particuliers de raccordement.

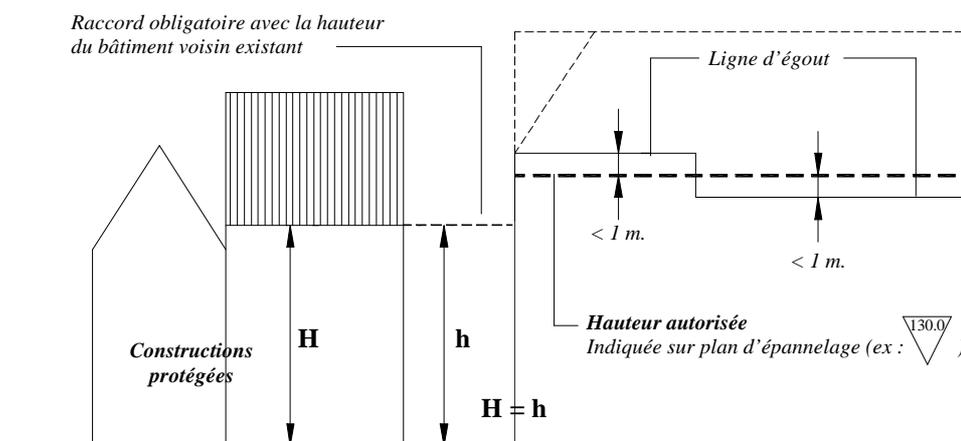
Les cotes NGF en petits chiffres portées sur les immeubles à conserver et à restaurer ainsi que sur l'architecture d'accompagnement, repérés sur le Plan d'Epannelage pour mémoire, sont les cotes de l'égout de toiture au moment de l'établissement du plan (sauf erreur du relevé stéréo photographique).

Dans le cas où la construction nouvelle présenterait un pignon sur rue, la cote fixée par le plan d'épannelage est celle des égouts de toiture situés de part et d'autre du pignon ; la hauteur du pignon doit s'inscrire dans la hauteur maximale autorisée pour les volumes de toiture.

La cote fixée par le plan d'épannelage pour les constructions sur rue concerne leur façade avant comme leur façade arrière dans la limite d'une épaisseur maximale des constructions de 15 mètres ; cependant, les hauteurs des façades arrière devront être harmonisées avec celles des façades arrière des constructions protégées situées sur les parcelles mitoyennes.

S'il existe sur les parcelles voisines des constructions plus ou moins épaisses que 15 mètres, l'Architecte des Bâtiments de France pourra modifier l'épaisseur de 15 mètres de manière à permettre des raccords constructifs harmonieux avec les constructions voisines.

Hauteur des constructions



Des constructions plus basses peuvent exceptionnellement être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France pour permettre d'éventuels volumes de liaison, sachant que le principe général qui doit être appliqué dans la zone USa est celui de la continuité du bâti en périphérie d'îlot.

En cœur d'îlot (à savoir en retrait de la bande constructible de 15 m de profondeur prévue à partir de l'alignement sur rue ou de recul), des volumes peuvent être construits à la cote maximale repérée au plan sous la forme de hachures obliques, il s'agit de possibilités et non d'obligations comme c'est le cas pour la périphérie de l'îlot. Il s'agit soit d'une cote NGF qui définit la cote de l'égout de toiture, soit d'une hauteur à rez-de-chaussée (3,5 m de hauteur pour l'égout et 5 m pour le faitage). L'exiguïté des parcelles rend nécessaire l'accord entre voisins pour échapper à la règle des distances de vues entre façades, sauf en cas de reconstruction sur une parcelle de petite taille lorsque l'Architecte des Bâtiments de France impose la reprise d'une ancienne emprise.

La hauteur maximale autorisée en cœur d'îlot peut être modulée par l'Architecte des Bâtiments de France de manière à assurer au mieux l'articulation et l'adaptation au sol des constructions :

- il pourra ainsi imposer que la cote maximale soit relevée ou abaissée d'un mètre au maximum,
- il fixera la hauteur précise des constructions à rez de chaussée située en cœur d'îlot de manière à ce que celles-ci puissent se raccorder au mieux au rez de chaussée des immeubles sur rue ou de manière à ce que leur volume puisse accueillir les programmes envisagés.

Il existe un certain nombre de cours de petites tailles situées pour certaines dans la bande des 15 mètres, pour d'autres au-delà. Ces cours jouent un rôle d'aération et présentent une architecture plus ou moins intéressante. Dans le cas d'adaptation de

constructions existante, elles peuvent être utilisées pour la réalisation de petits volumes (ascenseurs, sanitaires par exemple) si ceux-ci ne masquent pas des éléments d'architecture intéressants ; c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui appréciera l'opportunité de telles constructions et fixera leur hauteur pour que ces nouveaux volumes se raccordent harmonieusement aux édifices existants.

2.2. En USb

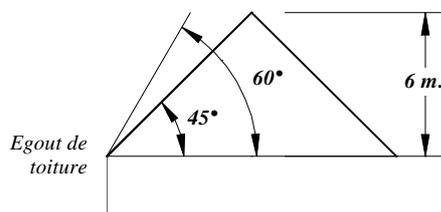
La hauteur de l'égout de toiture est repérée sous la forme d'une cote NGF pour chaque ensemble ou partie d'ensemble constructible de la zone. Il s'agit d'une cote maximale, cependant cette cote représente la hauteur qui permet d'assurer une homogénéité des volumes de l'îlot considéré ; c'est ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer que tout ou partie des futures constructions de l'ensemble à bâtir respecte cette cote pour s'harmoniser aux constructions existantes, en particulier aux immeubles à conserver et à restaurer. Les raccords avec les constructions à conserver et à restaurer doivent s'effectuer dans les mêmes conditions que dans la zone USA.

Si des marges de recul sont prévues le long de la limite de la zone USb, il est possible d'y construire des bâtiments dont la hauteur ne pourra excéder 3,5 mètres.

3 - Toiture

Conformément à l'article US 11, il convient de prévoir des toits et d'utiliser de manière presque exclusive de l'ardoise naturelle.

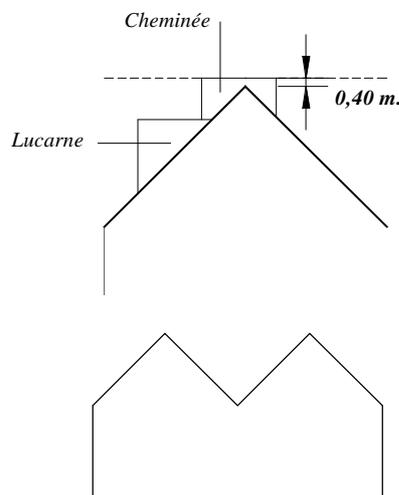
Le gabarit¹⁴ de la toiture est défini par une pente comprise entre 45° et 60° à partir de l'égout de toiture ; le faitage ne peut excéder une hauteur de 6 m au dessus de l'altitude autorisée pour les égouts de toiture.



Le gabarit doit, de plus, être compatible avec celui des toitures voisines.

Des dispositions particulières, en fonction des immeubles voisins, peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les solutions de toiture comportant un "bris Mansart¹⁵" peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France si cette solution existe déjà aux abords immédiats du projet.



Le gabarit maximal peut être percé dans la limite de 2 mètres de hauteur, sans toutefois dépasser 0,40 mètres au dessus du faitage de ce gabarit, par des volumes de cheminée, de lucarne, belvédère, cage d'ascenseur, etc.. Des éléments plus importants (beffroi, clocher, tour, lanterneau, clocheton, etc.) émergeant plus largement de ce gabarit peuvent être envisagés en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas de programmes exceptionnels pour marquer une fonction symbolique.

En cas de bâtiment très épais, la solution consiste à fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles ou exceptionnellement à prévoir un terrasson de zinc ou une verrière en partie centrale.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public, des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti..

Des toitures terrasses peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter des perspectives visuelles dans les sites à fortes déclivités pour assurer le raccord entre des volumes importants couverts d'un toit et pour éviter que la construction ne soit trop haute (dans ce cas, la cote de l'acrotère doit respecter celle de l'égout de toiture du Plan d'Epannelage). Ces toitures devront être traitées en jardin ou en dallage et être accessibles régulièrement. Aucun dispositif technique (extracteur, canalisations, etc.) ne doit être apparent.

ARTICLE US 11. Aspect extérieur

1 - Règles générales

Article R.111-21:

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

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, la restauration ou la modification des éléments constitutifs de l'espace urbain doit être étudiée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela concerne aussi bien les constructions proprement dites (parties extérieures et intérieures) que les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes. Ces derniers travaux doivent faire l'objet d'autorisations.

Les constructions protégées, définies dans l'article US 0 (*Immeuble, partie d'immeuble ou construction à conserver et à restaurer - Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter*), doivent à l'occasion de leur restauration ou transformation retrouver leur aspect d'origine ou conserver certaines modifications apportées au cours des siècles si l'Architecte des Bâtiments de France juge qu'elles font partie intégrante de l'histoire de la construction, conformément à l'article US 0. S'il s'agit de parties manquantes à reconstituer sur lesquelles on ne possède pas de documents, il sera préférable de recourir à des éléments d'architecture contemporaine, dans un souci de vérité historique.

Les relevés réalisés à l'occasion des travaux seront transmis au Service de l'Inventaire Général et au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Il existe à Saumur un patrimoine architectural très particulier protégé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : les caves troglodytes. Ces caves sont protégées au même titre que les constructions de surface ou les quais et les ponts du Secteur Sauvegardé et doivent donc être restaurées à moins qu'elles présentent des risques d'effondrement qui nécessiteraient de les condamner.

Pour les constructions non protégées, les travaux consistent à utiliser les mêmes matériaux et les mêmes techniques que celles utilisées lors de l'édification de la construction, ou des techniques, concourant au même résultat, décrites ci-après ; si de

nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles doivent présenter une volumétrie et une expression architecturale compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Une architecture contemporaine est souhaitée pour les constructions nouvelles.

L'installation de commerces dans les constructions nouvelles doit suivre les mêmes principes que ceux recommandés pour les constructions existantes. Ces principes abordent les points suivants : la position des vitrines, la nature des percements, les socles, soubassements et seuils des vitrines, les bannes, les occultations¹⁶, les enseignes et pré-enseignes, les éclairages, les étals et terrasses et enfin les matériaux (se reporter à l'article US11-2.1).

Les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées devront donc être soit démolis pour des raisons de salubrité ou de mise en valeur (et non reconstruits au cas où ils seraient couverts d'une emprise d'espaces soumis à prescriptions particulières ou de plantations à réaliser), soit reconstruits ou seulement modifiés suivant les instructions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'intégration des volumes construits est le critère fondamental ; cela implique la continuité des volumes avec les immeubles avoisinants, et l'observation des orientations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les terrasses couvertes sur l'espace public (à savoir les extensions fermées de magasin, comme par exemple les cafés et restaurants) sont interdites.

Les couleurs doivent respecter les couleurs générales de leur environnement et s'inspirer des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

2.1 - Réglementation commerciale

2.1.1. Intégration du commerce dans l'immeuble

L'architecture commerciale occupe une place importante au sein du Secteur Sauvegardé, mais elle ne doit pas mettre en cause la qualité du patrimoine général et plus particulièrement celle des immeubles dans lesquels elle s'insère. Avant que ne soit conçu tout projet de vitrine commerciale, il convient de rechercher la position d'origine de la devanture (ou du moins celle qui correspond au caractère de l'immeuble) en procédant à des sondages pour comprendre la structure de l'immeuble :

- **Vitrine en tableau**¹⁷ de la baie définie par la structure de l'immeuble (immeuble généralement antérieur au premier quart du XIX^e siècle),

- **Vitrine en applique**¹⁸ sur tout ou partie du rez-de-chaussée, masquant ainsi les contours des baies (immeuble de la deuxième partie du XIX^e et du XX^e siècle ou façade remaniée au XIX^e siècle d'immeubles plus anciens).

Dans les deux cas, les principes suivants devront être respectés :

a) Les éléments de charpente de bois ou de maçonnerie du rez-de-chaussée, destinés dès l'origine de la construction à rester apparents, sont dégagés. Dans le cas où le gros oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il doit être envisagé une reconstitution des formes initiales : pierres de parement, rejointoiement, enduit à la chaux naturelle pour les structures de maçonneries, restituant des formes compatibles avec la lecture architecturale de l'ensemble de la façade - poteaux et linteaux¹⁹ de bois pour les structures de bois à rez-de-chaussée.

b) La continuité entre rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part le cas des devantures en applique, est recrée en supprimant les éléments formant un habillage opaque ou une coupure horizontale continue tels que stores et bavettes²⁰, bandeaux rapportés²¹, etc.. L'immeuble doit donner l'impression de reposer sur ses pieds.

Dans certains cas, des magasins se sont implantés dans des maisons conçues pour accueillir des logements et ont percé les maçonneries pour ouvrir des vitrines ; la réfection des devantures, si celles-ci ne défigurent pas la façade, consistera à créer des vitrines en applique.

Dans d'autres cas, les magasins ont fermé et ont été remplacés par des logements ; la solution consistera alors à conserver la devanture si elle a toujours existé ou à reconstituer les maçonneries frangées s'il existait à l'origine un logement.

2.1.2. Nature des percements

L'installation ou la transformation d'un commerce doit être l'occasion de restaurer aussi le soubassement de l'immeuble dans lequel il se trouve (voire l'ensemble de la façade), et cela tout particulièrement pour les immeubles protégés. Les maçonneries ou/et les structures de bois seront restaurées selon les règles précisées dans le paragraphe concernant la restauration des façades.

Lorsque des modifications de percements (frangements²²) ont déjà été réalisées sans tenir compte de la logique de dessin d'origine de la façade, les façades d'origine devront être reconstituées ; à défaut d'indications précises sur celles-ci et tout particulièrement lorsqu'un commerce a remplacé un logement, les nouveaux percements devront permettre de prolonger, jusqu'au sol, la composition des étages.

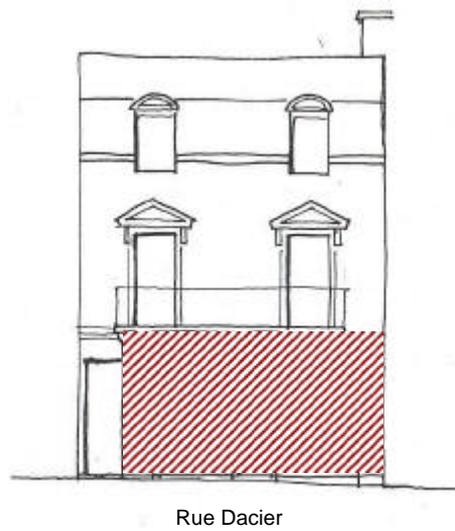
En cas de nouveau percement, et ceci uniquement pour les immeubles non protégés qui n'auraient pas eu à l'origine d'activité commerciale au rez-de-chaussée et dans les rues où la création de garages dans les constructions existantes n'est pas interdite (se reporter à l'article US 2), les mêmes règles doivent être respectées.

Principes de devantures commerciales

Vitrines en tableau



Devanture en habillage



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.1.3. Les vitrines

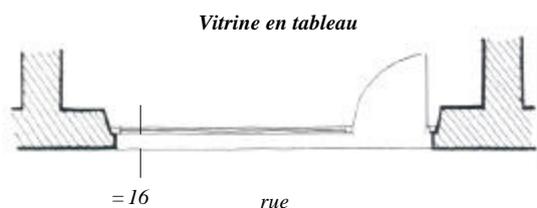
Il existe donc schématiquement deux types de vitrines : celles prises en tableau de baies de charpente ou de maçonnerie destinées à rester apparentes, et celles en applique venant habiller l'ensemble du rez-de-chaussée en dissimulant des piles de maçonneries non dressées ou des poteaux de bois et des linteaux de bois non destinés à rester apparents.

L'aménagement des devantures doit maintenir l'accès des escaliers conduisant aux étages ; le rétablissement de cet accès est imposé s'il a été supprimé dans le passé, dans l'hypothèse où les étages peuvent accueillir des logements ou des activités indépendantes.

2.1.3.a Les vitrines en tableau

Les maçonneries ou les charpentes de bois de l'immeuble doivent rester apparentes. Les vitrines sont ajustées rigoureusement au clair des baies de maçonnerie.

Elles sont situées en retrait du nu des façades de façon à dégager les tableaux d'une épaisseur minimale de 16 centimètres (la position idéale est au départ de l'embrasure de la baie au contact du tableau) ou les rares poteaux de bois lorsqu'il en existe.



Les menuiseries des vitrines doivent être de préférence en bois et peuvent être réalisées, en cas de structure maçonnée, à l'aide de métal coloré si celui-ci est compatible avec le matériau d'encadrement des baies (pierre naturelle, enduit, etc.).

Les couleurs foncées sont souvent les plus adaptées, mais, si ces menuiseries sont de petites sections, des couleurs plus vives sont acceptées (les couleurs agressives, comme les couleurs fluorescentes, sont proscrites).

2.1.3.b Les devantures en habillage

Dans le cas où des devantures datent de la construction de l'immeuble (deuxième partie du XIX^e, début XX^e siècle), et si elles présentent un caractère particulier, celles-ci doivent être conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Lorsque ces devantures ont disparu, des vitrines d'expression contemporaine peuvent prendre place, sous réserve qu'elles conservent le rythme général de composition des anciennes devantures (bandeau et corniche devant le linteau, habillage devant les piles, vitrage devant le clair des baies).

Elles sont réalisées à l'aide de matériaux aussi bien traditionnels (le bois) que modernes (le métal, le verre, etc.).

La solution de devanture de bois réalisée à l'aide de panneaux assemblés peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il s'agit de re-créer une devanture sur un immeuble de qualité architecturale ou lorsque aucun projet contemporain satisfaisant n'est proposé.

Un soin tout particulier doit être pris pour donner une unité à chaque devanture et éviter la multiplication des matériaux et des couleurs : les couleurs foncées sont les plus adaptées, les teintes agressives sont à proscrire (par exemple les couleurs fluorescentes), les teintes vives et le blanc ne sont à utiliser que sur des petites surfaces.

Un soin tout particulier sera pris pour donner de l' "épaisseur" aux éléments constitutifs des devantures, et éviter ainsi des effets de simple placage, en jouant en particulier sur l'épaisseur de la corniche et des diverses moulurations et plinthes²³, se référant ainsi au savoir-faire des menuisiers/ébénistes, dans un esprit de panneautage²⁴.

2.1.4. Les socles - soubassements - seuils des vitrines

Les socles, soubassements et seuils font l'objet d'un traitement en harmonie soit avec les devantures, soit avec le reste de la façade (pierre naturelle, etc.). Les matériaux trop clairs (peintures, carrelages, revêtements plastiques par exemple) sont interdits. Le seuil en pierre de grès, de calcaire dur ou de granite sera le plus souvent imposé (en particulier pour assurer une continuité avec le sol de la chaussée ou le soubassement des piles de maçonnerie). Il est souhaitable de retrouver le niveau naturel d'origine de la rue pour assurer la mise en valeur du socle de l'immeuble.

En cas de découverte de traitements de seuils anciens cohérents avec l'histoire de la construction, la conservation de ce traitement pourra être imposée.

2.1.5. Cas particulier des maisons à échoppe²⁵

Ces constructions sont nombreuses à Saumur ; certaines d'entre elles présentent une architecture modeste, mais quelques unes témoignent d'une grande qualité constructive et artistique et ont donc dans ce cas acquis une valeur patrimoniale et touristique qui devrait conduire à n'imaginer toute intervention nouvelle que comme un acte de restauration.

En d'autres termes, le commerçant qui s'implante dans ce type d'immeuble à des devoirs envers la communauté saumuroise et il sait qu'il devra reconstituer l'échoppe qui a vraisemblablement existé.

2.1.6. Les bannes²⁶

Les bannes doivent correspondre à chaque travée de vitrines, s'intégrer à l'intérieur des baies de charpente ou de maçonnerie lorsqu'elles existent ou être de la largeur des parties vitrées des devantures en habillage ou regrouper deux baies à titre exceptionnel si le rythme du parcellaire le justifie. . Elles ne devront en aucun cas créer des coupures visuelles continues entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

Elles ne doivent pas être posées à cheval sur les bandeaux des devantures.

Il est recommandé, si la surface d'espace public à couvrir est importante de recourir préférentiellement à des parasols d'une surface maximale de 9 m² (cette solution s'impose sur les places) ; en effet, la banne ne doit pas se projeter à plus de 2 m de la façade.

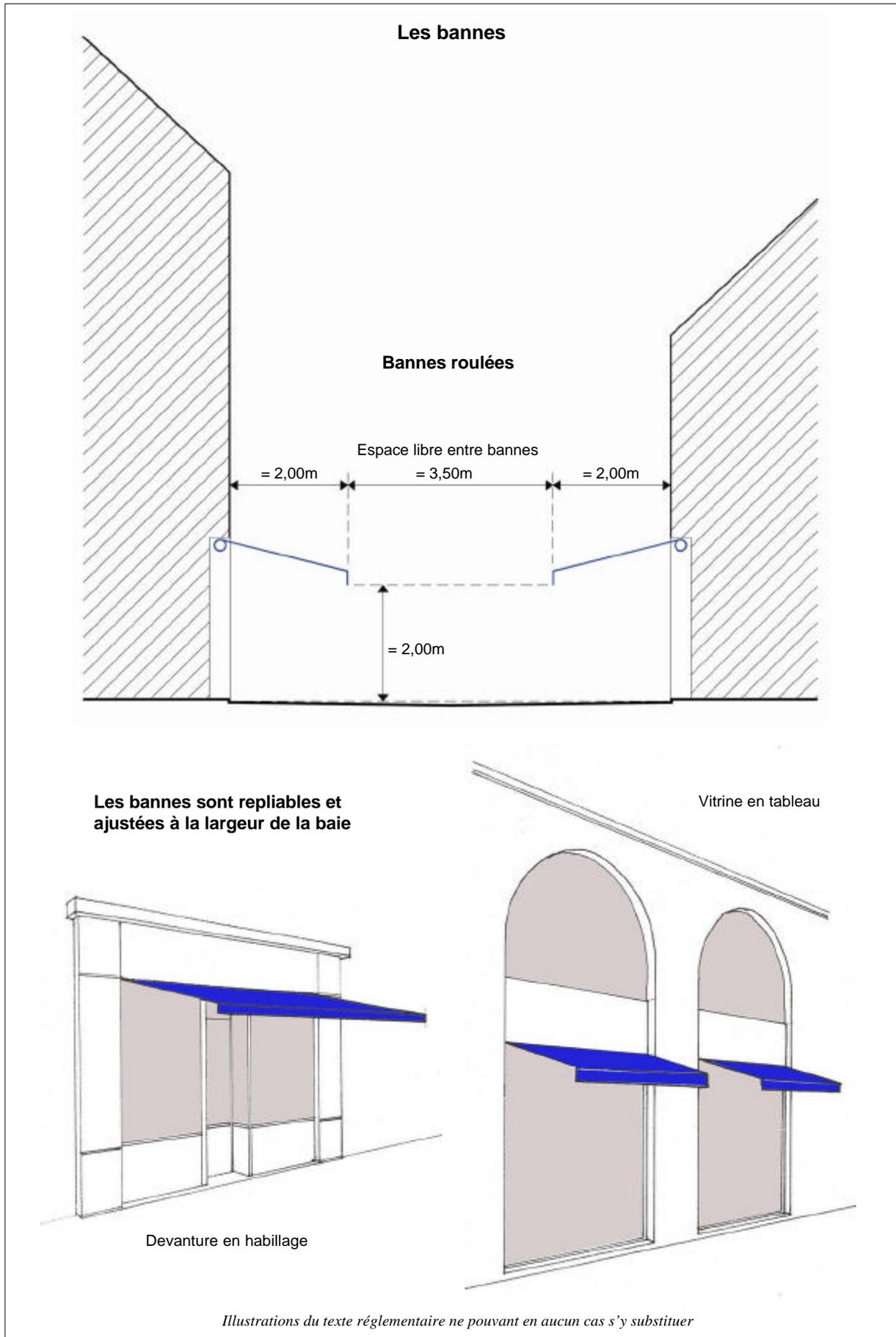
Les bannes fixes sont interdites. Toutes les bannes doivent être repliables et leur partie basse doit être située à une hauteur supérieure à 2 m.

Les bannes formant saillies sont interdites dans les rues étroites lorsqu'elles sont incompatibles avec le fonctionnement ou le caractère de la rue. Un espace libre de passage d'une largeur minimale de 3,50 m entre les bordures extérieures des bannes déployées doit être maintenu.

Les structures métalliques des bannes doivent être les plus fines possibles.

Les "joues" latérales des bannes (habillages perpendiculaires à la façade) sont interdites.

Les bannes et les stores sont interdits sur les fenêtres des étages ; seuls des lambrequins²⁷ peuvent exceptionnellement être autorisés.



Leurs teintes doivent être choisies de préférence dans la gamme des couleurs chaudes (rouge, brun, orange, jaune, écru, etc.), en évitant les nuances criardes ; le recours à des couleurs froides (bleu, vert, gris, etc.) ne peut être accepté que s'il est fondé sur la nécessité d'une harmonisation avec la devanture existante ou les couleurs des menuiseries. Des palettes de couleur peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'aménagement d'ensembles architecturaux, de places ou de rues. Il convient d'éviter de donner un caractère clinquant aux supports des bannes.

Les lambrequins sont autorisés et peuvent porter le nom de la raison sociale du commerce. Ils seront de la même couleur que la bannette.

2.1.7. Les occultations

Les occultations doivent être placées de préférence à l'intérieur des magasins ; si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

Les éventuelles occultations métalliques des commerces sont à mailles articulées ouvertes, ou en tôle perforée de façon à laisser la vue sur les vitrines pendant les jours de fermeture. Les occultations à lames pleines peuvent être toutefois tolérées pour les établissements de négoce de matériaux précieux (bijouterie, etc.), sous réserve que le matériau utilisé présente un aspect satisfaisant (les grilles d'acier galvanisé doivent être peintes). Les coffres d'enroulement des rideaux roulants doivent être disposés à l'intérieur du volume commercial.

Le principe du découpage par travée doit être respecté.

Les fermetures en volet de bois pleins peuvent aussi être acceptées et sont conseillées en particulier dans le cas de devantures en bois.

2.1.8. Les enseignes et pré-enseignes

2.1.8.a L'enseigne drapeau

Ces enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades sont de petites dimensions (2/3 de m² au maximum) lorsqu'elles sont opaques (c'est en particulier le cas des caissons lumineux pour lesquels seul le lettrage sera diffusant, des panneaux de bois ou de métal ou des drapeaux de toile). Elles peuvent être d'une dimension supérieure, à étudier pour chaque cas, si elles sont constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non).

Dans tous les cas, la partie inférieure de cette enseigne doit être placée à une hauteur supérieure à 2,50 m par rapport au sol. L'enseigne ne doit pas également créer une saillie de plus de 0,80 mètres par rapport au nu de la façade (dans le cas de rue étroite, l'enseigne doit laisser un espace libre dans l'axe de la rue d'une largeur minimale de 3,50 m).

Les enseignes sont placées exclusivement entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Elles sont interdites sur les balcons, les étages supérieurs et les toitures.

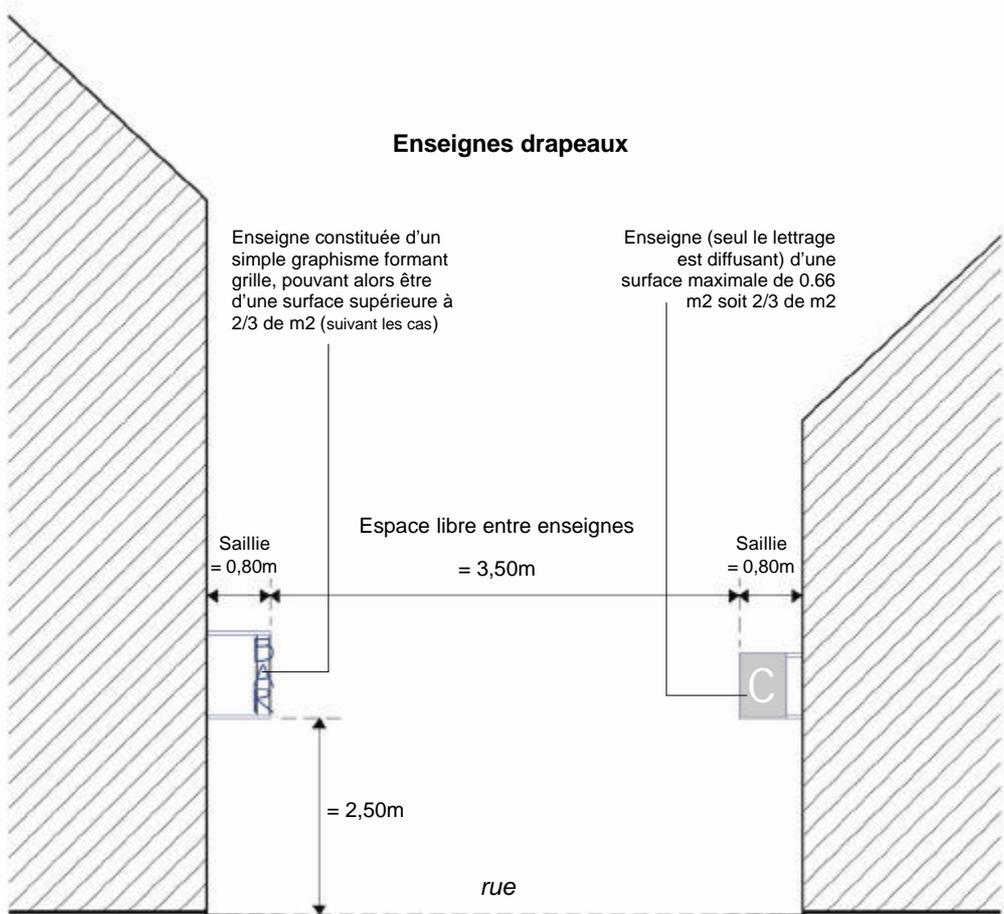
2.1.8.b L'enseigne bandeau

Ces enseignes (ou sigles) placées parallèlement aux façades sont constituées d'un simple graphisme de lettres ; les bandeaux posés sur les maçonneries sont interdits.

Elles sont installées avec une saillie maximale de 5 à 16 cm du nu de la façade et peuvent être opaques et éclairées par l'arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Les caissons lumineux sont interdits.

Les enseignes

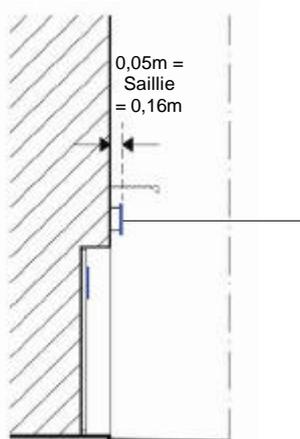
Enseignes drapeaux



Enseignes bandeaux

Enseigne constituée de lettres indépendantes :

- Opaques et éclairées par l'arrière
- Lumineuses (néon, etc.)
- Eclairée par spots (saillie = 0,80m)



Vitrine en tableau

Enseigne constituée d'un simple graphisme de lettres :

- Opaques et éclairées par l'arrière
- Lumineuses (néon, etc.)



Devanture en habillage

Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Dans le cas des vitrines en tableau, ces lettres indépendantes peuvent être posées sur les maçonneries ou sur les éléments de structure de l'immeuble sous réserve que leurs fixations n'endommagent pas les supports et que celles-ci soient posées entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les enseignes bandeaux peuvent également être posées dans le clair de la baie sous réserve de ne pas provoquer une fragmentation inesthétique du vitrage.

Dans le cas des devantures en habillage, l'enseigne vient prendre place précisément dans le bandeau (ce peut être dans ce cas des lettres peintes) et ne pas déborder de la devanture ; la couleur du fond du bandeau, sur lequel se détachent les lettres, doit être de préférence celle de l'ensemble de la devanture.

Les unes et les autres doivent correspondre aux besoins stricts de signalisation de l'activité commerciale correspondante.

Les enseignes de marque à caractère publicitaire sont refusées. Un même commerce ne peut disposer que d'une enseigne de chacun des types précédents ; une enseigne supplémentaire peut être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France pour les magasins donnant sur deux rues différentes ou pratiquant des activités différenciées.

Les caissons lumineux sont interdits dans le Secteur Sauvegardé.

Les enseignes peuvent cependant être lumineuses dans les rues les plus actives et le long des voies structurantes en utilisant des systèmes de fibre optique, de rétro-éclairage, etc.; il est obligatoire, dans le reste du Secteur Sauvegardé, de recourir à des enseignes constituées d'éléments découpés, éclairés par de petits projecteurs, compte tenu du pittoresque des lieux et de la qualité du patrimoine architectural dont la perception serait perturbée par la présence de caissons lumineux.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les pré-enseignes (en particulier les chevalets posés sur trottoirs) et la publicité sont interdites dans le Secteur Sauvegardé.

2.1.9. Les éclairages des enseignes et des vitrines

La coloration des lettres lumineuses est laissée libre, de préférence avec une dominante de tons chauds, du jaune au rouge, en harmonie avec les couleurs des matériaux constituant la vitrine.

Néanmoins, certaines couleurs de néon agressives modifiant la coloration de l'espace public (bleu dans certains cas, par exemple) sont proscrites.

La dominante des éclairages intérieurs des vitrines doit être le blanc champagne ; une plus grande liberté est laissée quant aux éclairages colorés des éléments d'animation des vitrines dans la mesure où ils sont de faible luminosité.

L'éclairage de façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est soumis à autorisation ; il doit s'intégrer dans un plan d'ensemble d'éclairage du Secteur Sauvegardé qui définit les couleurs dominantes de chaque quartier en fonction de ses caractéristiques architecturales, conçu dans l'esprit des propositions du document n°1c (Cahier des Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

La coloration de cet éclairage doit, dans sa dominante, s'accorder parfaitement avec celle des matériaux de l'immeuble, le plus souvent la pierre naturelle ou les enduits à la chaux. Des couleurs différentes sont admises dans les dominantes des différentes zones.

2.1.10. Etal²⁸ et terrasses

A l'exception des foires ou des marchés, les étals ne sont pas autorisés à l'extérieur des magasins.

Les terrasses couvertes, constituant une extension de magasin sur le domaine public sont interdites.

2.1.11. Les matériaux

Le choix des matériaux est laissé libre dans la mesure où ces matériaux ne se heurtent pas. La préférence va au bois. Il est nécessaire de rechercher une cohérence entre les matériaux d'une nouvelle devanture et ceux des devantures existant dans la même rue. Cependant, il convient d'éviter les matériaux trop pauvres comme l'aluminium naturel, le PVC et le méthacrylate par exemple.

Une rigueur plus grande est de règle pour les ensembles architecturaux les plus homogènes (la réfection à l'identique de devantures ayant été supprimées peut être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France sur des immeubles d'une grande qualité architecturale).

Dans le cas d'une vitrine présentant une parfaite cohérence avec l'architecture d'un immeuble protégé au titre du Secteur Sauvegardé, la protection s'étend à la vitrine, et celle-ci doit être restaurée suivant ses dispositions d'origine.

Dans le cas d'immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des matériaux comme le bois peuvent être imposés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs des vitrines et devantures peuvent donc être très variables, néanmoins sont proscrites les couleurs fluorescentes et les couleurs agressives. Les effets réfléchissants et les vitres colorées sur de grandes surfaces sont interdits.

2.2 - Réglementation des travaux sur les immeubles conservés

La remise en état des immeubles anciens doit respecter les principes suivants :

2.2.1. Façade d'immeuble

Il s'agit des travaux de remise en état des façades sur rue mais aussi sur cour ou sur jardin.

2.2.1.a. Pans de bois²⁸

Les constructions à pan de bois sont très rares à Saumur (principalement sur des façades secondaires). Leur maintien et leur entretien, voire leur restauration, doivent donc être particulièrement surveillés.

C'est ainsi que tout travail de restauration de ces immeubles doit être précédé d'une analyse archéologique, s'appuyant sur des sondages sous l'enduit éventuel et menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les résultats de l'étude permettront de décider la conservation ou la restitution de la structure architecturale et si les pans de bois doivent rester apparents ou être dissimulés derrière un enduit de chaux.

Lors des restaurations, les éléments de bois endommagés et non réparables sont remplacés par des pièces de même essence, comportant les mêmes moulurations et assemblées selon les techniques d'origine. L'ensemble des bois est nettoyé et traité à l'huile de lin sur toutes les faces, y compris lorsque les pièces sont destinées à être cachées, après traitement insecticide et fongicide. Toutes les moulurations sont conservées, voire refaites à l'identique.

Que les pans de bois soient dissimulés derrière un enduit ou qu'ils soient rendus apparents, recourant alors à un traitement en enduit des maçonneries de remplissage, cet enduit à la chaux sera appliqué sur un lattis²⁹ de châtaignier réalisé selon les techniques traditionnelles ; des techniques d'armature de l'enduit plus contemporaines peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons techniques.

L'enduit à la chaux sera réalisé suivant les règles décrites dans le chapitre de cet article US11 traitant des enduits.

Lorsque les remplissages sont enduits, le nouvel enduit à la chaux doit en général reprendre la couleur de l'ancien enduit et respecter le nu des tournisses³⁰ avec un "lissé" qui assure une meilleure étanchéité de surface et une bonne adhérence avec la face des bois.

Coloration

A l'origine, les bois apparents étaient probablement peints ou traités de manière à en assurer la pérennité. Malheureusement, l'analyse détaillée qui a précédé la conception de ce règlement n'a pas permis d'établir des références dans ce domaine. Donc, à l'occasion des restaurations, les traces subsistantes sont à rechercher sous les enduits ou les couches de badigeons³¹ pour concevoir un projet de coloration ; les traces découvertes sont soigneusement conservées pour servir de témoignage des techniques anciennes. En l'absence de traces significatives, des références peuvent être recherchées sur des constructions équivalentes de la région. Néanmoins, il convient d'être prudent, et ne s'engager qu'en connaissance de cause ; il vaut quelquefois mieux se contenter d'un simple traitement à l'huile de lin qui évite de faire des choix hasardeux.

L'absence de peinture ne doit jamais dispenser d'un entretien régulier des bois avec de l'huile de lin. Il ne faudrait pas que des charpentes parvenues jusqu'à nous, car protégées par un enduit, se détériorent du fait même de leur restauration et de leur exposition à l'air.

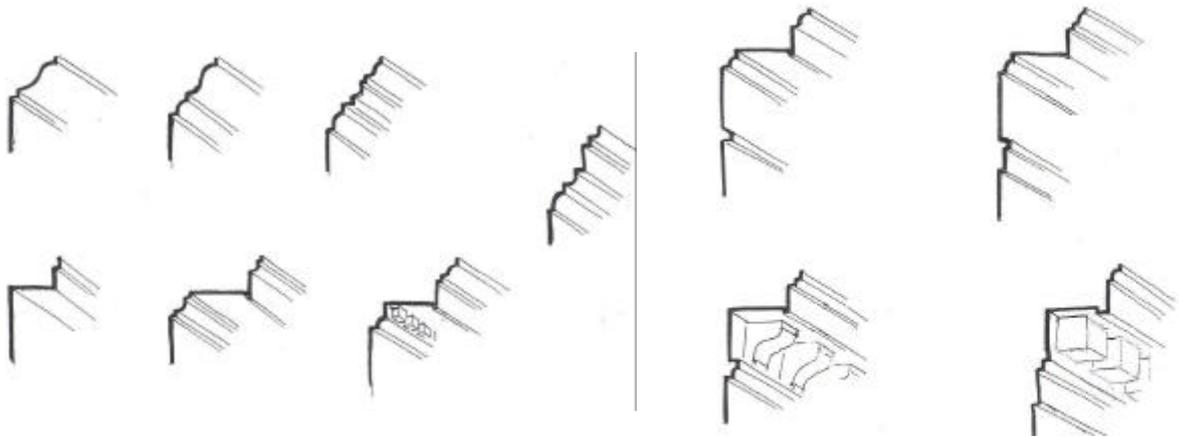
2.2.1.b. Les maçonneries

La pierre

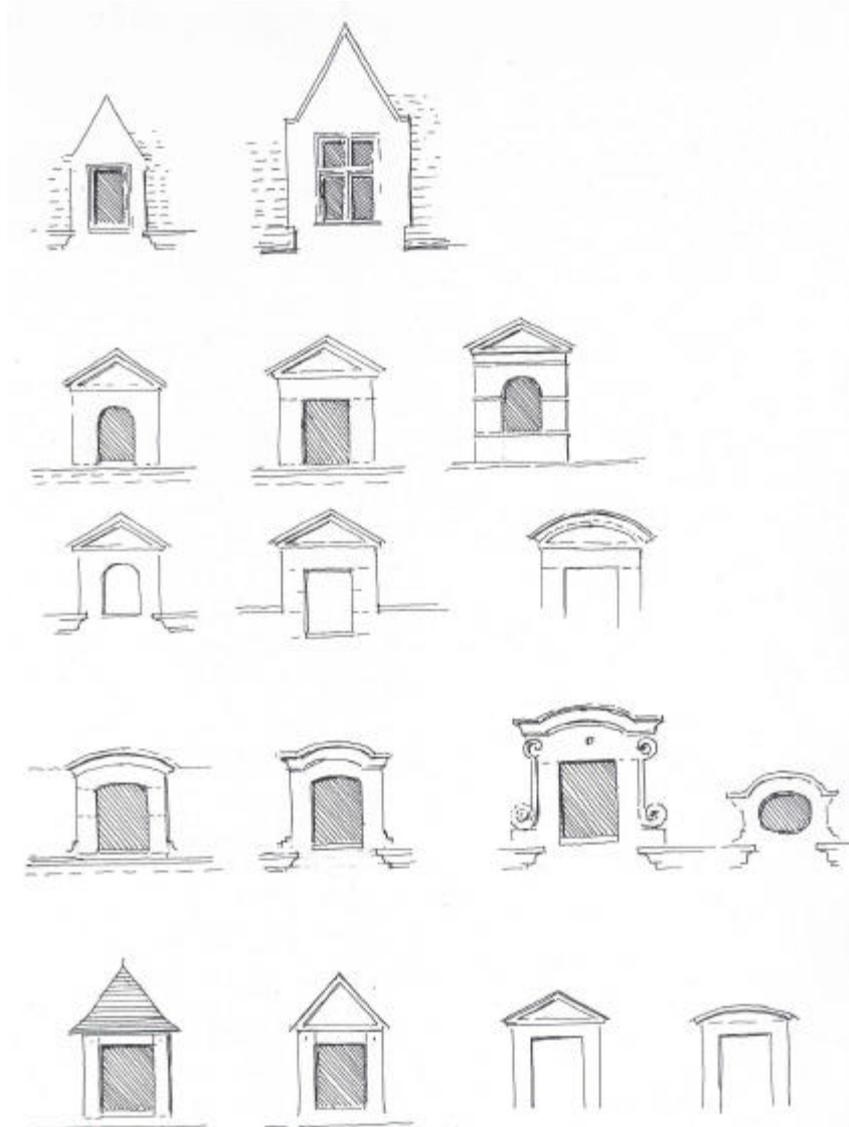
D'une manière générale, la restauration des maçonneries est à effectuer à l'identique : les techniques utilisées doivent être telles qu'elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions de maçonnerie de pierres de tuffeau appareillées ou de moellons enduits à la chaux naturelle grasse représentent la grande majorité à Saumur, ville calcaire. Les murs sont le plus souvent constitués que d'une simple épaisseur de tuffeau (les contre-murs de façade en maçonnerie de tout venant sont extrêmement rares).

Corniches



Lucarnes



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

Le nettoyage des parements de pierre, lorsque la pierre est saine, peut se faire par des techniques douces de micro-gommage, de brosseage, de lavage à faible pression ou de lasers : la finalité du nettoyage de la pierre est d'assurer la suppression des salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface ; des essais préalables seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France qui retiendra la solution la moins traumatisante pour la pierre. Les techniques de sablage³² sont interdites.

Le nettoyage doit s'accompagner dans la majorité des cas d'une réfection des joints réalisés à la chaux naturelle grasse et au sablon, et lavés à fleur de parement. La couleur du joint doit être voisine de celle de la pierre.

Pour toutes les pierres, lorsque les parements sont dégradés et qu'un procédé de consolidation en place ne peut être appliqué, il convient de changer les pierres endommagées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le recours à des matériaux de ragréage³³ ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel et pour de petits raccords. Lorsqu'il existe des épaufrures³⁴ de petite taille et que la pierre est particulièrement saine, l'utilisation de "bouchons"³⁵ de la même pierre (posés à joint marbrier) est la solution. Cependant, il peut fort bien être toléré le maintien de quelques blessures dans le parement, témoignages du temps passé.

Dans le cas où il convient de changer des pierres endommagées en profondeur, il est nécessaire de les changer dans toute leur épaisseur : les plaquettes ne sont pas autorisées. Dans le cas où les décors intérieurs seraient mis en péril par ces changements de pierre, il peut être accepté exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France que la pierre malade ne soit défoncée que sur une partie de sa profondeur et que soit mise en place une pierre de tuffeau de parement d'une épaisseur minimale comprise entre 10 et 20 centimètres mise en place à la chaux grasse. Cette épaisseur sera arrêtée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsque les pierres doivent être remplacées, elles le sont à l'aide d'une pierre de même nature, à savoir de la pierre de tuffeau dans la majorité des cas ou de la pierre de grès ou de Champigny pour les pierres plus dures des soubassements ; il est recommandé, voire nécessaire de retrouver la pierre d'origine ou à défaut, une pierre aux qualités équivalentes (dureté, porosité, teinte, grain, couleur). Le choix de cette pierre est arrêté après accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La finition des panneaux de pierres appareillées (tapisserie) doit être réalisée selon les techniques propres à la date de construction de l'immeuble.

Toutes les moulurations sont conservées selon leur profil d'origine ou restaurées si elles ont disparu. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. La technique de retaille n'est donc pas acceptée sauf dans des cas exceptionnels soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Trop souvent à Saumur, des ravalements antérieurs par retaille ont supprimé ou dénaturé les moulures des façades ; à l'occasion d'un nouveau ravalement, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander la reconstitution d'éléments de décors en s'inspirant d'éventuels documents anciens (plans, photographies) ou par identification avec des constructions appartenant à la même famille architecturale.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très abîmée par manque d'entretien, et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouverture, corniches, etc.) s'avère impossible pour des raisons techniques ou économiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut autoriser leur reconstitution à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre) ou mortier de chaux taloché à titre tout à fait exceptionnel sous réserve que les joints aient une profondeur suffisante pour pouvoir être refaits comme s'il s'agissait de pierre véritable.

Les travaux de sculptures doivent être réalisés conformément à l'aspect d'origine de ces sculptures. Un ensemble de clichés photographiques avant et après intervention du sculpteur doit être fourni. En outre, ces travaux se feront uniquement à l'aide des instruments traditionnels ou d'instruments concourant au même résultat ; les ponceuses électriques en particulier sont proscrites.

Les produits de substitution (à l'exclusion des mortiers à base de liant hydraulique comme les ciments qui sont proscrits) ne sont utilisés qu'à titre exceptionnel et pour remplacer des fragments manquants de sculpture, mais ils ne sont pas recommandés car ils créent un risque de vieillissement différentiel.

Une patine³⁶ d'harmonisation avec les parements anciens sera appliquée sur les pierres neuves.

La brique

Les constructions aux façades de briques, à part quelques exemples de remplissage de structures de pans de bois, sont apparues à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècles, parfois associées à des maçonneries de tuffeau ou de tout venant enduit en tapisserie, dans le style de l'architecture de l'Art nouveau ou de l'Art décoratif sur des maisons ou des usines conçues par des Architectes.

L'entretien des murs en briques doit se traduire par un nettoyage et un rejointoiement : nettoyage obligatoire au jet d'eau sous pression (inférieur à 70 bars) ou à la brosse et non au jet de sable. Les dégradations de la brique peuvent prendre des formes différentes, comme l'éclatement dans la masse, l'ébrèchement des angles, la détérioration des joints, l'effritement,

D'une manière générale, la restauration de ces maçonneries de briques est à effectuer à l'identique ; si des briques sont trop endommagées, elles doivent être remplacées par des briques d'aspect identique ; afin d'éviter de changer des briques entières, des briques minces spéciales peuvent être tolérées dans des cas exceptionnels. En cas de simples réparations, des solutions de briques reconstituées peuvent être développées si elles permettent de sauvegarder l'aspect et la structure de l'immeuble. Si de nouvelles techniques non décrites apparaissent, elles doivent faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le rejointoiement doit être refait à l'aide de mortier à base de chaux reprenant la même composition que le mortier existant (si celui-ci convenait), après avoir humidifié la surface de reprise. Un soin tout particulier sera pris dans le dosage de ces joints pour que leur couleur soit compatible avec l'esprit de l'architecture.

Les enduits

Les enduits sur les pans de bois non destinés à être dégagés et sur les maçonneries de tout-venant, afin de les protéger et de les laisser respirer, ainsi que sur les maçonneries de remplissage des pans de bois et sur les maçonneries de tout venant sont réalisés à la chaux naturelle aérienne (CAEB ou NHL) mêlée de sable de Loire et de carrière de couleur grège, ocre clair ou vieux rose, à granulométrie variable. Les enduits au ciment ou à la chaux hydraulique sont proscrits ; dans des conditions climatiques difficiles, il peut être accepté d'introduire une faible proportion de chaux hydraulique.

Ces enduits doivent être exécutés en deux ou trois couches minces, nécessitant des temps de séchage suffisants entre chaque couche, à une période clémente de l'année. Ils ne doivent pas être armés. Dans certains cas, en particulier en cas d'affleurement avec des pierres d'encadrement de baies, ils pourront avoir seulement une ou deux couches.

S'ils sont endommagés (non adhérence au support, fissurations, efflorescence et salpêtre), ils doivent être refaits suivant ces techniques.

Il convient de recourir aux sables utilisés traditionnellement à Saumur pour conserver la couleur générale du Secteur Sauvegardé ; le dosage de ces différents sables additionnés de tuileau écrasé et briques pilées permet d'introduire une légère variation de coloration d'un immeuble à l'autre ; des échantillons d'une surface suffisante devront être présentés sur place à l'Architecte des Bâtiments de France pour que celui-ci arrête la teinte la plus appropriée à l'environnement de la rue, prenant soin d'éviter les couleurs trop criardes.

Quelques façades comportant des maçonneries de moellons de tout-venant ont perdu leur enduit ; celui-ci doit être rétabli à l'occasion des travaux de restauration.

La granulométrie et la coloration dépendent de la nature de l'architecture de l'immeuble. Elles font l'objet d'échantillons réalisés sur place qui sont soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

La finition des enduits peut être talochée fin ou lavée à l'éponge, ou broyée ou projetée au balais ou micro-sablée suivant les effets esthétiques recherchés (finition plus grossière sur les immeubles les plus anciens et les plus simples, finition plus fine sur les façades les plus moulurées et les plus récentes).

Sur les immeubles les plus rustiques et sur les constructions annexes, la finition peut être à pierres vues (c'est le cas de maçonneries de tout venant), ne laissant apparaître que les pierres les plus intéressantes.

A Saumur, les bases d'immeubles au parement de tuffeau sont souvent constituées de maçonnerie de pierres de tout venant (calcaire dur ou grès) destinées à éviter que l'humidité du sol ne rejoigne les tuffeaux ; ces maçonneries doivent être enduites à la chaux pour permettre à cette humidité de s'évacuer.

Dans tous les cas, le choix de la finition sera arrêté en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les finitions "tyroliennes"³⁷ sont proscrites, ainsi que les effets de matière, les enduits au mortier de ciment et les enduits dits plastiques passés au rouleau ou raclés, sauf si de telles finitions datent de la construction de l'immeuble et correspondent à une volonté architecturale.

Les soubassements de murs enduit peuvent être talochés sur une faible hauteur et coupés du reste de l'enduit de la façade par un coup de fer à joint, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble, afin de permettre une reprise ultérieure de l'enduit du pied d'immeuble en cas de remontée capillaire d'eau à partir des fondations.

L'enduit doit être arrêté au nu des pierres de taille d'encadrement des baies et des chaînes d'angles (les surépaisseurs sont proscrites sauf en cas d'effet de bossage).

Lorsque l'enduit existant présente une bonne solidité, le ravalement pourra se faire de préférence par application d'un enduit mince, de teinte ou de finition identique à un enduit neuf.

Sur les enduits ciment (immeubles construits après la guerre), les badigeons d'aspect mat ou les peintures minérales peuvent être admis ; au préalable de toute application, des travaux de nettoyage du support doivent être envisagés.

Les joints

Les joints doivent être refaits par dégarnissage profond et complet des joints existants, brossage des pierres, bourrage des joints, lissage au nu du parement de pierre ou de brique, puis lavage des pierres ou briques à l'éponge humide.

Le rejointoiement des pierres de tuffeau doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sable fin et de sablon de la couleur de la pierre) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur (grâce au choix du sable) et sa dureté doivent être très proches de celles de la pierre.

Les joints de ciment sont proscrits car leur trop grande adhérence a pour effet de tirer la pierre et non de la cerner comme le fait la chaux.

La largeur des joints dépend de la date de construction de l'immeuble ; ils sont plus fins dès la fin du XVIII^{ème} siècle.

Pour les briques, les joints étaient parfois tirés au fer avec des profils simples. Une finition de ce type pourra être demandée lors du ravalement.

2.2.1.c. La zinguerie

Les pierres d'appui, les cordons et les bandeaux, réalisés en pierres de tuffeau, ne bénéficient souvent d'aucune protection.

Il peut cependant être souhaitable de prévoir des protections pour tous les points des façades dans lesquels l'eau peut s'infiltrer, à savoir les parties saillantes (frontons, corniches, cordons, frontons, appuis de fenêtres et de balcons, etc.). Cette protection peut être assurée par du plomb ou du cuivre ou du zinc.

Un soin tout particulier sera pris pour réaliser un grand nombre de joints de dilatation (coulisseaux ou joints tasseaux) et pour réaliser les solins au contact des maçonneries. Les tubes de buée des fenêtres doivent être raccordés à l'extérieur.

Les eaux d'égout de toiture sont recueillies le plus souvent à l'aide de dalles nantaises³⁸. Les faitages sont parfois réalisés à l'aide de zinc ; dans ce cas, ils doivent être refaits à l'identique.

Les éléments de zinc décoratif doivent être restaurés à l'identique.

Les dalles et descentes d'eaux pluviales, usées et vannes en PVC sont interdites.

2.2.1.d. Les ferronneries

Les ferronneries sont fréquentes à Saumur et doivent être conservées (balcon, appui de fenêtre, garde-corps d'escalier).

Elles sont en fonte ou en fer forgé. La technique pour restaurer les ferronneries endommagées consiste à les sabler (après décapage si elles sont peintes), à les schooper³⁹, à prévoir une couche de peinture antirouille et deux couches de finition ; le sablage et le grenailage⁴⁰ doivent être évités lorsque les fers forgés sont très attaqués et que les fontes sont très moulurées. Si elles ne sont pas attaquées par la rouille, seule une peinture est nécessaire. Les couleurs utilisées à Saumur sont foncées (1/3 de vert émeraude ou de brun van Dyck, et 2/3 de noir) ; elles doivent être soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui arrête son choix en fonction de la coloration générale de l'immeuble. Dans certains cas, des couleurs plus claires peuvent être acceptées pour «fondre» la ferronnerie dans la couleur de la façade sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les ferronneries de fer forgé où apparaissent des cassures doivent être restaurées suivant les techniques traditionnelles (recourir en particulier à l'entaillage à mi-fer). La technique d'assemblage par soudure est interdite.

Les éléments de fonte peuvent être refaits à l'identique ou soudés.

Les décorations de plomb ou de métal seront refaites à l'identique.

Pour des raisons de sécurité, il peut être nécessaire de prévoir des garde-corps n'existant pas à l'origine ; la solution dans ce cas peut consister à mettre en place une simple barre d'appui en acier peinte.

2.2.1.e. Les menuiseries

Les menuiseries, si elles doivent être changées, seront refaites en bois ; mais tout sera fait pour conserver et restaurer les menuiseries anciennes (fenêtres, volets, portes, etc.) avant d'envisager leur remplacement. Elles doivent être refaites suivant leur dessin d'origine et reprendre précisément les mêmes profils.

Il peut être imposé par l'Architecte des Bâtiments de France de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour les constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés⁴¹ sur certains immeubles du XVII^e ou XIX^e siècle, afin de leur redonner leur échelle. La restauration de meneaux⁴² en croix peut être imposée. En cas de réintroduction de petits bois⁴³, un soin particulier sera pris pour définir leurs proportions (en général 12 carreaux par fenêtre).

A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes à l'identique, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet.

Si les fenêtres doivent être refaites, elles le seront suivant leur technique d'origine donc en bois. Dans des cas exceptionnels, l'Architecte des Bâtiments de France peut accepter l'acier laqué. Le PVC est interdit sur toutes les constructions protégées par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ; il peut-être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France dans des cas exceptionnels de constructions très modestes dans des contextes bâtis peu sensibles.

Les fenêtres sont peintes de couleur douce (blanc cassé, bleu ou gris clair, beige clair ou pastel suivant l'environnement) ou éventuellement plus soutenues (rouge sang pour les fenêtres des constructions Renaissance ou les pans de bois par exemple). Le bois ne peut pas rester naturel ou être verni.

Les portes anciennes seront soigneusement conservées et restaurées ; elles seront repeintes de couleur foncée (seules les vieilles portes de bois peuvent être traitées à l'huile de lin chaude). Si ces portes ont disparu, il conviendra d'en créer de nouvelles sur les immeubles protégés suivant les techniques de menuiserie ayant cours à l'époque de la construction de l'immeuble.

Les dispositifs de protection phonique (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements, afin de conserver le "creux" des baies et de ne pas modifier l'esthétique de l'immeuble. Les doubles fenêtres et les survitrages extérieurs sont interdits.

Sur les immeubles protégés, les fenêtres seront à simple vitrage posé avec un mastic extérieur. Des solutions de doubles vitrages peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France si le dessin de la fenêtre respecte le dessin d'origine.

D'une manière générale, le dessin précis et la technique d'exécution des menuiseries de toutes les constructions, en cas de remplacement, seront arrêtés par

l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des caractéristiques architecturales de la construction.

Les volets⁴⁴ et persiennes doivent être conservés et restaurés suivant leur dessin d'origine. S'ils ont disparu, ils devront être rétablis. Les volets avec écharpes sont interdits.

Les volets roulants sont interdits. Pour les constructions les plus anciennes, les occultations des fenêtres doivent être réalisées à l'aide de volets de bois pleins intérieurs. Pour celles du XVIII^e et XIX^e siècles (voir du XX^e), les occultations, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être réalisées à l'aide de contrevents⁴⁵ extérieurs ou de volets intérieurs ; les contrevents sont constitués de deux abattants (un seul est autorisé sur les petites ouvertures), réalisés en menuiserie de bois ; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général pleins au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages selon la tradition). Il existe beaucoup de persiennes métalliques pliées en tableau ; celles-ci doivent être peintes de la couleur du tuffeau.

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines peintes de couleur foncée. Les portes à sections horizontales, les portes de métal ou de plastique sont prohibées sur les constructions protégées. Les hublots pris dans les panneaux de bois sont interdits.

2.2.1.f. Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations sauvages d'eaux usées,
- réseaux électriques, téléphoniques ou de gaz,
- anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- conduits de fumée extérieurs, grilles de ventilation plastique,
- constructions parasites (garde manger, WC, appareils à conditionnement d'air, etc.).

2.2.2. Les toitures

2.2.2.a. La couverture

Les couvertures sont entretenues ou restaurées à l'aide du matériau d'origine de la construction. Ce matériau, dans la plupart des cas, est l'ardoise ; cependant pour des raisons d'économie, en particulier sur les bâtiments industriels ou artisanaux, des matériaux plus pauvres comme le zinc, la tôle ou le fibrociment ont été utilisés. Dans le cas rare de maisons plus récentes, d'autres matériaux comme la tuile ont été introduits.

L'ardoise

Le matériau utilisé de manière presque systématique est l'ardoise naturelle.

Les ardoises doivent être de schiste naturel de la provenance du bassin d'Angers Trélazé et posées aux clous ou aux crochets teintés couleur ardoise (les crochets brillants sont interdits). Les dimensions maximales des ardoises sont de 20x30 cm.

Les ardoises de schiste naturel présentant les mêmes qualités de résistance et d'aspect d'une autre origine peuvent être autorisées à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Il est nécessaire de reprendre les techniques de mise en oeuvre d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. La mise en oeuvre de la couverture en ardoise comportera le moins possible de métal apparent. En général, les noues devront être arrondies ; les noues fermées avec noquets cachés peuvent être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faîteaux⁴⁶ de terre cuite posés à bain de mortier de chaux grasse ou d'ardoises. Certains faitages, surtout pour les constructions moins intéressantes sont en zinc ; cette solution existe aussi sur quelques belles constructions, mais il semble qu'il s'agisse de solutions de remplacement d'éléments de zingueries ouvragés. Il est intéressant, autant que faire se peut, de recourir à la zinguerie ornementée pour redonner à ces constructions leur qualité architecturale d'origine.

Les descentes d'eau pluviale sont en cuivre, zinc ou fonte.

Les eaux de pluie peuvent, suivant la présence éventuelle d'une corniche, être recueillies en bas de pente par un chéneau ou une dalle nantaise ou havraise réalisés en zinc (ou plus exceptionnellement en plomb).

L'Architecte des Bâtiments de France pourra imposer que les gouttières qui seraient nécessaires ainsi que tous autres ouvrages en zinc visibles soient plombagés⁴⁷ et que les ouvrages en fonte soient peints.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut éventuellement demander de retrouver le profil d'origine, si celui-ci a été modifié, ou qui peut autoriser des surélévations de la toiture d'une construction non protégée, si celles-ci sont conformes au Plan d'Épannelage, afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions voisines.

La tuile

La tuile mécanique peut être exceptionnellement utilisée sur les immeubles et maisons individuelles qui en ont été équipés dès l'origine à la fin du XIX^{ème} siècle et au XX^{ème} siècle. Les modèles de tuiles devront être similaires dans leurs dimensions, leurs couleurs et leurs motifs aux anciens modèles en place.

Les couvertures en tôle ou en fibrociment

Ces matériaux sont proscrits dans le Secteur Sauvegardé; en cas de réfection de toiture, il conviendra d'utiliser l'ardoise naturelle ; dans des cas exceptionnels, l'Architecte des Bâtiments de France pourra accepter des couvertures de zinc ou de tôles d'acier ou d'inox si ces matériaux sont traités pour donner la couleur de l'ardoise naturelle et s'ils se situent dans un environnement discret.

Mais pour la réfection des couvertures des abris de jardins autorisés, les matériaux seront le plus souvent l'ardoise, ou des bardeaux de bois de châtaignier⁴⁸.

2.2.2.b. Les ouvertures et les lucarnes

Les châssis de toit peuvent être autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 55 x 78 cm de haut pour ceux visibles depuis le domaine public, 78 x 98 cm de haut pour les autres) et d'une taille plus modeste sur les constructions de petite taille, et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges, et ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Les volets roulants intégrés aux châssis de toit sont interdits.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des

faîtages sont proscrits). Leur nombre pourra être limité par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les châssis de toit sont interdits sur les rampants des toits aspectant les monuments historiques.

Les trappes de désenfumage seront habillées d'ardoises.

Il existe de nombreuses lucarnes de types divers dans le Secteur Sauvegardé (à croupe, croupe et arc d'origine du XVIII^e siècle, à deux pentes avec ou sans fronton, néo gothique, du type fin XIX^e et début XX^e siècles associée à un bris Mansart, ou éclectique). Elles doivent être restaurées suivant leur conception d'origine.

Un nombre important de ces lucarnes a été créé récemment ; il peut être possible d'en créer sur les immeubles non compris dans la catégorie "immeuble à conserver ou à restaurer", si cette création est cohérente avec la lecture architecturale de la construction et est conçue en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, la création de logements ou de locaux d'activités dans les combles n'est autorisée que si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut desservir le local sur des réseaux d'eaux usées intérieurs à l'immeuble (il est interdit de réaliser des réseaux d'eaux usées en façades avant et arrière), et s'il peut s'éclairer naturellement.

Sont proscrits tous les dispositifs de ventilation, formant une saillie avec le plan de toiture.

2.2.2.c. Les souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être refaites suivant leur technique d'origine : souches de maçonnerie enduite (souvent couronnées de briques) ou en briques de faible épaisseur, couronnée éventuellement de mitrons de terre cuite, et plus rarement en pierres ou pierres et briques sur certaines maisons de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle. Les joints et les enduits éventuels seront réalisés au mortier de chaux grasse.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Si les souches font l'objet d'un traitement architectural particulier ou ont recours à d'autres matériaux (pierre de taille en particulier), elles sont restaurées à l'identique.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou dans des volumes d'ardoises, ou dans de fausses lucarnes. Ils seront implantés de préférence sur les versants de toiture non perceptibles de l'espace public.

2.3 - Les éléments techniques

2.3.1. Les réseaux de distribution

Toutes les alimentations anciennes inesthétiques des divers réseaux sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection.

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain et intégrées dans des gaines techniques pour alimenter les logements par

l'intérieur des immeubles. Les nouvelles installations doivent respecter les éléments intéressants d'architecture intérieure et extérieure.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont supprimées au fur et à mesure des travaux de réfection au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas).

Dans le cas de maçonnerie de belle qualité ou d'architecture de bois, des solutions de coffret en sol sont à rechercher pour ne pas dénaturer la façade (le tampon sera alors en fonte ou à remplissage du même matériau que la chaussée et en aucun cas en PVC ou en acier galvanisé).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite. Les évacuations de VMC devront se faire par les conduits de fumée existants ou des grilles de couleur ardoise posées dans le plan de la toiture.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles ; ils doivent être intégrés à l'intérieur des immeubles, et les évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées existantes ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si d'autres solutions de chauffage s'avèrent impossibles, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dégradation dans les maçonneries.

2.3.2. Les antennes de télévision ou de téléphone

La présence des antennes sur les toits devient de plus en plus gênante dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions se sont beaucoup développés. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour l'environnement.

En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé :

- 1 - que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,
- 2 - que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles de l'environnement couleur de l'ardoise ou des maçonneries et ces coupoles ne doivent porter aucune inscription.
- 3 - les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.
- 4 - Les antennes relais de téléphone portable sont interdites dans le secteur sauvegardé, à moins de pouvoir être intégrées dans des dispositifs architecturaux ; en aucun cas, elles ne pourront être visibles de la rue ou se découper dans le ciel au dessus des toitures.

2.3.3. Les déchets

A l'occasion des opérations de réhabilitation globale d'un immeuble, le projet doit prévoir si possible l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles ; ce local ne doit pas remettre en cause la qualité architecturale de l'immeuble.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

2.3.4. Les boîtes à lettres et les interphones

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue.

Les interphones et les appareils de vidéo surveillance ne peuvent être implantés que s'ils ne mettent pas en cause la qualité architecturale de la façade de l'immeuble.

2.3.5. Le traitement des sols

Les espaces libres privatifs font l'objet d'un aménagement de type minéral ou végétal. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur identifie à l'aide de la légende "espace soumis à prescriptions particulières" de quel type ils sont et spécifie si l'aménagement actuel est à conserver ou à modifier. Dans le premier cas, il conviendra de restaurer l'aménagement et d'en sauvegarder l'esprit (maintien des matériaux de sol, du nivellement et des végétaux). Dans le second cas, il conviendra de mettre en oeuvre un aménagement conçu suivant les recommandations du Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, en recherchant à retrouver en particulier les anciens niveaux de sol.

En cas de cour de petite taille, il est recommandé de réutiliser les anciens dallages ou pavages s'il en existe, ou d'en prévoir des neufs en pierres naturelles : grès, granite, ardoises ou similaires. Ces pavages ou dallages seront posés sur un lit de sable avec les joints les plus serrés possibles.

Les revêtements de type béton bitumineux ou asphalte sont interdits. Des solutions de type béton balayé ou désactivé ou de sable stabilisé peuvent être acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du cadre urbain.

2.4 - Les vérandas et les marquises⁴⁹

Les vérandas et les marquises seront restaurées suivant leurs dispositions d'origine. Elles sont couvertes d'ardoises, de verre ou de zinc.

2.5 - Les intérieurs

Tous les projets de réhabilitation des intérieurs des immeubles protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doivent respecter la logique d'organisation du logement.

- Pour ce qui concerne les immeubles appartenant à un ensemble urbain à maintenir et à réhabiliter, une plus grande liberté est laissée pour l'organisation des pièces. Cependant, il convient d'éviter que les réhabilitations ne soient l'occasion de multiplier les logements en divisant les belles pièces d'origine.
- Pour les immeubles protégés, la conservation et la reconstitution, le cas échéant, des grandes pièces et de leur décor constituent la règle de base. Les pièces de service peuvent être réorganisées.

Les projets de réhabilitation doivent être soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France. Si certains de ces éléments architecturaux sont trop détériorés ou ont disparu, celui-ci peut imposer de les faire refaire à l'identique. Tout doit être fait pour conserver les éléments de décor compatibles avec l'histoire de l'immeuble (en

particulier les escaliers, les planchers, les boiseries, les plafonds moulurés, les cheminées, les trumeaux⁵⁰, les revêtements de sol, etc.).

La restauration des caves doit respecter les techniques utilisées lors de leur construction (maçonneries de pierres, joints et enduits de chaux) ; tout cuvelage⁵¹ de caves des constructions protégées est interdit.

Les soupiraux⁵² des caves doivent rester libres pour assurer la ventilation de celles-ci et donc atténuer leur humidité.

3 - Les constructions nouvelles

3.1 - Les façades

Dans le cas d'une construction nouvelle, la plus grande liberté de conception architecturale est laissée, dans le respect des divers articles du règlement, pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. **Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.**

Cependant, dans les ensembles de très grande qualité architecturale, l'architecture doit faire appel à des matériaux utilisés sur les constructions anciennes, dans un souci de continuité affirmée, tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

Elle doit ainsi respecter le parcellaire ancien ; si le terrain libéré regroupe plusieurs anciennes parcelles, la trace de ces parcelles doit être lisible dans la trame de la volumétrie, sur les façades et dans le fonctionnement des espaces libres.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident ; cette notion d'accident ou de singularité peut seulement s'appliquer à des constructions ayant une haute valeur symbolique comme certains édifices publics. La volumétrie, les rythmes d'architecture (découpage par niveau, percements verticaux) et les couleurs générales (de la toiture et de la façade) doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

Pour la composition des façades, la nouvelle construction doit donc exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui (sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement).

L'analyse de l'architecture traditionnelle offre un large éventail de ces détails qui peuvent être ré-interprétés, dans l'esprit des recommandations architecturales contenues dans le Cahier (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques) annexé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Il convient de s'attacher dans le périmètre du Secteur Sauvegardé à la notion de qualité et pour cela de recourir à des matériaux qui résistent au temps ; ce sont de préférence la pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois, l'ardoise, etc.. Il convient d'éviter les matériaux étrangers au contexte urbain. Le recours à tel ou tel type de matériaux de façade et de couverture peut être imposé par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de la sensibilité du contexte urbain.

Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqués, le béton architectonique, le bois, etc., est autorisé, s'il vient s'intégrer au contexte architectural ; le PVC peut être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France dans les contextes les moins sensibles.

Les adjonctions ne doivent en aucun cas masquer des éléments d'architecture intéressants protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elles ne doivent pas non plus créer une gêne aux riverains (ensoleillement, odeur, bruit, etc.).

3.2 - Les toitures

Ce souci de continuité doit s'exprimer avec force dans le choix du mode de couverture. Pratiquement toutes les constructions du Secteur Sauvegardé ont un toit. Il convient donc de prévoir des toits et d'utiliser de manière quasi systématique l'ardoise.

Les pentes des nouvelles toitures se composent avec celles des toitures environnantes.

La réalisation de comble à la Mansart pour les constructions neuves n'est autorisée que si l'environnement bâti comporte ce type de couverture.

Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public, des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, zinc, verre, pierre naturelle, béton architectonique, bois) et suivant d'autres volumétries peuvent exceptionnellement être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France, sous la réserve expresse que cette toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf lorsqu'elles sont de petite taille, n'occupant qu'une partie de la construction, et accessibles de manière habituelle. Elles peuvent être imposées dans des cas exceptionnels par l'Architecte des Bâtiments de France pour dégager des perspectives et éviter ainsi le volume de comble. Ces terrasses accessibles doivent être traitées à l'aide de dallage de pierres naturelles (gris ardoise) ou de matériaux présentant le même aspect ou d'espaces verts suivant leur contexte. Aucun dispositif de ventilation (appareil d'extraction, canalisations, etc.) ou aucun conduit de fumée ne sera accepté sur ces toitures terrasses ; s'il en faut, ils devront être intégré dans les volumes de toiture ou architecturaux.

Les lucarnes sont assez répandues. Elles peuvent être acceptées sur les toitures d'ardoises. Sur celles-ci des combles largement vitrés sur les versants, peu exposés visuellement, peuvent être autorisés exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France en cas de nécessité d'éclairage important.

De petits volumes (tourelles, belvédères, etc.) peuvent venir "animer" les volumes de couverture dans le respect de l'article US 10. Ces volumes peuvent prendre de l'importance dans le cas de bâtiments publics, en raison de leur importance symbolique (clocher, belvédère, campanile).

Les caractéristiques techniques des divers éléments constitutifs de ces toitures (modules dimensionnels des ardoises, lucarnes, souches de cheminées et autres ouvrages telles que ventilations ou encore les antennes de télévision) doivent suivre les mêmes prescriptions que celles touchant les constructions existantes (se reporter aux articles 2.2.2. et 2.3.2.). En particulier, les VMC doivent être intégrées dans les volumes de toiture, l'évacuation s'effectuant à l'aide de grilles de couleur ardoise posées dans le plan de la toiture.

3.3 - Les extensions et les cabanes de jardin

3.3.1. Les extensions des constructions

Les extensions de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas

ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité (ossature bois, métal laqué de couleur foncée, verre anti-reflets, etc.) et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut-être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement ; dans la plupart des cas, cette couverture sera réalisée à l'aide d'ardoises ou de verre.

Il est important que l'extension ne masque pas des fragments de façade intéressants, du point de vue architectural ou patrimonial.

3.3.2. Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est conseillé de les adosser aux murs de clôture en évitant de surélever ces murs ou aux murs des constructions voisines mitoyennes.

Traditionnellement, ces cabanes de jardin sont faites de maçonneries de tuffeau appareillées ou de moellons enduites ou non et de toiture en ardoises. Cette solution peut très bien être reconduite. Il est souhaitable de recourir à des matériaux proches de ceux de la construction principale, ou choisir un parti plus naturel à l'aide de bois teinté ou peint (noir, gris, vert foncé, ...).

En revanche, les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastiques sont prohibées. Ces cabanes doivent avant tout s'implanter avec discrétion et distinction dans le jardin.

3.4 - Les éléments techniques

Au même titre que les constructions existantes, les divers éléments techniques doivent suivre des prescriptions similaires pour que ceux-ci s'insèrent le plus discrètement possible dans le paysage urbain.

3.4.1. Les réseaux de distribution

Les lignes électriques, téléphoniques, éclairage public et de raccordement aux antennes et paraboles sont établies en souterrain.

Les alimentations de gaz apparentes en façade sont proscrites au profit d'alimentation intérieure à l'immeuble.

Les coffrets de branchement sont à intégrer dans les maçonneries (en prenant garde de ne pas mettre en péril la solidité de l'immeuble) de manière à être les moins visibles possibles (porte habillée de pierre ou d'enduit suivant la nature du mur, ou en bois dans certains cas suivant le dessin du modèle recommandé dans le recueil de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques).

La réalisation de conduits de fumée extérieurs non intégrés dans l'architecture est proscrite.

Les appareils de conditionnement d'air sont interdits en façade et en couverture des immeubles ; ils doivent être intégrés à l'intérieur des constructions, et les

évacuations d'air doivent se faire par les souches de cheminées ou aménagées en couverture.

Les évacuations des chaudières à gaz murales, si elles sont indispensables, seront placées sur les façades non visibles de l'espace public et ne présentant pas une qualité architecturale.

3.4.2. Les antennes de télévision

Les antennes de réception, classique ou parabolique, se limitent à une par construction, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes dans le cas d'immeubles collectifs,

Les dimensions des coupoles éventuelles doivent être les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles de l'environnement couleur des maçonneries ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

Les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

3.4.3. Les déchets

Tout nouveau projet, en particulier collectif, doit prévoir l'aménagement d'un local ventilé destiné au stockage des poubelles.

La création d'un commerce de bouche et de restauration n'est autorisée que si un tel local de stockage est aménagé.

3.4.4. Les boîtes à lettres et les interphones

Les boîtes à lettres seront placées à l'intérieur des constructions. Si, pour des raisons exceptionnelles, elles doivent être placées à l'extérieur ce sera dans un endroit discret invisible de la rue (intégré par exemple au mur de clôture).

A l'instar des boîtes aux lettres, les interphones et les appareils de vidéo surveillance doivent s'implanter le plus discrètement possible dans la nouvelle construction.

Les caméras fixées sur consoles et débordant sur l'espace public sont notamment interdites.

4 - Curetages

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a identifié un certain nombre d'immeubles, parties d'immeubles ou constructions dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagements publics ou privés. Ces immeubles sont pour la plupart des hangars, des garages, des petits ajouts de construction ou des constructions annexes. Dans certains cas, limités en nombre, le plan prévoit à l'emplacement de ces constructions de dégager ou de planter l'espace, elles ne peuvent pas dans ce cas être reconstruites ; mais dans l'ensemble, il s'agit de construction dont l'aspect architectural ou la volumétrie devront être modifiés, afin qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le patrimoine architectural de Saumur. Les modifications ou reconstructions doivent obéir aux règles édictées dans le présent article US 11 pour les restaurations ou les constructions neuves. La décision concernant l'avenir de la construction considérée devra être arrêtée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

5 - Clôtures

Dès que l'on s'éloigne du centre où les constructions sont mitoyennes, la continuité et la qualité du tissu urbain de Saumur sont assurées par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein (à lames verticales jointives) peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière que les murs traditionnels (mur de pierres de tuffeau appareillées ou de moellons enduits à la chaux grasse). Ils pourront exceptionnellement être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires⁵³, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'un lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants.

Des clôtures constituées de grilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'Architecte des Bâtiments de France s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

6 – Les caves troglodytes

Il existe dans le sous-sol du Secteur Sauvegardé tout un réseau de caves troglodytes. Celles-ci doivent être conservées et restées accessibles à l'occasion des travaux de réhabilitation du bâti existant ou de travaux de constructions neuves. Elles doivent être régulièrement entretenues (en particulier, les cheminées de ventilation doivent rester libres) et consolidées si nécessaire. Si pour des raisons de risques d'effondrement, elles devaient être condamnées, cette condamnation devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spéciale, au même titre que toute modification, et d'un relevé précis du tracé de la cave qui sera remis aux Services Municipaux afin de compléter les archives des caves troglodytes .

ARTICLE US 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :

1 - Calcul du nombre de places de stationnement

Selon l'affectation des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation.

1.1 - Constructions à usage de logements

• Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé :

- 1,5 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

• Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place pour 4 logements.

1.2 - Les hôtels

Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :

- 2 places de stationnement jusqu'à 11 chambres,
- 1 place pour 2 chambres de 12 à 20 chambres,
- 8 places pour 10 chambres au dessus de 20 chambres.

1.3 - Les commerces, les restaurants et brasseries

Quelle que soit leur affectation, il n'est imposé aucune place.

1.4 - Les activités tertiaires

Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3), il doit être réalisé une place par tranche de 30 m² de SHON.

1.5 - Les dépôts et ateliers

Quelle que soit leur affectation, il doit être réalisé une place par tranche de 50 m² de SHON.

1.6 - Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires, sportifs ou associatifs

Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.

En cas d'affectation non décrite ci-dessus, le nombre de places à réaliser sera celui correspondant aux besoins réels estimés ou celui prévu pour l'activité ci-dessus s'en rapprochant le plus.

2 - Mode de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone **USa**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues, ruelles, impasses et places utilisées prioritairement par les piétons et dont les caractéristiques géométriques (en particulier la largeur insuffisante de la chaussée ou la pente trop forte) ne permettent pas de manœuvrer aisément pour faire entrer les véhicules dans ces locaux.

Dans la zone **USb**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle. Dans d'autres cas exceptionnels, l'Architecte des Bâtiments de France peut accepter une partie du stationnement à l'air libre si les voitures sont dissimulées dans un aménagement paysager satisfaisant.

3 - Les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation, après réalisation de l'opération projetée.

Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

4 - Impossibilité technique ou esthétique

S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnières, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 13. Espaces libres, plantations & espaces boisés classés

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués au plan par un quadrillage vert sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces soumis à prescriptions particulières

Les espaces soumis à prescriptions particulières représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des doubles hachures biaises noires ou vertes sont des espaces inconstructibles en surface, destinés à être protégés ou aménagés en espaces libres en s'inspirant des recommandations du Cahier annexé au Rapport de présentation (Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques).

Chaque espace soumis à prescriptions particulières est repéré sur le plan par la lettre D (DM= dominante minérale, dont DM1 à conserver et DM2 à réaliser - DV = dominante végétale, dont DV1 à conserver et DV2 à réaliser), éventuellement complétée par un numéro de repérage renvoyant au Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Les espaces soumis à prescriptions particulières à réaliser doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble conforme aux recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques, afin de retrouver une qualité permettant la mise en valeur du patrimoine architectural. Sont ainsi proscrits les aménagements de sol ayant un caractère trop routier et sont encouragés les pavages ou dallages des espaces.

Des éléments de mobilier urbain accueillant des activités temporaires (marché) ou des services publics (abri-bus, etc.) peuvent aussi être acceptés.

Les plantations protégées par les prescriptions doivent être conservées.

Les espaces soumis à prescriptions particulières à conserver doivent être maintenus, voire entretenus selon leurs dispositions actuelles qu'ils soient à dominante minérale ou végétale. Cela implique la conservation d'arbres d'alignement, de boisements, de vergers, de potagers, de plantations diverses, de dallages ou pavages de pierre, de sols stabilisés, de murs de clôture ou de soutènement, de mobiliers de jardin, etc..

S'ils sont dégradés, ces espaces doivent être restaurés dans l'esprit des recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Ces espaces peuvent accueillir de petits volumes d'animations ou des aménagements bâtis souterrains dans les conditions définies dans les articles US 0 et US 1.

3 - Les espaces de plantations à réaliser

Les espaces de plantations à réaliser, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un semis de gros points verts évidés, sont des espaces inconstructibles en surface.

Ces espaces doivent être aménagés en jardin et plantés d'arbres de hautes tiges ou seulement d'éléments végétaux buissonnants dans le cas de présence de constructions souterraines. Ces plantations à réaliser accompagnent sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des opérations de constructions immobilières neuves.

Ces espaces peuvent accueillir en surface de petits volumes d'animation de jardin dans les conditions définies dans l'article US 0.

4 - Les ordonnances végétales

Les ordonnances végétales concernent des alignements d'arbres le long des voies ou des groupements en mail de végétaux alignés. Les arbres concernés doivent être conservés ou remplacés par une même essence ou une essence équivalente en cas de maladie.

Dans certains cas, pour mettre en valeur des ensembles urbains, il convient de créer de nouveaux alignements d'arbres ne serait-ce que pour atténuer l'impact de certaines façades ; les essences plantées seront choisies parmi celles utilisées traditionnellement à Saumur, en évitant de recourir à des espèces exotiques.

5 - Les arbres isolés à préserver

Les arbres isolés à préserver, représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des gros cercles verts évidés, sont des arbres existants de grand développement qui marquent fortement l'espace urbain.

Ces arbres doivent être conservés ou, en cas de maladie, remplacés par une même essence ou une essence équivalente, d'une dimension importante.

6 - Les espaces libres en cœur d'îlot

Ces espaces, laissés en blanc sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont destinés soit à être construits soit à rester libres. Dans ce dernier cas, ils devront être traités en jardins ou en cours à dominante minérale, aménagés selon les recommandations contenues dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques.

Dans les espaces à dominante minérale sont proscrits les matériaux trop pauvres à caractère routier comme les enrobés bitumineux.

Les arbres de haute tige existants dans les différents espaces libres sont destinés à être conservés ; ils peuvent cependant, en cas de maladie, de vieillissement, ou d'opérations de mise en valeur être remplacés ou abattus après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14. Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. n'est pas limité.

ARTICLE US 15. Dépassement de Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.