

## 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 tireté épais de couleur noire, alternant un trait long et un trait 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 tireté de couleur noire alternant un trait 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 tireté gras 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, limons<sup>1</sup>, planchers, lambris<sup>2</sup>, cimaises<sup>3</sup>, portes, vantaux<sup>4</sup>, 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.

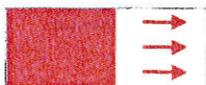
## 8 - Emprise imposée de construction



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.

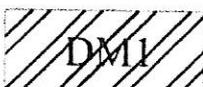
## 11 - Espaces soumis à prescriptions particulières

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

Il convient de distinguer :

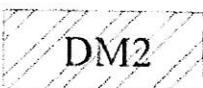
### 11 - a Les espaces à dominantes minérales soumis à prescriptions particulières (DM) parmi lesquels il est nécessaire de différencier :

- 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 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 m<sup>2</sup>), 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

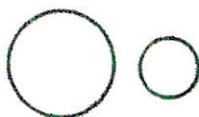
L'objectif est de créer des espaces libres d'immeubles et aménagés en espaces verts. Les possibilités de construire sont limitées à de petits volumes compatibles avec l'esprit d'un jardin, d'une surface hors oeuvre nette inférieure à 9 m<sup>2</sup>. Il est possible de prévoir sous le sol de ces espaces 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

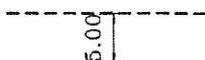


Cette règle est repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un alignement de triangles pleins de couleur noire.

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<sup>e</sup>, 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<sup>e</sup>-XV<sup>e</sup> siècles et de points pour le mur du Boyle du X<sup>e</sup>-XII<sup>e</sup> 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..

