

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone U** englobe les différents secteurs agglomérés constructibles de la commune pour lesquels une réhabilitation du bâti existant est particulièrement recherchée.

Elle se caractérise par :

- la pluralité de ses fonctions (habitat, commerces, services, équipements, artisanat, activités viticoles et mycicoles) et par la diversité de son architecture et de son organisation,
- la diversité des implantations (alignement ou recul) et des architectures (habitat ancien, pavillon, habitat troglodytique) des constructions.

La zone U comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur U** destiné à couvrir les secteurs d'extension récente de l'agglomération
- le **secteur Ua** destiné à couvrir les secteurs d'extension récente de l'agglomération non desservis par le réseau d'assainissement collectif
- le **secteur Up** couvrant la structure initiale du bourg caractérisée par un patrimoine bâti de grande qualité,
- le **secteur Upa** couvrant la structure initiale du bourg caractérisée par un patrimoine bâti de grande qualité et non desservie par le réseau d'assainissement collectif,
- le **secteur Uy** couvrant les secteurs destinés au développement des activités économiques (activités artisanales, champignonnières)

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *pour les secteurs soumis au risque d' « inondation » tel qu'identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI « Val de l'Authion » approuvé le 29 novembre 2000 (révisé partiellement et approuvé le 26 mai 2006) s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *le risque « mouvement de terrain » tel qu'identifié par un contour particulier sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, les règles, prescriptions et recommandations du PPR « Coteau du Saumurois » s'imposent au règlement du PLU*

- *la zone U est entièrement soumise aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 3 septembre 2008.*
- *une partie de la zone U est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone U, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

■ Objectif recherché

Garantir la densification et la constructibilité des espaces déjà urbanisés tout en préservant et valorisant l'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

Encourager la réhabilitation et la reprise du bâti remarquable existant.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE U 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE U 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières :**Dispositions particulières applicables dans les secteurs U et Up exclusivement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
 - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit, trafic, stationnement...),
- Les constructions en lien avec une activité viticole ou mycicole à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination et les travaux de confortement des ensembles troglodytiques et caves en vue d'un usage d'habitation permanent ou temporaire, de loisirs, de tourisme ou d'activités culturelles sous réserve, pour les secteurs concernés, du respect des prescriptions du PPR « Coteau du Saumurois » et de celles de la ZPPAUP.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Uy exclusivement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de bureaux ou en lien avec une activité mycicole ou viticole sous réserve d'une implantation et d'une intégration respectueuse du site et de son environnement
- L'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination et les travaux de confortement des ensembles troglodytiques et caves en vue d'un usage de loisirs, de tourisme ou d'activités culturelles sous réserve, pour les secteurs concernés, du respect des prescriptions du PPR « Coteau du Saumurois » et de celles de la ZPPAUP.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de la circulation, etc.

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée. Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...). Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux ou fossés est interdite.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Ua et Upa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le

secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adapté.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération d'eau de pluie éventuellement créés doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et ceux de distribution destinée à la consommation humaine.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Ua et Upa :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Dispositions particulières applicables dans les secteurs U et Ua exclusivement :

Les constructions sont édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction) soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 1 mètre en retrait dudit alignement.

Dispositions particulières applicables pour les secteurs Up et Upa exclusivement :

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon à l'alignement de la voie

ou de l'emprise publique sauf lorsque qu'une construction en bon état située sur le même terrain d'assiette est déjà implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

Dispositions particulières applicables pour le secteur Uy exclusivement :

Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées avec un minimum de 1,4 mètre.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice cultuel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation, à usage agricole, d'équipements, de commerces ou d'activités ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes sera inférieure à celle de la construction principale.

Les surélévations de constructions existantes devront se faire dans le respect des prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Uy exclusivement :
La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs abords (jardins, clôtures...) sont soumis au respect des prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement individuel (y compris le garage),
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m² de SHON,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de restauration, d'artisanat, de bureaux ou de services, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m² de SHON. Si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante et dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m² de SHON, il est exigé au minimum une place pour 40 m² de SHON (à partir du 1^{er} m²).

Pour les constructions à usage de commerces, il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface

de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante. Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

Pour toute opération d'aménagement supérieure à 10 lots, un ou plusieurs espaces représentant 10 % de la superficie de la zone aménagée, doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour enfants, places, placettes ou circulations paysagées réservées aux piétons et « deux-roues ».

Les terrains cultivés à protéger en vertu de l'article L. 123-1 9° du code de l'urbanisme et identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont inconstructibles quelque que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les Espaces Boisés Classés mentionnés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

