Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire

PLAN LOCAL INTERCOMMUNAL DU SECTEUR SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT

Modification n°6 du PLUi SLD



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 24/09/2026 approuvant les dispositions de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saumur Loire Développement (PLUi SLD)

Fait à Saumur,
Le Président du Conseil d'Agglomération,

PLUi APPROUVÉ LE : 05/03/2020
MODIFICATION N°4 : 15/09/2022
MODIFICATION N°1 : 09/02/2023
MODIFICATION N°3 : 09/02/2023
MODIFICATION N°2 : 31/03/2023
MODIFICATION N°5 : 11/05/2023
REVISION ALLEGEE N°1 : 24/04/2025
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 : 24/04/2025
MODIFICATION N°8 : 03/07/2025
MODIFICATION N°7 : 25/06/2026
DECLARATION DE PROJET-MISE EN COMPATIBILITE n°1 : 25/06/2026
DECLARATION DE PROJET-MISE EN COMPATIBILITE n°2 : 09/07/2026
MODIFICATION N°6 : 24/09/2026

Dossier 22044968_1
03/08/2026

réalisé par

auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Plan Local intercommunal du secteur Saumur Loire Développement

Modification n°6 du PLUi SLD

Notice de présentation

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°6 9

1.1 Maître d'Ouvrage 10
1.2 Avant-propos 10
1.3 Choix de la procédure 14

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS DES OAP 17

2.1 La prise en compte des modifications dans le tableau de synthèse des OAP à vocation d'habitat et d'équipement 18
2.2 Commune de VARRAINS – modification de l'OAP des Tilleuls 22
2.3 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP du secteur des Belles Caves 27
2.4 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP Chemin des Peupleraies 30
2.5 Commune de LE PUY-NOTRE-DAME – modification de l'OAP rue de la Providence 32
2.6 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP ZAC Vaulanglais-Noirettes 36
2.7 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-AC rue du Mouton 38
2.8 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP Impasse Antoine du Poitou 39
2.9 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-1 rue Bouju 43
2.10 Ville de SAUMUR – suppression de l'OAP 2-SAU-Z rue de l'Oreau 45
2.11 Commune d'ALLONNES - modification de l'OAP rue François Rabelais 47
2.12 Commune de MONTREUIL-BELLAY – modification de l'OAP Rue des Ecoles 51

CHAPITRE 3. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT 54

3.1 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX chemin des Peupleraies – Modification du périmètre de l'OAP 55
3.2 Ville de SAUMUR rue du Mouton - modification du périmètre de l'OAP 57
3.3 Ville de SAUMUR rue de l'Oreau suppressions d'OAP SAU-Z 59
3.4 Commune de VARRAINS – modification du zonage UE en zone UA 61
3.5 Ville de SAUMUR – modification du périmètre de l'OAP Impasse Antoine du Poitou et ajout d'un élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - protection du parc urbain à proximité du Manoir 63
3.6 Commune d'ALLONNES – suppression de l'emplacement réservé n°7 66
3.7 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – allée des Noirettes 69
3.8 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – rue Roger Tarjon 72
3.9 Ville de SAUMUR – suppression de l'emplacement réservé n°53 75
3.10 Ville de SAUMUR – modification de la zone UY en zone UB – France Champignon 76
3.11 Commune de NEUILLE – modification de la zone UE en zone UA 80

CHAPITRE 4. LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT 84

4.1 Les définitions ajoutées au lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ... 85
4.2 La modification des définitions du lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme 87
4.3 La modification des dispositions du paragraphe 2.8 Patrimoine recensé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme 89
4.4 La modification des dispositions du paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme 89
4.5 La modification du tableau des destinations et sous-destinations énoncées dans le paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme 91
4.6 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.1 Modalités de calcul du nombre places et de réalisation 98

4.7 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles qualitatives 100
4.8 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles quantitatives 101
4.9 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – stationnement des vélos 101
4.10 La modification des dispositions du paragraphe 7 Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements 102
4.11 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère 103
4.12 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère - Toiture 104
4.13 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère – Dispositifs techniques d'énergies renouvelables 105
4.14 La modification des dispositions des zones– Introduction de chaque zone 106
4.15 La modification des dispositions des zones UA, UB, UC, 1AU – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de chaque zone 107
4.16 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 1 : Destinations et sous-destinations 107
4.17 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions 108
4.18 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques 109
4.19 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives 110
4.20 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux 112
4.21 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades 113
4.22 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – lucarnes, châssis de toiture ou photovoltaïques 114
4.23 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Ouvertures et huisseries 115
4.24 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures 116
4.25 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures 117
4.26 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 1 : Destinations et sous-destinations 118
4.27 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions 119

4.28 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives 120
4.29 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux 121
4.30 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades 123
4.31 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Panneaux solaires ou photovoltaïques 124
4.32 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Menuiseries 124
4.33 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures 125
4.34 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures 126
4.35 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions 127
4.36 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 128
4.37 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 4. La zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements (UE) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 129
4.38 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – principes généraux 129
4.39 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures 130
4.40 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 6. La zone urbaine accueillant les réseaux et constructions liées à la voie ferrée (UF) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 131
4.41 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 7. La zone urbaine liée aux activités militaires (UM) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 131
4.42 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 132
4.43 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 134
4.44 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 1. La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère 134

4.45 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Volumétrie et implantation des constructions 135
4.46 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère..... 136
4.47 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère..... 136
4.48 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 137
4.49 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 138
4.50 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol 140
4.51 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions 142
4.52 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 143
4.53 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions – Dispositions particulières..... 144
4.54 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux..... 145
4.55 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Ouvertures et huisseries..... 146
4.56 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Panneaux photovoltaïques..... 147
4.57 La modification des dispositions des zone Agricoles (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Toitures..... 148
4.58 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Clôtures 148
4.59 La modification des dispositions de la zone Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol..... 149

CHAPITRE 5. LES RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES 151

5.1 Communes d'EPIEDS et de COUDRAY-MACOUARD - rectification des contours du secteur Av. 152

CHAPITRE 6. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 160

6.1 Préambule 161
6.2 Synthèse par objet..... 161
6.3 Localisation des modifications de zonage par rapport aux zones naturelles d'intérêt reconnu 168
6.4 Analyse des incidences par thématiques 176

CHAPITRE 7. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 180

7.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 181
7.2 Compatibilité avec le Programme local de l'habitat 182
7.3 Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux 182
7.4 Compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine 2024-2039 183
7.5 Compatibilité avec les Plans de prévention des risques 183
7.6 Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires..... 183
7.7 Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial 184

CHAPITRE 8. LEXIQUE 185

CHAPITRE 1. Les motifs de la modification n°6

1.1 Maître d'Ouvrage

Saumur Val de Loire Agglomération
11 rue du Maréchal Leclerc
CS 54030
49 408 SAUMUR CEDEX

urbanisme@saumurvaldeloire.fr

02.41.40.45.56

1.2 Avant-propos

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Communauté d'agglomération (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Saumur Loire Développement (PLUi SLD) a été approuvé le 5 mars 2020.

Depuis il a suivi les évolutions suivantes :

- Modification de droit commun n°1 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 9 février 2023, dont l'objectif était l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « ZAC sous la Bosse » à Distré ;
- Modification de droit commun n°2 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 31 mars 2022, dont l'objectif était la rectification d'une erreur de classement d'une parcelle située dans le hameau de Cix au Puy-Notre-Dame ;
- Modification de droit commun n°3 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 9 février 2023, dont l'objectif était le reclassement en zone naturelle d'un terrain situé dans la zone d'activités de Méron à Montreuil-Bellay en compensation environnementale d'un projet d'extension d'une entreprise ;
- Modification de droit commun n°4 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 7 juillet 2022, dont l'objectif était d'autoriser l'implantation d'une pharmacie en modifiant la zone 1AU et son OAP SCB-2, sur la commune déléguée de Bellevigne-les-Châteaux ;
- Modification de droit commun n°5 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 11 mai 2023, dont l'objectif était d'identifier deux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et de réaliser une OAP sur une zone d'activité désaffectée en continuité du bourg d'Epieds afin de permettre sa requalification.

- Modification de droit commun n°8 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 7 juillet 2025, dont l'objectif était la mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ainsi que la rectification de 6 erreurs matérielles sur le plan de zonage sur les communes de Saint-Just-sur-Dive et Montreuil-Bellay ;

- La modification n°7 du PLUi Saumur Loire Développement, approuvée le 25 juin 2026, concernant le site de l'Hippodrome, site partagé entre les communes de Verrie et Rou-Marson ;

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI SLD n°1, approuvée le 25 juin 2026, pour la réalisation d'un parc photovoltaïque sur la commune de Parnay ;

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI SLD n°2, approuvée le 9 juillet 2026, pour permettre l'accueil d'un parc photovoltaïque sur le secteur de l'aérodrome de Terrefort, localisé sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

La présente modification a pour **objets :**

- de modifier le tableau de synthèse des OAP à vocation d'équipement et d'habitat pour prendre en compte les modifications des OAP sectorielles présentées ci-après ;
- de modifier le contenu des OAP sectorielles pour faciliter leur réalisation :
    - l'OAP sectorielle des Tilleurs, commune de VARRAINS ;
    - l'OAP sectorielle du secteur des Belles Caves, commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX ;
    - l'OAP sectorielle Chemin des Peupleraies, commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX ;
    - l'OAP sectorielle rue de la Providence, commune de LE PUY-NOTRE-DAME ;
    - l'OAP sectorielle Impasse Antoine du Poitou, ville de SAUMUR ;
    - l'OAP sectorielle rue Bouju, ville de SAUMUR ;
    - l'OAP rue François Rabelais, commune d'ALLONNES ;
    - l'OAP rue des Ecoles, commune de MONTREUIL-BELLAY ;
- de modifier le périmètre de certaines OAP sectorielles pour prendre en compte la réalité du contexte :
    - l'OAP sectorielle ZAC Vaulanglais-Noirettes, ville de SAUMUR ;
    - l'OAP sectorielles rue du Mouton, ville de SAUMUR ;
- de supprimer l'OAP sectorielle 2-SAU-Z rue de l'Oreau, commune de SAUMUR qui ne pourra pas se réaliser dans le temps ;
- de modifier le règlement graphique pour :
    - prendre en compte les évolutions apportées aux OAP,
    - mettre en cohérence le zonage avec la réalité de la vocation de l'emprise concernée, protéger les éléments paysagers de qualité ;
    - supprimer deux emplacements réservés qui n'ont plus d'objet ;
- de modifier le règlement écrit pour :
    - adapter le lexique pour assurer la sécurité règlementaire de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ;
    - clarifier la rédaction des dispositions pour faciliter leur application, notamment concernant la prise en compte des enjeux écologiques, les affouillements et exhaussements du sol ;

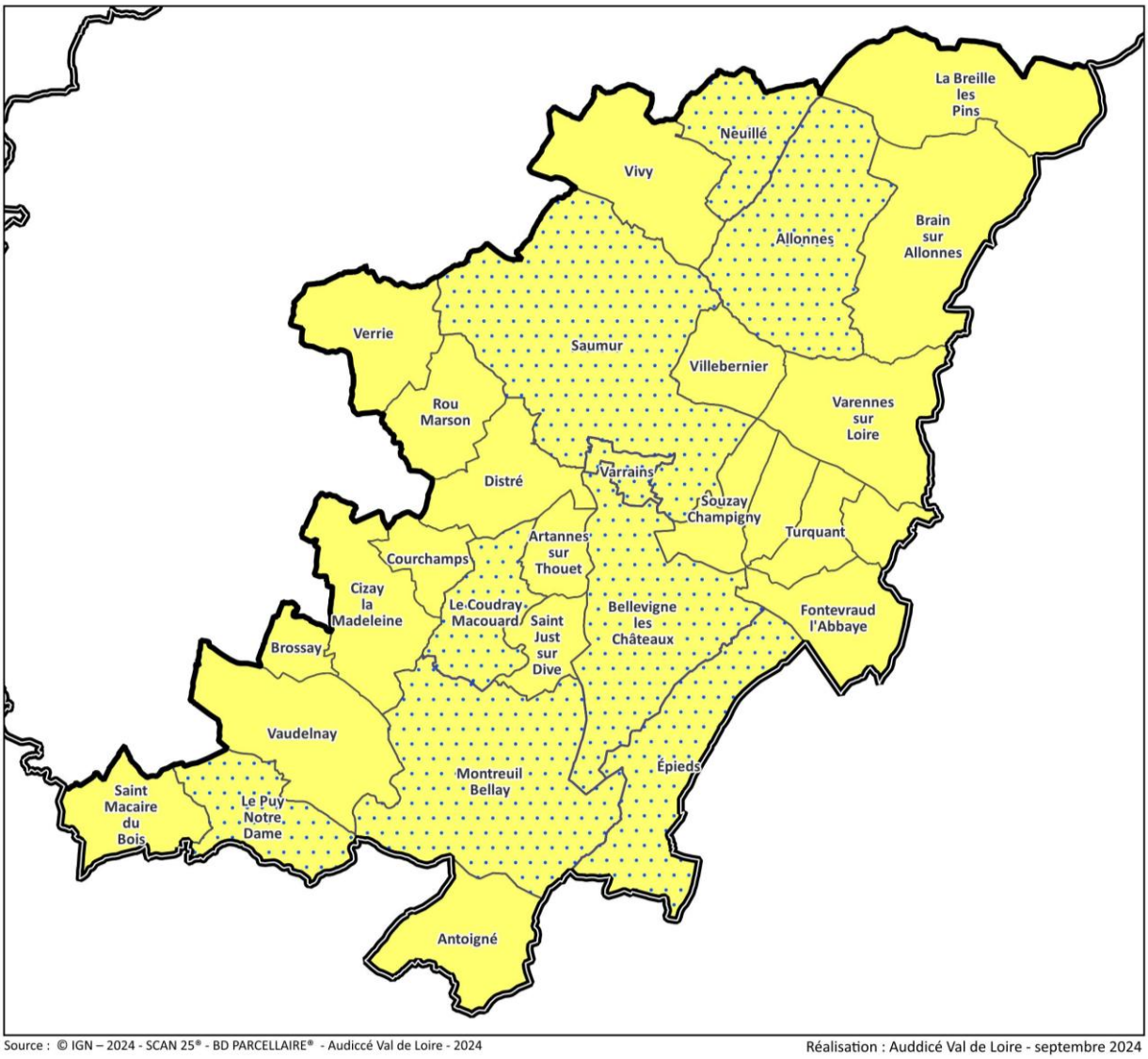
- mettre à jour des dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pour prendre en compte l'évolution législative récente et adapter les destinations et sous-destinations autorisées de certaines zones pour qu'elles soient conformes à leur vocation ;
- modifier les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement pour faciliter la réalisation des projets ;
- modifier les dispositions relatives aux énergies renouvelables pour permettre les projets tout en assurant leur insertion dans l'environnement dans le socle commun des dispositions générales et harmoniser les dispositions de chaque zone pour permettre leur application sur l'ensemble du territoire du PLUi ;
- préciser certaines dispositions pour faciliter leur application et assurer la protection du patrimoine identifié ;
- dans les dispositions générales et celles propres à chaque zone, modifier les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions pour assurer la préservation des caractéristiques architecturales locales tout en prenant en compte la réalité des projets,
- dans les zones urbaines, reformuler les dispositions relatives à l'implantation des constructions pour plus de clarté ;
- de plus dans les zones Agricoles et naturelles :
  - préciser les dispositions relatives aux destinations des constructions autorisées ;
  - modifier les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions pour harmoniser et clarifier la règlementation en la matière et permettre aux particuliers de réaliser des abris pour animaux conformes à leurs besoins sans porter atteinte à la vocation agricole et naturelle de ces zones ;
  - clarifier les dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ;

- de corriger les erreurs matérielles des contours des secteurs Av ne correspondant pas à la réalité du terrain sur les communes d'EPIEDS et de COUDRAY-MACOUARD ;

Ces modifications permettent de mettre à jour les planches du règlement graphique (zonage), les orientations d'aménagement sectorielles et le règlement écrit sans pour autant requestionner l'économie générale du projet.

PLUi Saumur Loire Développement
Modification n°8 du PLUi

Territoire concerné par la modification n°6 du PLUi Saumur Loire Développement



Source : © IGN – 2024 - SCAN 25® - BD PARCELLAIRE® - Audiccé Val de Loire - 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire - septembre 2024

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

- CA Saumur Val de Loire
- Périmètre du PLUi SLD
- Communes du PLUi SLD

Communes concernées par le procédure de modification n°6 du PLUi Saumur Loire Développement

- Modification pontuelle du zonage et/ou des OAP
- Evolution du règlement

Figure 1. Territoires concernés par les modifications du PLUI Saumur Loire Développement

1.3 Choix de la procédure

La présente procédure de modification de droit commun engendre l'évolution des documents suivants :

- **Le règlement graphique ;**
- **Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **Le règlement écrit.**

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ». En d'autres termes, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que, *« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Or, la procédure de modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU. La procédure de modification parait donc plus adaptée. La compatibilité avec le PADD est abordée dans la description de chacune des modifications.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun (avec Enquête Publique) lorsque le projet a pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La modification envisagée permettrait d'augmenter les possibilités de construire, notamment en :

- **modifiant des OAP sectorielles pour faciliter l'aménagement des secteurs et supprimant une OAP sectorielle en zone urbaine qui ne se réalisera pas,**
- **modifiant le règlement graphique pour prendre en compte les évolutions et la suppression d'OAP sectorielles, le zonage de certains secteurs qui ne correspond pas à la destination des projets et la rectification d'erreurs matérielles,**
- **modifiant les dispositions du règlement écrit clarifiant l'application des dispositions, permettant les constructions nouvelles ainsi que les évolutions et les extensions du bâti existant.**

Ainsi, la procédure à retenir est la modification avec enquête publique, dite modification de droit commun.

CHAPITRE 2. Les évolutions des OAP

2.1 La prise en compte des modifications dans le tableau de synthèse des OAP à vocation d'habitat et d'équipement

■ Contexte :

Les modifications des OAP entraînent une modification de la superficie de certaines OAP et donc une modification du nombre de logements minimum attendus.

Chaque livret des OAP comporte un « tableau de synthèse des OAP à vocation d'habitat d'équipement ». Les tableaux des Tome 1 et 2 sont donc mis à jour au regard de l'impact de la modification des OAP suivantes sur la superficie et/ou le nombre de logements attendus.

Le paragraphe introductif présentant le nombre d'OAP sectorielles du Tome 1 est également mis à jour au regard de la modification des OAP.

■ Modification :

Paragraphe introductif des OAP Tome 1 Pôle Saumurois avant modification

Pour les 4 communes, le projet urbain de développement s'appuie sur plusieurs secteurs répartis de la manière suivante :

- 28 opérations de densification du centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain et des densifications sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension du centre-bourg (2 sont des opérations comprenant une partie en densification et une autre en extension) pour l'accueil d'habitat, dont une pour l'accueil d'un EHPAD (Saumur) ;
- 3 zones de projet à vocation économique liées à des zones communautaires : la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg, la ZA du Champs Blanchard (Distré), et la ZA d'ECOPARC (Saumur).

Figure 2. Tome 1 Pôle Saumurois - page 7

Livret des OAP Tome 1 Pôle Saumurois avant modification – identification des lignes modifiées en rouge

	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Surface projetée avec échéancier *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
CHACE	Densification urbaine	CHA-A	Chemin de la voie chaintrée	-	0,4	0,4	4	10
		SOUS-TOTAL			0,4	0,4	4	10
	Extension de la zone urbaine	CHA-2	Lotissement des eaux bues	-	2,2	2,2	44	20
		CHA-1	Chemin des Peupleraies	-	1,5	1,5	30	20
		CHA-4	Route de la Perrière	-	1,5	1,5	30	20
		SOUS-TOTAL			5,2	5,2	104	20
DISTRE	Extension de la zone urbaine	DIS-2	ZAC de sous la Bosse	A, B et C	6,3	6,3	107	17
				D	2,5			
		SOUS-TOTAL			8,8	6,3	107	17
SAUMUR	Densification urbaine	SAU-N	Rue des Iles *	-	0,5	0,5	6	12
		SAU-T	Rue des Andecaves	-	0,3	0,3	3	10
		SAU-J	Ruelle à l'Ane	-	0,2	0,2	2	10
		SAU-K	Rue de Chantemerle	A	1,8	1,8	21	16
				B			8	
		SAU-Y	Lotissement Claude Bernard	-	0,3	0,3	6	20
		SAU-X	Rue des Frères Lumière	-	0,6	0,6	6	10
		SAU-I	Rue Bouju *	-	1,4	1,4	19	14
		SAU-H	Rue Grange Couronne	-	0,7	0,7	6	9
		SAU-F	Rue Louis Besnier	-	0,3	0,3	2	7
		SAU-AB	Rue Jean de la Brête *	-	0,4	0,4	10	25
		SAU-P	Rue François Bedouet	-	0,9	0,9	12	13
		SAU-C	Rue des Moulins	-	0,5	0,5	8	16
		SAU-AC	Rue du Mouton *	-	0,3	0,3	25	83
		SAU-D	Rue de l'Oreau (1)	-	0,5	0,5	8	16
		SAU-U	Route du Pont Fouchard (2)	A	0,5	0,5	6	16
				B			1	
				C			1	
		SAU-AA	Rue Robert Amy	-	0,71	0,71	10	14
		SAU-R	Rue de Doué	A	0,5	0,5	2	10
				B			3	
		~~SAU-Z~~	~~Rue de l'Oreau (2)~~	-	~~0,3~~	~~0,3~~	~~3~~	~~10~~
		SAU-Q	Rue de Terrefort	-	1	1	8	8
		SAU-B	Impasse Antoine Poitou	-	0,7	0,7	20	29
		-	Rue des Morains	-	0,8	0,8	9	11
		-	Rue du Pont Galimard	-	0,4	0,4	3	7
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	A*	1,6	1,6	45	30
				C*			3	
				B	En extension	En extension		
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	En extension	En extension		
				B*	0,4	0,4	3	8
		-	ZAC Villa Plaisance	-	0,2	0,2	4	20
		-	Rue Lamartine	-	0,5	0,5	3	6
		SOUS-TOTAL			16,4	16,4	266	16
	Extension de la zone urbaine	XSAU-2	Rue de la Bergère	A	0,7	0,7	14	21
				B	1,7	1,7	34	20
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	1,9	1,9	31	16
				B*	En densification du tissu urbain			
		XSAU-10	Rue du Pont Fouchard (1 - projet privé)	-	0,6	0,6	9	15
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	B	2,4	2,4	21	9
				A*	En densification du tissu urbain			
				C*				
		XSAU-8	Chemin de la Pissonnière - St-Hilaire-St-Florent	-	1,0	1	15	15
		XSAU-7	Chemin de la pièce Saint-Jacques - St-Hilaire-St-Florent	-	1,6	1,6	22	14
		-	ZAC de Vaulanglais-Noirettes	-	27	27	540	20
		-	Projet d'EHPAD Aubrières	-	1,2	1,2	85	71
		SOUS-TOTAL			38,1	38,1	771	20
VARRAINS	Densification urbaine	VAR-B	Rue du Bourg Neuf *	-	3,6	3,6	48	13
		VAR-A	ZAC des Tilleuls	-	4,3	4,3	40	9
		SOUS-TOTAL			7,9	7,9	88	11

Figure 3. Tome 1 Pôle Saumurois - Tableau Synthèse des OAP à vocation d'habitat et équipement page 8

Paragraphe introductif des OAP Tome 1 après modification – (modifications du texte identifiées en rouge)

Pour les 4 communes, le projet urbain de développement s'appuie sur plusieurs secteurs répartis de la manière suivante :

- ~~28~~ 27 opérations de densification du centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain et des densifications sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension du centre-bourg (2 sont des opérations comprenant une partie en densification et une autre en extension) pour l'accueil d'habitat, dont une pour l'accueil d'un EHPAD (Saumur) ;
- 3 zones de projet à vocation économique liées à des zones communautaires : la ZI de Chacé-Saint-Cyr-en-Bourg, la ZA du Champs Blanchard (Distré), et la ZA d'ECOPARC (Saumur).

Figure 4. Tome 1 Pôle Saumurois - page 7

Livret des OAP Tome 1 Pôle Saumurois après modification – identification des modifications en rouge

	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier (en ha)	Surface projetée avec échéancier (en ha)	Nombre de logements projetés	Densité
CHACE	Densification urbaine	CHA-A	Chemin de la voie chaintrée	-	0,4	0,4	4	10
		SOUS-TOTAL			0,4	0,4	4	10
	Extension de la zone urbaine	CHA-2	Lotissement des eaux bues	-	2,2	2,2	44	20
		CHA-1	Chemin des Peupleraies	-	1,5	1,5	30	20
		CHA-4	Route de la Perrière	-	1,5	1,5	30	20
		SOUS-TOTAL			5,2	5,2	104	20
DISTRE	Extension de la zone urbaine	DIS-2	ZAC de sous la Bosse	A, B et C	6,3	6,3	107	17
				D	2,5			
		SOUS-TOTAL			8,8	6,3	107	17
SAUMUR	Densification urbaine	SAU-N	Rue des Iles *	-	0,5	0,5	6	12
		SAU-T	Rue des Andecaves	-	0,3	0,3	3	10
		SAU-J	Ruelle à l'Ane	-	0,2	0,2	2	10
		SAU-K	Rue de Chantemerle	A	1,8	1,8	21	16
				B			8	
		SAU-Y	Lotissement Claude Bernard	-	0,3	0,3	6	20
		SAU-X	Rue des Frères Lumière	-	0,6	0,6	6	10
		SAU-I	Rue Bouju *	-	1,4	1,4	19	14
		SAU-H	Rue Grange Couronne	-	0,7	0,7	6	9
		SAU-F	Rue Louis Besnier	-	0,3	0,3	2	7
		SAU-AB	Rue Jean de la Brête *	-	0,4	0,4	10	25
		SAU-P	Rue François Bedouet	-	0,9	0,9	12	13
		SAU-C	Rue des Moulins	-	0,5	0,5	8	16
		SAU-AC	Rue du Mouton *	-	0,3	0,3	25	83
		SAU-D	Rue de l'Oreau (1)	-	0,5	0,5	8	16
		SAU-U	Route du Pont Fouchard (2)	A	0,5	0,5	6	16
				B			1	
				C			1	
		SAU-AA	Rue Robert Amy	-	0,71	0,71	10	14
		SAU-R	Rue de Doué	A	0,5	0,5	2	10
				B			3	
		SAU-Q	Rue de Terrefort	-	1	1	8	8
		SAU-B	Impasse Antoine Poitou	-	0,5	0,5	15	29
		-	Rue des Morains	-	0,8	0,8	9	11
		-	Rue du Pont Gallmard	-	0,4	0,4	3	7
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	A*	1,6	1,6	45	30
				C*			3	
				B	En extension	En extension		
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	En extension	En extension		
				B*	0,4	0,4	3	8
		-	ZAC Villa Plaisance	-	0,2	0,2	4	20
		-	Rue Lamartine	-	0,5	0,5	3	6
		SOUS-TOTAL			15,9	15,9	258	16
	Extension de la zone urbaine	XSAU-2	Rue de la Bergère	A	0,7	0,7	14	21
				B	1,7	1,7	34	20
		XSAU-6	Route du Bois de Bournan *(Extension derrière la gendarmerie - la phase B est dans la zone urbaine)*	A	1,9	1,9	31	16
				B*	En densification du tissu urbain			
		XSAU-10	Rue du Pont Fouchard (1 - projet privé)	-	0,6	0,6	9	15
		XSAU-4	Impasse des Hautes Vignes * *(les phases A et C sont des sites de renouvellement urbain)*	B	2,4	2,4	21	9
				A*	En densification du tissu urbain			
				C*				
		XSAU-8	Chemin de la Pissonnière - St-Hilaire-St-Florent	-	1,0	1	15	15
		XSAU-7	Chemin de la pièce Saint-Jacques - St-Hilaire-St-Florent	-	1,6	1,6	22	14
		-	ZAC de Vaulanglais-Noirettes	-	27	27	540	20
		-	Projet d'EHPAD Aubrières	-	1,2	1,2	85	71
		SOUS-TOTAL			38,1	38,1	771	20
VARRAINS	Densification urbaine	VAR-B	Rue du Bourg Neuf *	-	3,6	3,6	48	13
		VAR-A	ZAC des Tilleuls	-	3,8	3,8	35	9
		SOUS-TOTAL			7,4	7,4	83	11

Livret des OAP Tome 2 Pôle d'équilibre avant modification – identification des lignes modifiées en rouge

	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
ALLONNES	Densification urbaine	ALL-A	Rue François Rabelais	-	2,0		2,0	4	2
		ALL-B	Reprise du site CAFPAS*	-	0,9		0,9	16	18
		ALL-C	Rue Saint-Jean des Bois*	-	1,1		1,1	7	6
		SOUS-TOTAL			**4,0**		**4,0**	**27**	**7**
	Extension de la zone urbaine	ALL-1	Rue du Clos de Vrai	-	3,5	Ouverture à l'approbation du document	3,5	63	18
		ALL-2	Rue des Landes	-	1,8	Ouverture à l'approbation du document	1,8	32	18
		ALL-3	Rue des Hauts Champs	-	1,9	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,9	34	18
		ALL-4	Rue Charles Baudelaire	-	1,1	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,1	20	18
		SOUS-TOTAL			**8,3**		**8,3**	**149**	**18**
MONTREUIL-BELLAY	Densification urbaine	MBE-B	Rue des Fusillés	-	0,5		0,5	4	8
		MBE-C	Rue de Loudun*	-	1,4		1,4	60	43
		MBE-D	Rue de Méron	-	1,0		1,0	15	15
		SOUS-TOTAL			**2,9**		**2,9**	**79**	**27**
	Extension de la zone urbaine	MBE-3	Rue de la Rousselière	A	2,9	Ouverture à l'approbation du document	2,9	52	18
				B	3,3	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	3,3	59	18
		MBE-4	Rue de l'école	A	1,4	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	1,4	25	18
				B	1,3	Ouverture à l'approbation du document	1,3	23	18
		SOUS-TOTAL			**8,9**		**8,9**	**160**	**18**

Livret des OAP Tome 2 Pôle d'équilibre après modification – identification des modifications en rouge

Poles d'Equilibre - version APPROBATION

	Localisation	Dénomination (CODE)	Nom de l'OAP	Phasage	Surface projetée sans échéancier *(en ha)*	Échéance d'ouverture à urbanisation	Surface projetée *(en ha)*	Nombre de logements projetés	Densité
ALLONNES	Densification urbaine	ALL-A	Rue François Rabelais	-	2,0		2,0	4	2
		ALL-B	Reprise du site CAFPAS*	-	0,9		0,9	16	18
		ALL-C	Rue Saint-Jean des Bois*	-	1,1		1,1	7	6
		SOUS-TOTAL			**4,0**		**4,0**	**27**	**7**
	Extension de la zone urbaine	ALL-1	Rue du Clos de Vrai	-	3,5	Ouverture à l'approbation du document	3,5	63	18
		ALL-2	Rue des Landes	-	1,8	Ouverture à l'approbation du document	1,8	32	18
		ALL-3	Rue des Hauts Champs	-	1,9	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,9	34	18
		ALL-4	Rue Charles Baudelaire	-	1,1	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédents sont remplies	1,1	20	18
		SOUS-TOTAL			**8,3**		**8,3**	**149**	**18**
MONTREUIL-BELLAY	Densification urbaine	MBE-B	Rue des Fusillés	-	0,5		0,5	4	8
		MBE-C	Rue de Loudun*	-	1,4		1,4	60	43
		MBE-D	Rue de Méron	-	1,0		1,0	15	15
		SOUS-TOTAL			**2,9**		**2,9**	**79**	**27**
	Extension de la zone urbaine	MBE-3	Rue de la Rousselière	A	2,9	Ouverture à l'approbation du document	2,9	52	18
				B	3,3	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	3,3	59	18
		MBE-4	Rue de l'école	A	1,4	Ouverture en 2025 et dès lors que 50% des deux zones précédentes sont remplies	1,4	25	18
				B	1,1	Ouverture à l'approbation du document	1,1	20	18
				C	0,2	Ouverture à l'approbation du document	0,2	3	18
		SOUS-TOTAL			**8,9**		**8,7**	**157**	**18**

Tome 2 Pôles d'équilibre – page 4

■ Compatibilité avec le PADD :

Les modifications des OAP entraînent en densification :

- Une baisse de la superficie des OAP de 1ha environ, soit une diminution de 4% environ
- Une diminution de 13 logements minimum produits, soit une diminution de 3% environ

Le PADD, dans son Axe 3 « Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible », Orientation 1 « Limiter la consommation des espaces natures, agricoles et forestiers », A. « Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate », prévoit de *« Privilégier la reconquête du tissu urbain et sa densification, et l'urbanisation des friches et des espaces délaissés, avant d'envisager toute nouvelle consommation foncière (à l'exception des sites concernés par des conditions sanitaires ou réglementaires justifiant la conservation en l'état du site visé), Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements ou mixtes, une densité moyenne à l'échelle des communes ».*

La modification a un impact négligeable sur la trajectoire de production de logements en enveloppe urbaine considérant que :

- les modifications n'ont pas pour objet d'ouvrir de nouveau secteur d'urbanisation en extension urbaine ou de diminuer la densité des opérations ;
- la diminution du nombre de logements en renouvellement urbain a peu d'impact sur le nombre de logements minimum potentiels prévu. Par ailleurs, il s'agit d'un nombre minimum de logements, il est tout à fait possible que la densité réelle des opérations soit plus importante.

Elle est donc compatible avec le PADD.

2.2 Commune de VARRAINS – modification de l'OAP des Tilleuls

Contexte :

L'OAP des Tilleuls couvre un secteur limitrophe de l'école publique Les Rogelins. Une partie de la cour d'école n'est plus utilisée. Ce foncier est actuellement en zone UE (zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements). L'objectif est de rendre ce terrain constructible pour de l'habitation. A cette fin, le site situé dans le prolongement de la zone UA (zone urbaine centrale historique), sera également classé en zone UA.
En outre, cette emprise est située dans le plan de l'OAP du secteur des Tilleuls mais des incohérences figurent dans l'OAP et elle n'est pas prise en compte dans le plan de zonage. Aussi, afin de mettre en cohérence le schéma de l'OAP, son contenu et le plan de zonage, les documents sont modifiés.

La superficie de référence de cette OAP, présentée dans le tableau de synthèse des OAP, est d'environ 4,3 hectares. Or, cette emprise est erronée, la superficie graphique avant modification est de 3,6 hectares environ. La superficie de l'emprise modifiée représente environ 3,8 hectares. La densité projetée est de 9 logements par hectare. Il est donc projeté, après modification, un minimum de 35 logements au lieu de 40 initialement sur cette OAP. Le nombre de logement projeté est donc diminué bien que la superficie de l'OAP soit augmentée dans la présente modification.

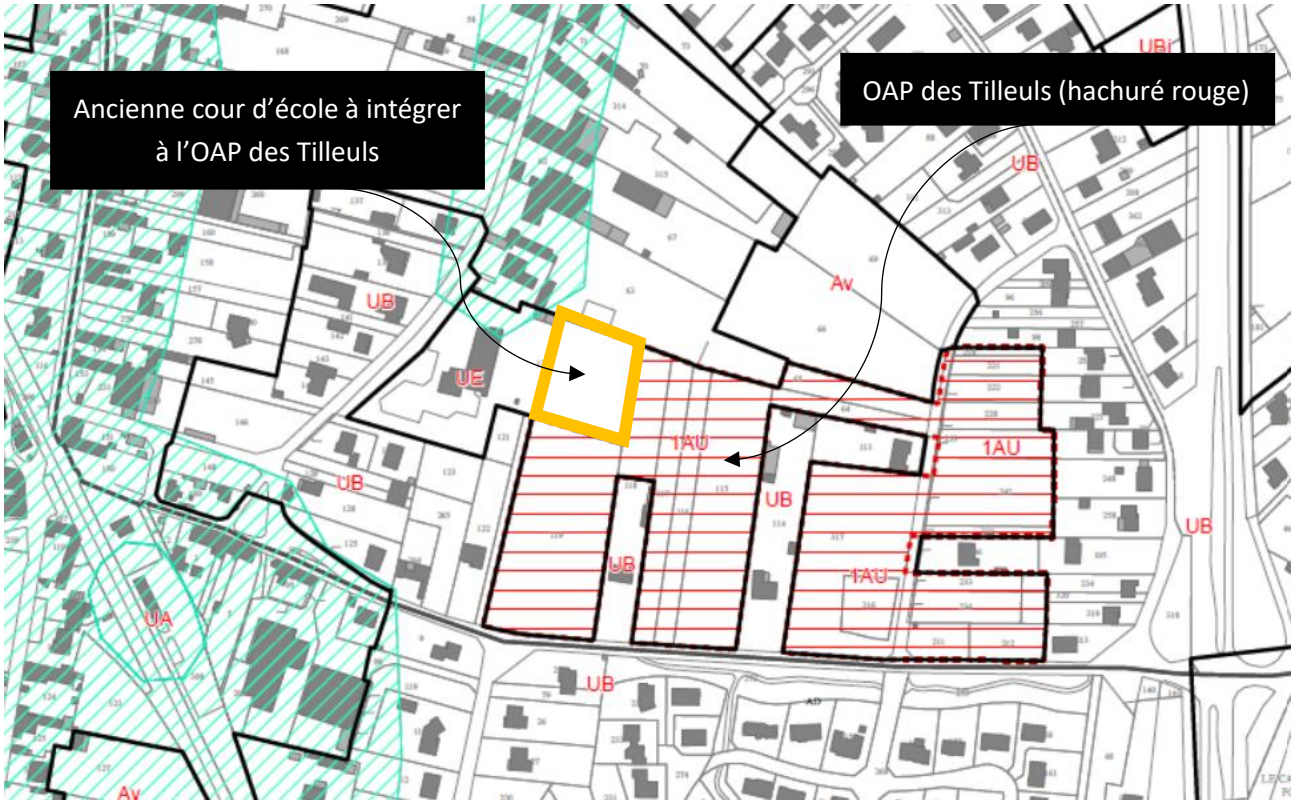


Figure 5. *Localisation de la modification*

■ Modification :

OAP avant modification

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

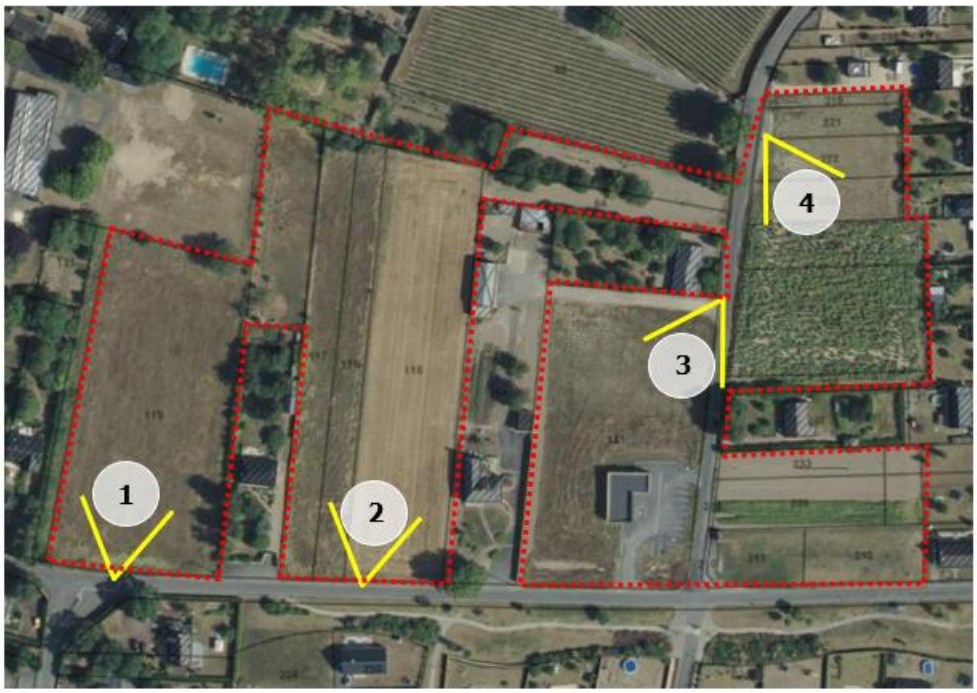


Figure 6. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle Saumurois - pages 29

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la commune. Le périmètre reprend celui de la ZAC des Rogelins. En janvier 2019, la DPU a été supprimée sur la zone. Les élus ont donc travaillé sur de nouveaux principes en lien avec des projets privés sur la commune. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en plusieurs phases. Les phases pourront accueillir des projets mixtes et/ou seulement liés à de l'habitat et/ou autres activités compatibles avec l'habitat et/ou activités en lien avec la santé.
- Intégration paysagère du site :
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Création d'un espace de gestion des eaux au nord de la zone ;
  - Création d'un espace public permettant de faire le lien entre l'extension du pôle équipement (école) et la zone de projet mixte.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'accès principaux à double-sens pour chacune des phases, limités à 1 pour les phases E, D, A et C ;
  - Création d'accès principaux jusqu'à 3 sur la phase B pour en permettre une densification ;
  - Création de deux aménagements piétonniers de 2 mètres de largeur : un sur la rue du Lumois, et l'autre sur l'allée des Tilleuls.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

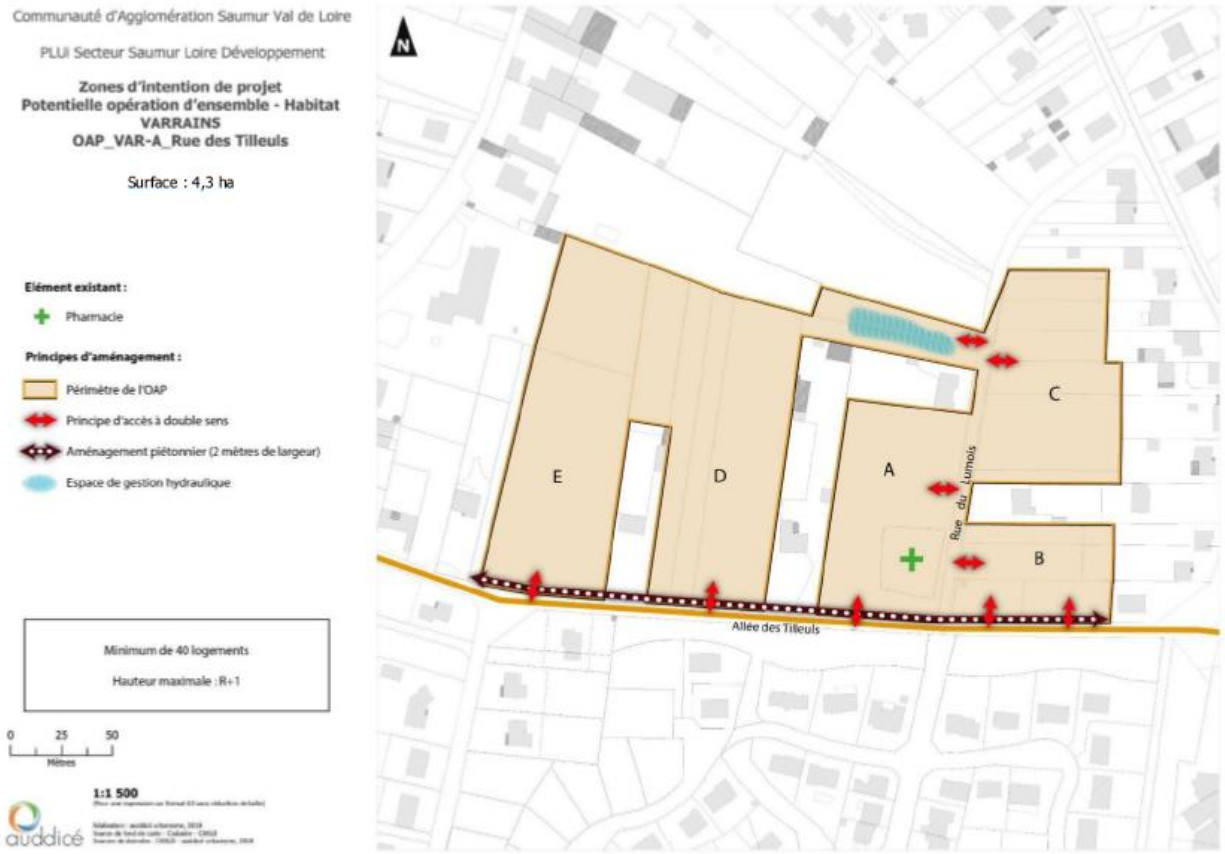


Figure 7. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle Saumurois - pages 31-32

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

OAP après modification (modifications du texte identifiées en rouge)

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.

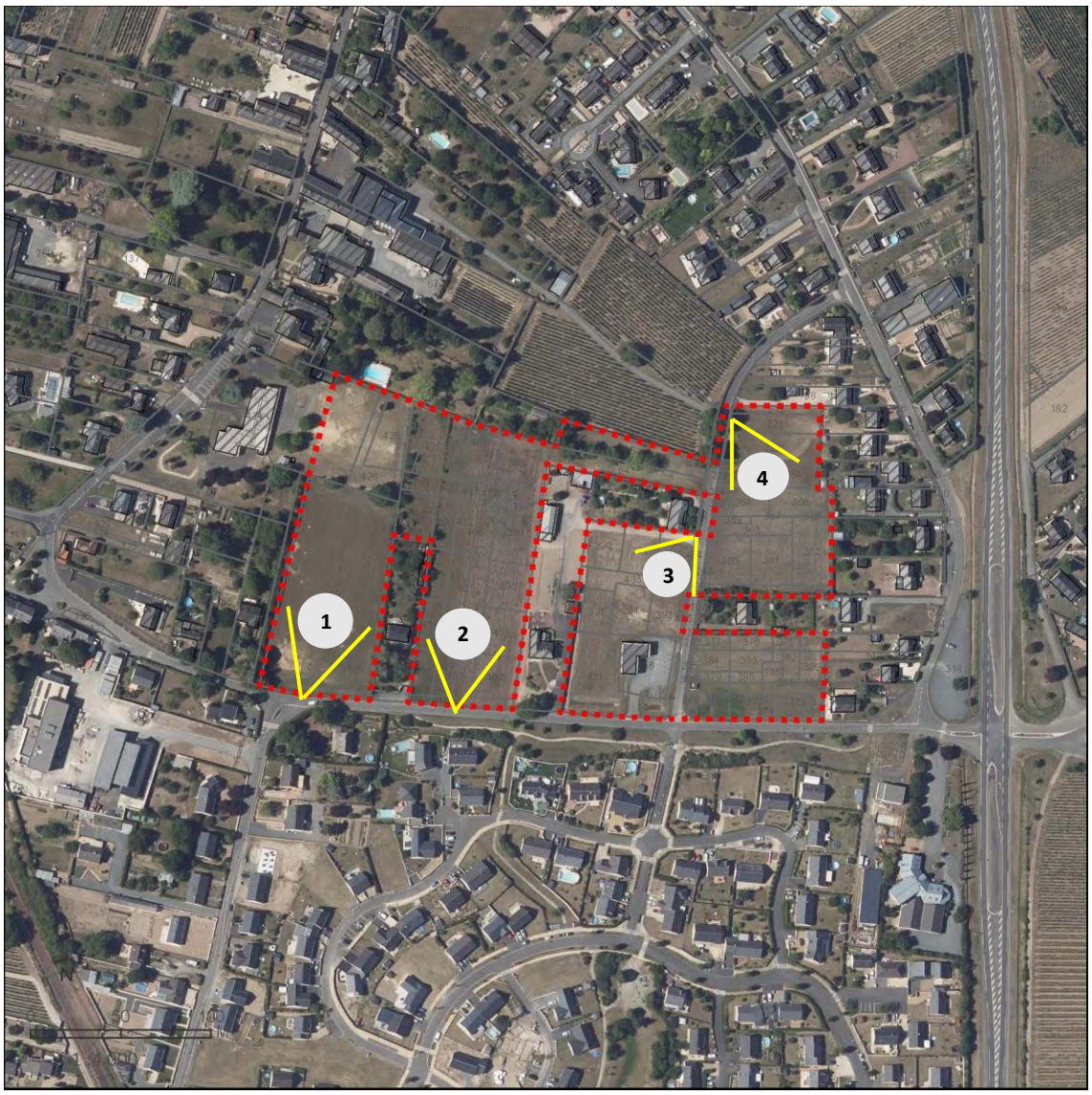


Figure 8. Extrait de l'OAP modifiée - Tome 1 Pôle Saumurois - pages 29

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la commune. Le périmètre reprend celui de la ZAC des Rogelins. En janvier 2019, ~~la DPU~~ le Droit de Préemption Urbain a été ~~supprimée~~ supprimé sur la zone. Les élus ont donc travaillé sur de nouveaux principes en lien avec des projets privés sur la commune. Ainsi, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;

- L'opération peut se réaliser en plusieurs phases. Les phases pourront accueillir des projets mixtes et/ou seulement liés à de l'habitat et/ou autres activités compatibles avec l'habitat et/ou activités en lien avec la santé.

- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
  - Création d'un espace de gestion des eaux au nord de la zone ;
  - Création d'un espace public permettant de faire le lien entre l'extension du pôle équipement (école) et la zone de projet mixte.
- <u>Mobilité dans le tissu central</u> :
  - Création d'accès principaux à double-sens pour chacune des phases, limités à 1 pour les phases E, D, A et C ;
  - Création d'accès principaux jusqu'à 3 sur la phase B pour en permettre une densification ;
  - Création de deux aménagements piétonniers de 2 mètres de largeur : un sur la rue du Lumois, et l'autre sur l'allée des Tilleuls.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

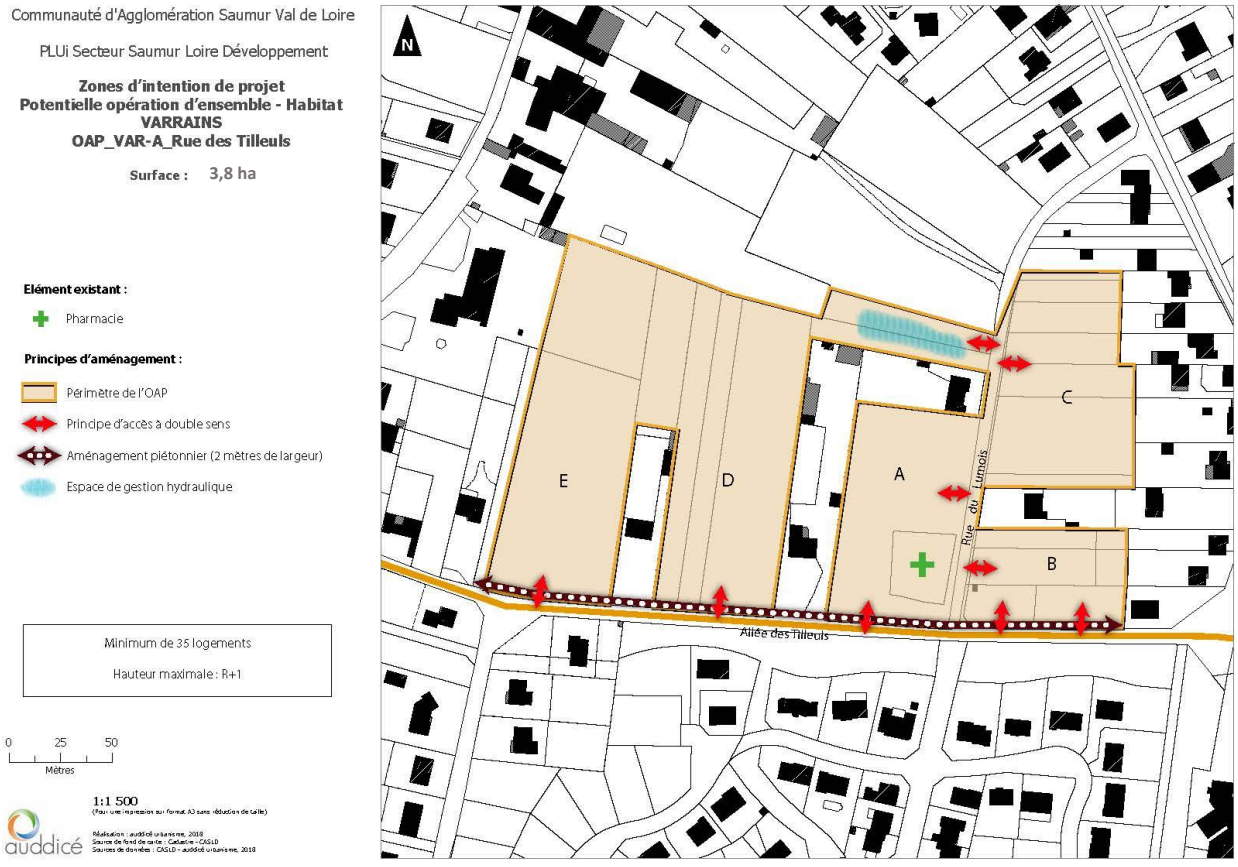


Figure 9. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

Dans le cadre de la définition des objets de modification, cette partie étant liée à une zone UA, le choix de ce zonage a été réalisé pour éviter une enclave du zonage UB. L'agrandissement du périmètre de cette orientation d'aménagement assortie de la modification du zonage en zone UA encourage la production de logements.
L'axe 2 du PADD : « *Renforcer la centralité du pôle saumurois* », dans l'orientation 2 : « *Hiérarchiser les pôles et relais de croissance* », A. « *Affirmer le rôle moteur du pole saumurois* », prévoit qu'il faut « *Projeter la majorité des nouvelles constructions à vocation d'habitat sur le pôle Saumurois*. »
La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.3 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP du secteur des Belles Caves

■ Contexte :

L'aménagement de ce site est en cours d'étude de faisabilité pour la réalisation d'un projet. Il a vocation à accueillir des logements sociaux et de l'artisanat essentiellement. Plusieurs dispositions non justifiables de cette OAP compliquent l'aménagement du site et nécessitent ainsi d'être revues pour faciliter la réalisation du projet.

Pour permettre la réalisation de l'opération, les modifications sont les suivantes :

- La précision des dispositions du règlement écrit qui s'appliquent pour assurer l'intégration architecturale et paysagère des constructions conformément à leur destination ;
- La modification des règles de hauteur pour permettre la réalisation des projets à vocation d'habitat et ceux à vocation économique tout en assurant leur insertion dans l'environnement existant ;
- La suppression de la zone non aedificandi qui n'a plus lieu d'être parce qu'il est possible d'aménager le site le long de la RD93 sans problématique de sécurité publique. Afin d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement au regard de sa position en entrée de ville, la zone non aedificandi est remplacée par la plantation d'arbres ;
- La limitation du nombre d'accès au droit de la rue de la Pateroche à un accès principal et permettre un second accès dédié à l'activité économique et/ou artisanale ;
- Les précisions de la prescription paysagère en interface avec l'espace agricole pour qu'elle soit imposée sur une largeur minimale de 5 mètres pouvant aller jusqu'à 10 mètres ;
- La précision de la nécessité d'un traitement qualitatif de l'entrée de ville le long de la RD93.

■ Modification :

Avant modification

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Opération en extérieur du bourg s'orientant vers 6.000 m² dédié à l'habitat, et le reste de la surface pour des activités d'artisanat et de commerces de détail ;
  - Opération d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+C ;
  - Maintien du fossé ayant un rôle dans la gestion des eaux et de la trame bleue ;

- Projection d'aménagement paysager à l'ouest de la zone sur une bande de 5 mètres, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées.

- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucune sortie directe n'est autorisée sur la route départementale CD93 ;
  - Deux accès maximums sont projetés sur la rue de la Pateroche, avec un réseau secondaire à l'intérieur de la zone pour densifier cette dernière.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

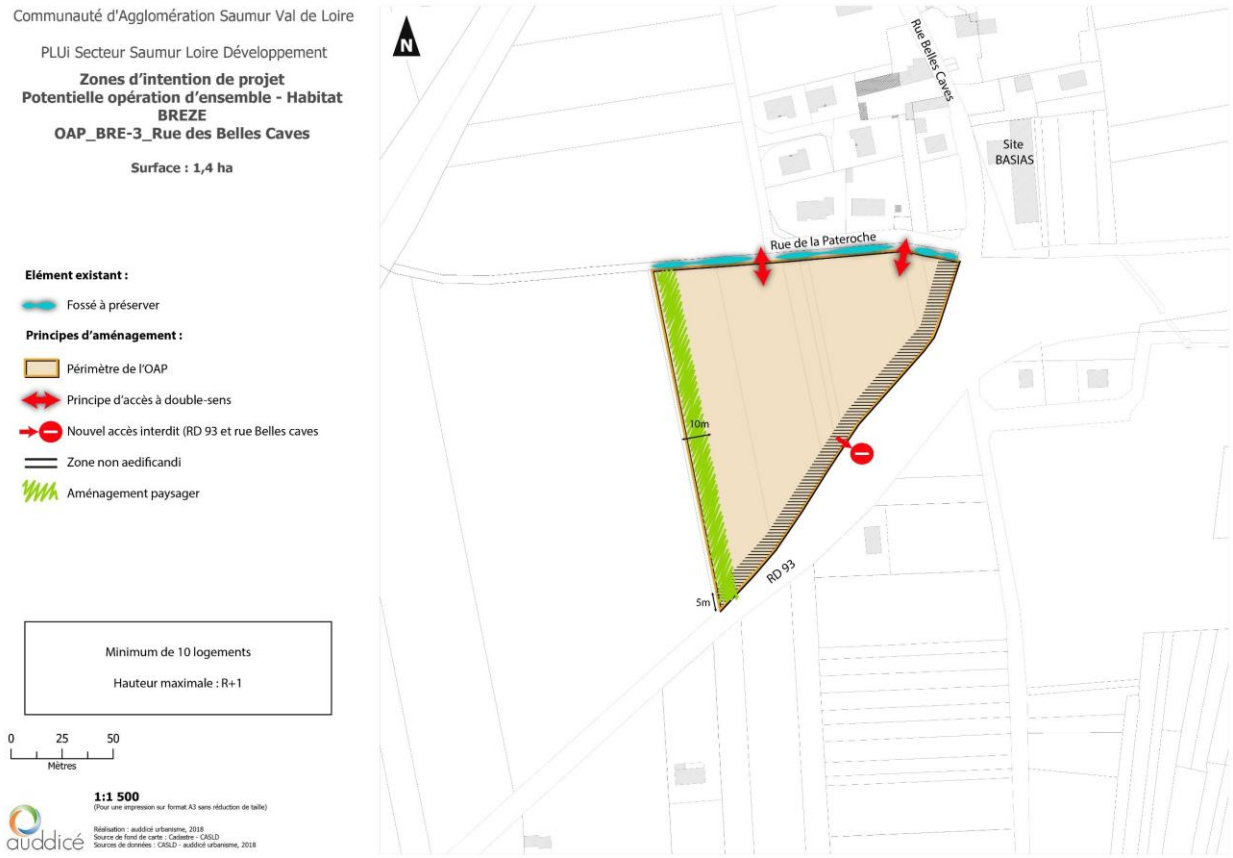


Figure 10. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 3 Communes de proximité - pages 42 - 43

Après modification (modification du texte identifiées en rouge)

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en extérieur du bourg s'orientant vers 6.000 m² dédié à l'habitat, et le reste de la surface pour des activités d'artisanat, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerces de détail ;
  - Opération d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Sur ce secteur en entrée de ville, il est attendu une qualité urbaine, architecturale et paysagère pour les constructions à destination d'habitation et à destination d'activités économiques ;
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1+C ; la hauteur des autres constructions est limitée à 12 m ;
  - Maintien du fossé ayant un rôle dans la gestion des eaux et de la trame bleue ;

- Projection d'aménagement paysager à l'ouest de la zone sur une bande de 5 mètres minimums pouvant aller jusqu'à 10 mètres, où seules les annexes des constructions principales sont autorisées ;
- La réalisation d'un aménagement paysager avec plantation d'arbres rythmée sur une bande de 5 mètres minimums pouvant aller jusqu'à 10 mètres le long de la limite au droit de la RD93 afin de qualifier l'entrée de ville.
-

- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucune sortie directe n'est autorisée sur la route départementale CD93 ;
  - ~~Deux accès maximums sont projetés sur la rue de la Pateroche, avec un réseau secondaire à l'intérieur de la zone pour densifier cette dernière.~~
  - Une nouvelle voie de desserte ouverte à la circulation publique est projetée sur la rue de la Pateroche ;
  - Les accès aux parcelles seront prévus exclusivement sur la nouvelle voie de desserte interne du secteur ; en complément, un accès peut être prévu au droit de la rue des Belles Caves.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

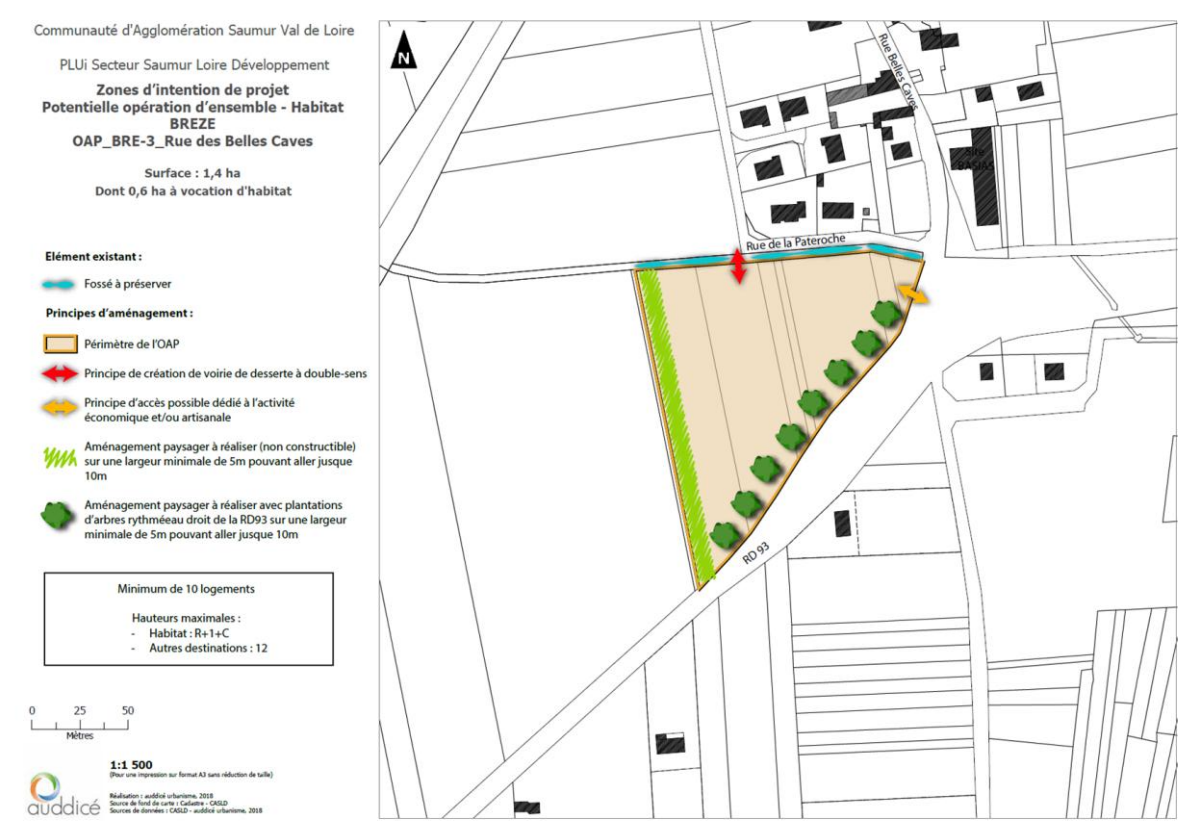


Figure 11. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

Les modifications permettent de faciliter la réalisation de cette opération et notamment l'accueil d'un projet de logements sociaux.

L'axe 2 du PADD : « *Renforcer la centralité du pôle saumurois* », dans l'orientation 3 : « *Répondre aux besoins de la population en matière de logements* », C. « *Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements* » prévoit qu'il faut « *Permettre à chaque commune d'assurer des droits à construire afin de mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages favorisant la mixité sociale*. » La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif.
En outre, elle permet d'assurer la densification des secteurs identifiés en ce sens tout en assurant l'intégration des projets dans l'environnement existant. L'axe 2 du PADD : « *Renforcer la centralité du pôle saumurois* », prévoit dans l'orientation 1 de « *relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5%* ». La modification permet aussi d'assurer la réalisation des objectifs déclinés dans cette orientation. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.4 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP Chemin des Peupleraies

■ Contexte :

L'OAP dispose que l'accès à ce secteur ne peut se faire que via une voie de desserte interne, depuis le Chemin des Peupleraies.

Or, les études opérationnelles en vue de l'aménagement du site, ont révélé qu'un seul accès secondaire, uniquement entrant, est possible depuis le Nord du site. Cela permettra de connecter cette nouvelle opération au tissu urbain existant au Nord via le secteur UAj.

■ Modification :

Avant modification

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Projection de la densité du SCoT pour optimiser ce site ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Création d'un aménagement paysager à l'ouest du site ;
  - Création d'un espace public, type placette, aire de jeux, stationnement, etc. ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C en lien avec le bâti présent à proximité.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Anticiper un renforcement du chemin des Peupleraies en lien avec la densification ;
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur le chemin des Peupleraies. Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue des noyers.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 12. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle Saumurois - pages 10-12

Après modification (modifications du texte identifiées en rouge)

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- <u>Limiter la consommation de foncier :</u>
  - Projection de la densité du SCoT pour optimiser ce site ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Création d'un aménagement paysager à l'ouest du site ;
  - Création d'un espace public, type placette, aire de jeux, stationnement, etc. ;
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+1+C en lien avec le bâti présent à proximité.
- <u>Mobilité dans le tissu central :</u>
  - Anticiper un renforcement du chemin des Peupleraies en lien avec la densification ;
  - Un seul accès à double-sens autorisé sur le chemin des Peupleraies. ~~Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;~~
  - Une seule voie d'accès secondaire uniquement entrant au Nord du site ;
  - Les accès directs des constructions sur cette dernière est interdite ;
  - Création d'une liaison douce vers la rue des noyers.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 13. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de faciliter l'aménagement du secteur et n'a pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elle est compatible avec le PADD**.

2.5 Commune de LE PUY-NOTRE-DAME – modification de l'OAP rue de la Providence

■ Contexte :

L'aménagement de ce secteur a fait l'objet d'une étude dont les enjeux identifiés nécessitent un aménagement différent des dispositions actuelles de l'OAP. Ainsi, pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de faire évoluer les dispositions de l'OAP.

Concernant les accès, l'OAP prévoit deux accès directs depuis la Rue de la Providence, mais aussi un accès depuis cette même rue, longeant la frange Nord de l'OAP, permettant la desserte interne. Or, cette voie qui devait permettre de fluidifier la circulation routière en désengorgeant les accès sur la rue existante en entrée de bourg, ne permettra pas de fluidifier le trafic routier. Ainsi, dans l'intérêt général, les élus souhaitent supprimer cette voie de desserte interne.

De plus un accès Ouest est prévu dans l'OAP, depuis la Rue de la Paleine. Cet accès présente des risques pour la sécurité publique et nécessite un aménagement de voirie pour gérer les nouveaux flux de véhicules. Ainsi, il convient de remplacer cet accès véhicule par une liaison douce.

Concernant l'aménagement de ce secteur, l'OAP le conditionne à une réalisation en plusieurs phases. Cependant, cette condition est bloquante, l'opération pourrait être aménagée au fur et à mesure de la voirie, les principes globaux d'aménagement s'imposant dans tous les cas pour orienter l'aménagement global de l'opération.

Concernant l'aménagement paysager, l'espace boisé à conserver est en réalité plus important. Il est identifié en ce sens dans le cadre de la présente modification. Par ailleurs, pour ne pas entraver les possibilités d'aménagement de l'opération et notamment la connexion entre les parties Nord-Est et Sud-Ouest de l'opération, l'identification de la haie à conserver a été modifiée. Cette identification initiale n'était pas nécessaire puisque les objectifs d'aménagement prévoient le maintien des éléments existants.

■ Modification :

Avant modification

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;
  - Opération en plusieurs phases.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
  - Maintien d'éléments existants agissant comme des aménagements paysagers (espace boisé et haies) ;
  - Renforcer ces éléments par la création de nouvelles haies en entrée de ville le long de la rue de la Providence.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun accès direct des logements pour les véhicules sur la rue de la Providence, en dehors des accès mutualisés (explicités ci-dessous) ;
  - Création au maximum de 3 accès sur la rue de la Providence : deux sur la première phase, et un unique sur la partie en extension de la friche. Un réseau de voirie interne permettra de desservir et densifier les lots ;
  - Création d'un seul accès sur la rue de la Paleine renforcé par un aménagement de voirie pour gérer les nouveaux flux.

Le site présente un sol potentiellement pollué. Une étude de sol est recommandée avant tous travaux sur ou à proximité de ce dernier.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 14. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 3 Communes de proximité - pages 78-79

Après modification (modifications du texte identifiées en rouge)

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération en densification du bourg avec la reprise d'une friche (opération de renouvellement urbain) ;
  - Opération aménagée au fur et à mesure de la voirie.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions à vocation d'habitat sur du R+1 ;
  - Maintien d'éléments existants agissant comme des aménagements paysagers (espace boisé et haies) ;
  - Renforcer ces éléments par la création de nouvelles haies en entrée de ville le long de la rue de la Providence.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Aucun accès direct des logements pour les véhicules sur la rue de la Providence, en dehors des accès mutualisés (explicités ci-dessous) ;
  - Création au maximum de 4 accès sur la rue de la Providence ~~: deux sur la première phase, et un unique sur la partie en extension de la friche~~. Un réseau de voirie interne permettra de desservir et densifier les lots ;
  - ~~Création d'un seul accès sur la rue de la Paleine renforcé par un aménagement de voirie pour gérer les nouveaux flux.~~
  - Création d'une liaison douce au droit de la rue de la Paleine ;

Le site présente un sol potentiellement pollué. Une étude de sol est recommandée avant tous travaux sur ou à proximité de ce dernier.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie ~~présente à la page suivante~~ ci-après.



Figure 15. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'assurer la réalisation de l'aménagement de la zone et de protéger les espèces végétales de qualité présentes sur le site.
L'axe 3 du PADD : « Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible », dans l'orientation 4 : « Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité », prévoit de « *Préserver le patrimoine naturel* » en identifiant et préservant les arbres remarquables.
La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.6 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP ZAC Vaulanglais-Noirettes

■ Contexte :

Le périmètre de la ZAC n'est pas en cohérence avec le périmètre du schéma de l'OAP, il est donc adapté conformément à ce dernier.

Schéma de l'OAP ***localisation de l'incohérence par rapport au périmètre de la ZAC en bleu***

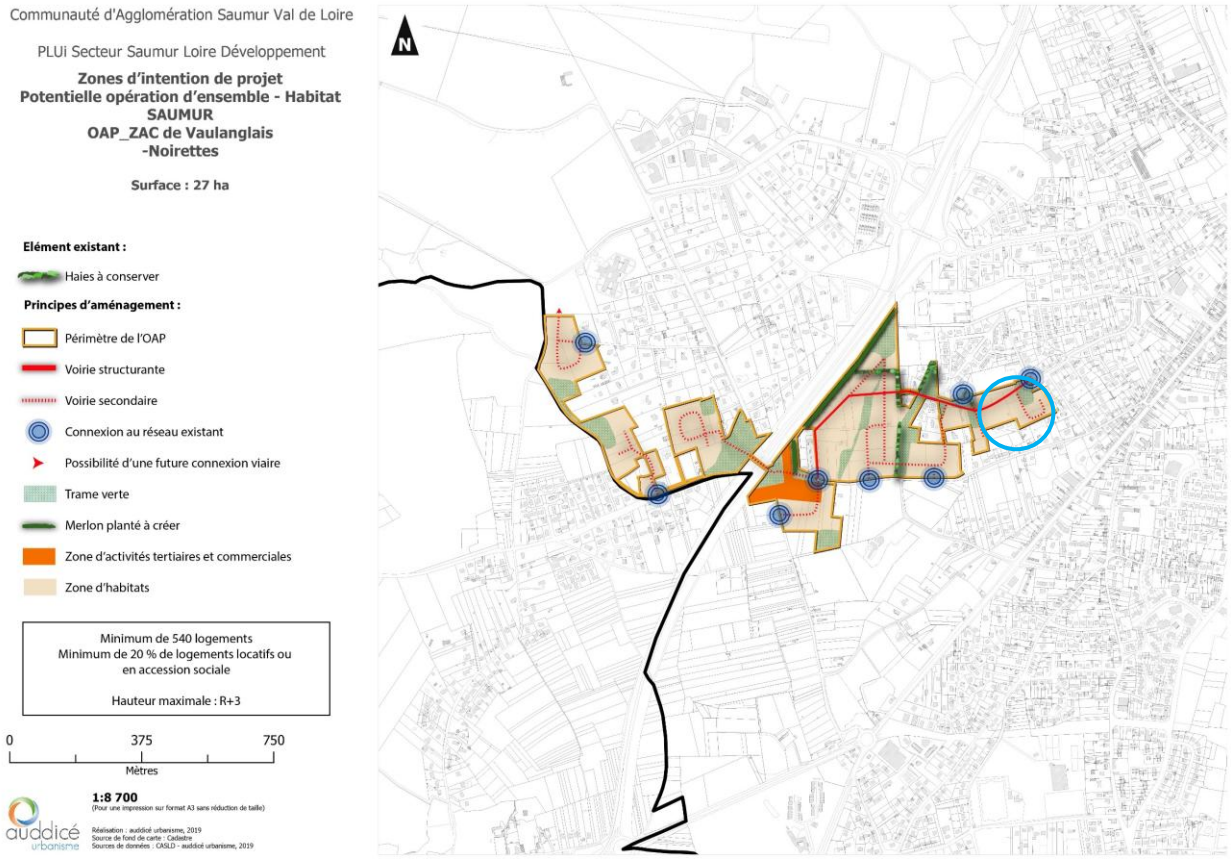


Figure 16. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle saumurois – page 139

■ Modification :

***Avant modification** localisation de la modification en bleu*



Figure 17. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle saumurois – page 132

***Après modification** localisation de la modification en bleu*



Figure 18. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est une mise en cohérence des documents et n'apporte pas d'évolution aux principes d'aménagement. Elle n'a donc pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elle est compatible avec le PADD**.

2.7 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-AC rue du Mouton

■ Contexte :

Le périmètre de l'OAP, tout comme la prescription du règlement graphique débordent sur la voirie publique, rendant difficile l'application des orientations de l'OAP et l'instruction des formalités d'urbanisme. Il est souhaité de rectifier le périmètre de l'OAP, ainsi que celui de la prescription graphique, pour le repositionner en limite de la voirie publique.

Les surfaces présentées sur le schéma des OAP et dans le tableau de synthèse des OAP sont approximatives (elle peut être différente d'un logiciel de calcul à un autre sans pour autant remettre en question le projet et le nombre de logements minimum) et arrondie à 1000 m² près. La modification entraîne une réduction de la superficie d'environ 200 m². Elle n'entraîne donc pas de modification de la superficie annoncée dans le livret des OAP.

■ Modification :

Avant modification

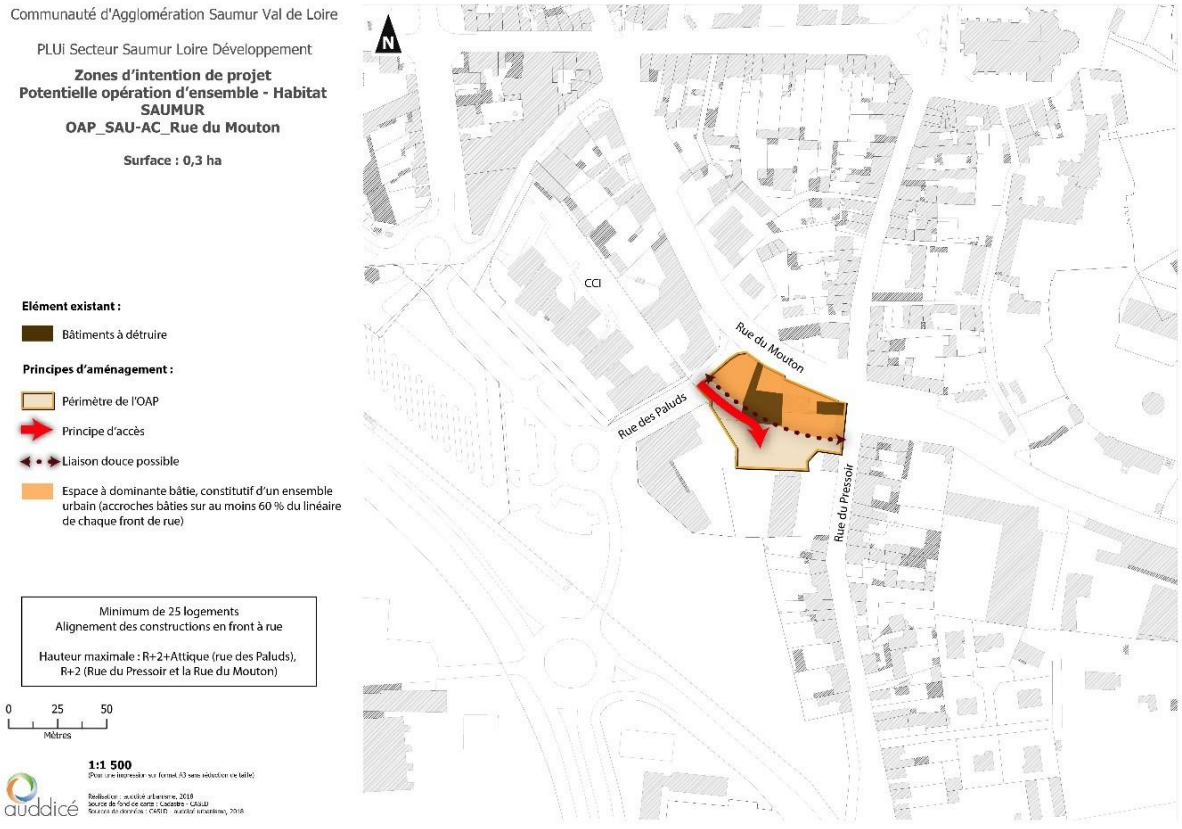


Figure 19. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle saumurois - pages 87

Après modification

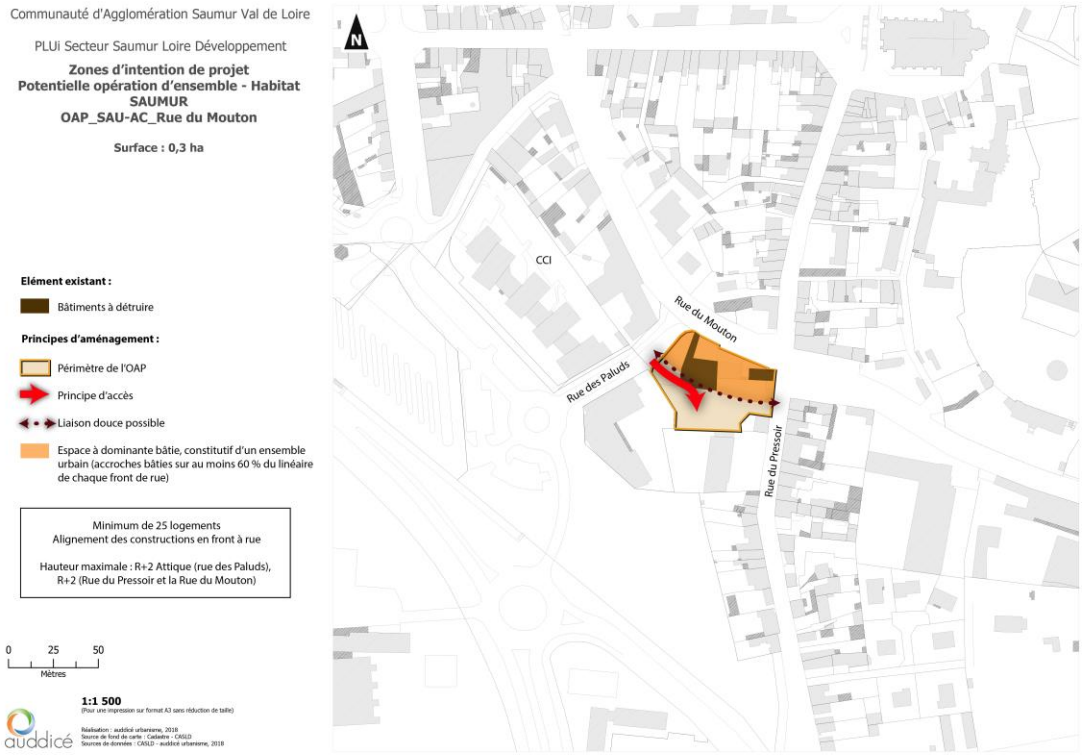


Figure 20. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de faciliter l'aménagement du secteur et n'a pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elle est compatible avec le PADD**.

2.8 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP Impasse Antoine du Poitou

■ Contexte :

L'OAP prend en compte le parc urbain en lien avec le Manoir. Or, il s'agit d'un parc arboré faisant partie intégrante du patrimoine de la commune et notamment du Manoir. Ainsi, il convient de préserver ce patrimoine. En ce sens, le périmètre de l'OAP est adapté en conséquence pour ne pas prévoir de constructibilité sur cet espace. Le nombre de logements sur l'OAP diminue en conséquence. Il est calculé au regard de la superficie de l'OAP, multipliée par la densité minimale imposée. Par ailleurs, la prescription « élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme » au règlement graphique est inscrite pour assurer la préservation de ce parc arboré.

En outre, le principe de desserte initial avec placette de retournement en limite Sud n'est pas adapté au contexte de l'opération et entraîne une emprise foncière importante, limitant les possibilités de densification. L'aménagement de la voie dans le cadre de l'opération permettra le désenclavement des fonds de jardins. En conséquence, la voirie est redessinée en conséquence et le principe de placette n'est plus imposé dans les objectifs d'aménagement.

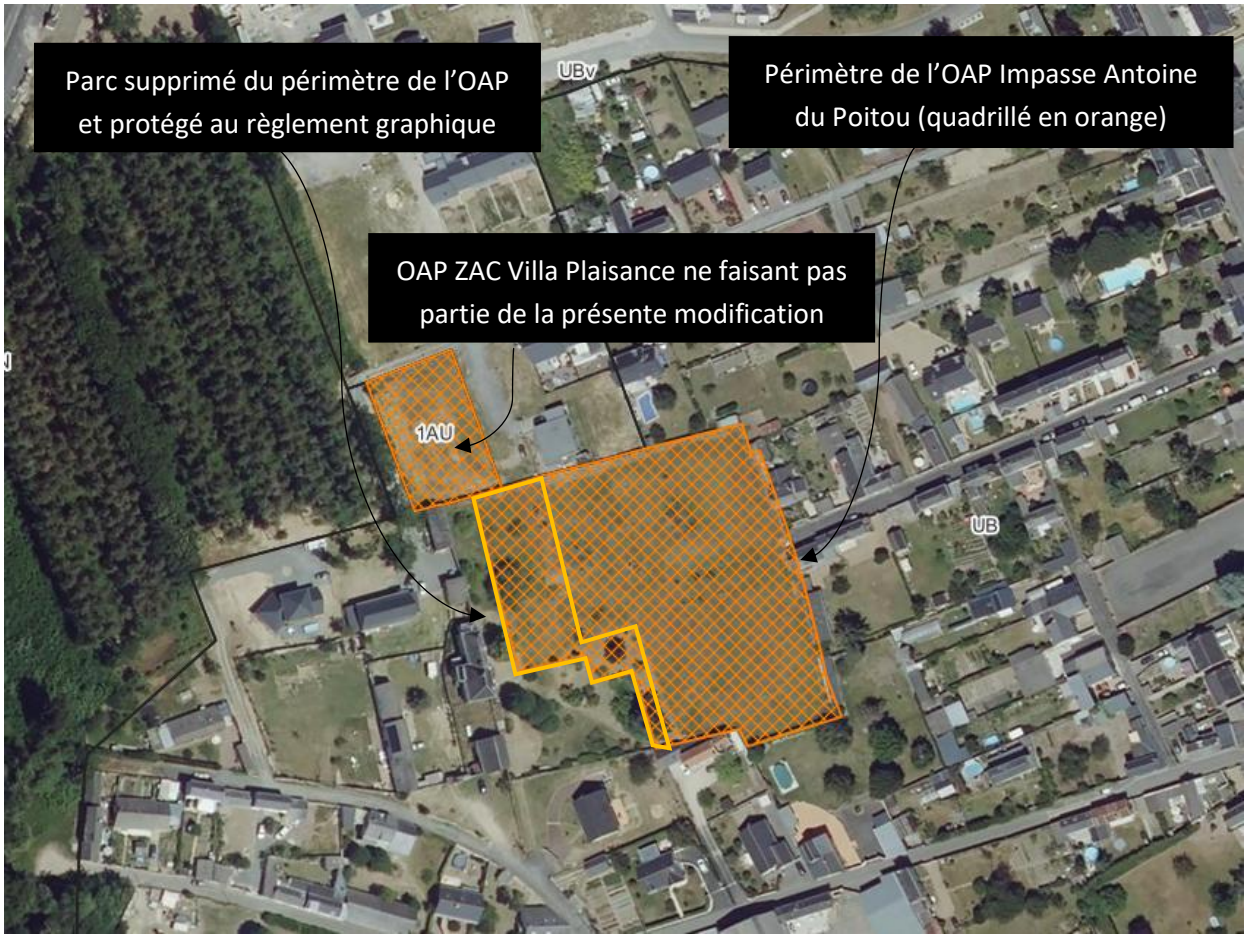


Figure 21. *Localisation de la modification*

■ Modification :

Avant modification



Figure 22. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle saumurois - pages 112

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal depuis l'impasse Plaisance, et la possibilité d'étendre cette dernière vers l'impasse Antoine Poitou (assujetti à des études de flux et de capacité de la voirie). Toutefois, une placette de retournement doit être créée pour désenclaver la zone et permettre sa densification. La voirie créée ouvrira une possibilité d'étendre l'urbanisation vers les fonds de jardins existants au sud de la zone, qui sont aujourd'hui enclavés.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 23. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 1 Pôle saumurois - pages 114-115

Après modification (modifications du texte identifiées en rouge)



Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un ~~accès~~ d'une voirie principale depuis l'impasse Plaisance, et la possibilité d'étendre cette dernière vers l'impasse Antoine Poitou (assujettie à des études de flux et de capacité de la voirie). ~~Toutefois, une placette de retournement doit être créée pour désenclaver la zone et permettre sa densification. La voirie créée ouvrira une possibilité d'étendre l'urbanisation vers les fonds de jardins existants au sud de la zone, qui sont aujourd'hui enclavés.~~ Possibilité, sur cette nouvelle voirie et sur l'impasse du Poitou, de mettre en place un plan de circulation prévoyant la circulation des riverains uniquement et/ou une circulation en sens unique, si ceci n'est pas contradictoire avec la bonne desserte de l'ensemble du quartier, à l'issue des études de trafics.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 24. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'assurer la protection des espèces végétales d'intérêt et faciliter la réalisation de l'opération.
L'axe 3 du PADD : « *Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible* », dans l'orientation 4 : « *Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité* », B. « *Préserver le patrimoine naturel* » prévoit qu'il faut « *Identifier et préserver les arbres remarquables*. »
La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.9 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-1 rue Bouju

■ Contexte :

Cette OAP est soumise à une rétention foncière importante. Le foncier appartient pour partie à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. L'autre partie appartient à une église évangélique qui n'a pas vocation à se déplacer, empêchant la densification du secteur.

Ainsi, pour permettre la réalisation de l'OAP, il convient de modifier sa rédaction pour permettre la réalisation de l'aménagement au fur et à mesure des projets.

■ Modification :

Avant modification

C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération peut se réaliser en deux phases (A et B) indépendantes l'une de l'autre.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+3 ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison piétonne pour relier la rue Gauthiot Lamy et la rue de Rouen ;
  - Création d'un accès à double-sens pour desservir la phase A depuis la rue Gauthiot Lamy et celle de Bouju. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue de Rouen. Ces accès seront complétés par des placettes de retournement.

Figure 25. *OAP actuelle le Tome 1 Pôle saumurois - page 66.*

Après modification (modification du texte identifiées en rouge)

C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
- L'opération peut se réaliser ~~en deux phases (A et B) indépendantes l'une de l'autre~~ au fur et à mesure de la voirie
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+3 ;
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une liaison piétonne pour relier la rue Gauthiot Lamy et la rue de Rouen ;
  - Création d'un accès à double-sens pour desservir la phase A depuis la rue Gauthiot Lamy et celle de Bouju. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la rue de Rouen. Ces accès seront complétés par des placettes de retournement.

Figure 26. Modification de l'OAP

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification facilite la réalisation de l'opération en densification du tissu urbain sans en modifier l'objet. **Elle n'a pas d'incidence sur les objectifs du PADD.**

2.10 Ville de SAUMUR – suppression de l'OAP 2-SAU-Z rue de l'Oreau

Contexte :

L'aménagement du site est conditionné à une opération d'un seul tenant dans l'OAP. Cette condition, associée à une rétention foncière des terrains rendent impossible l'aménagement du site. Ainsi la densification prévue par cette OAP ne pourra pas se réaliser, l'OAP est donc supprimée.

Modification :

Avant modification

4.18. Le secteur rue de l'Oreau (2 – SAU-Z)

A. Localisation de l'OAP

Le secteur retenu par les élus correspond à des jardins privatifs offrant une proximité avec des équipements publics mais également avec la route départementale 347 : accès facilité à l'autoroute A85 et à la ZA Ecoparc.



B. Le reportage photographique du site

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



C. Les objectifs d'aménagement

Le site se situe dans le tissu déjà urbanisé de la ville. Il s'agit d'une opération de densification de ce dernier. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification dans le tissu urbanisé de la commune ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site : Limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1 ;
- Mobilité dans le tissu central : Création d'un accès principal depuis la rue de l'Oreau, et un autre depuis l'avenue des Maraichers.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

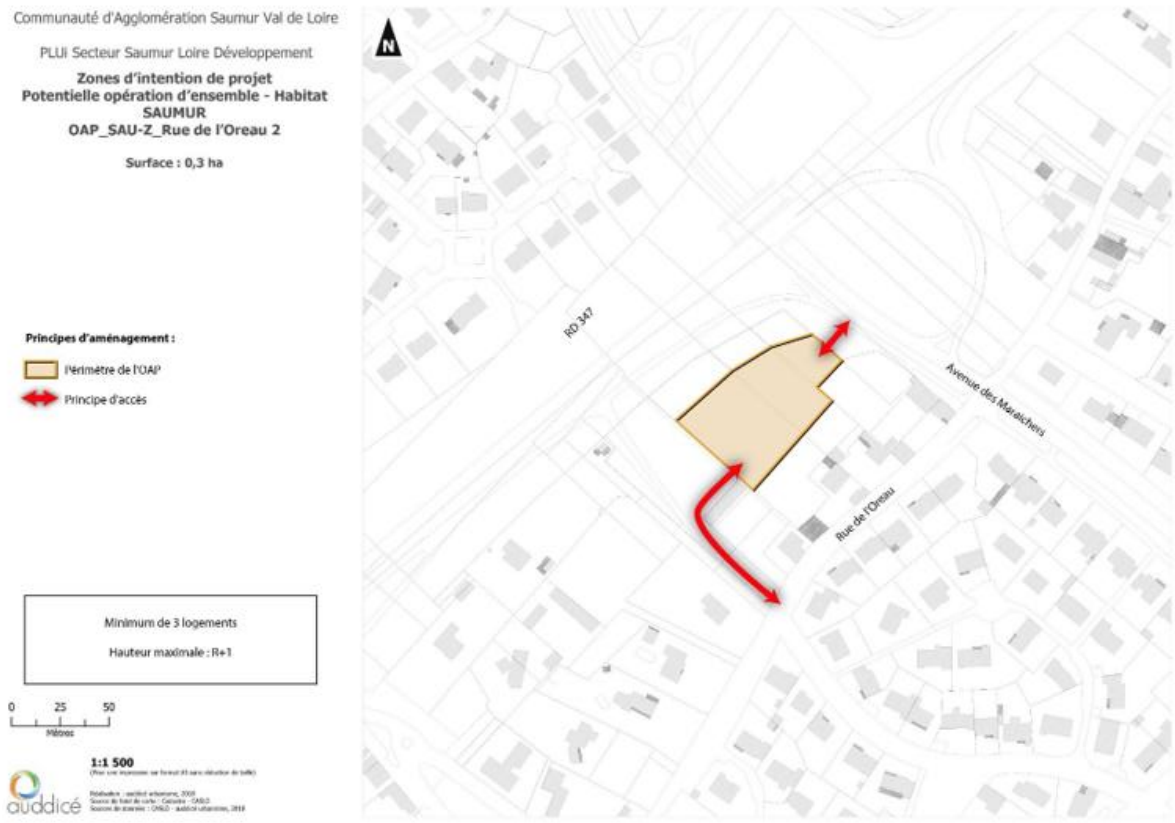


Figure 27. *OAP actuelle Tome 1 Pôle saumurois - pages 105 à 108.*

Après modification

Le document des OAP modifié est en annexe de cette présente notice.

■ Compatibilité avec le PADD :

Le projet prévu dans l'OAP ne se réalisera pas. Cette modification n'a pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elle est compatible avec le PADD**.

2.11 Commune d'ALLONNES - modification de l'OAP rue François Rabelais

■ Contexte :

L'aménagement du site est conditionné à une opération d'un seul tenant dans l'OAP. Cette condition, associée à une rétention foncière des terrains et à la topographie présentant une forte pente freine l'aménagement du site. Ainsi l'aménagement prévu par cette OAP ne pourra pas se réaliser en une seule fois. Il est également nécessaire de modifier les principes d'aménagement afin qu'ils soient en cohérence avec les contraintes de la réalité du site et permettre la réalisation de projets en cours d'élaboration.

Les modifications sont les suivantes :

- Permettre l'aménagement au fur et à mesure de la voirie ;
- Permettre la création d'accès au nord-ouest sur la Rue François Rabelais et de deux accès au sud de la rue Hugues d'Allonnes ;
- Préserver la coulée verte liée aux bassins de rétention.

En outre, le propriétaire de l'emprise de l'emplacement réservé n°7, relatif à la création d'une voirie concourant à la formalisation du projet établi dans l'OAP, a exercé son droit de délaissement en application des dispositions des article L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En date du 24 novembre 2021, suite à l'étude de faisabilité établissant les motifs ci-dessus mentionnés, la commune a délibéré renonçant à l'acquisition de l'emprise.

■ Modification :

Avant modification

C.Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles. En effet, la zone se compose de jardins ;
  - L'opération est à réaliser d'un seul tenant.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité immédiate ;
  - Affirmation de la coulée verte présente dans la zone, avec notamment un bassin existant à préserver.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne, avec une placette de retournement à l'intérieur pour faciliter la densification et la sécurisation des constructions ;
  - Création de liaisons douces, avec la possibilité pour celle du nord de créer un nouvel accès véhicule.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

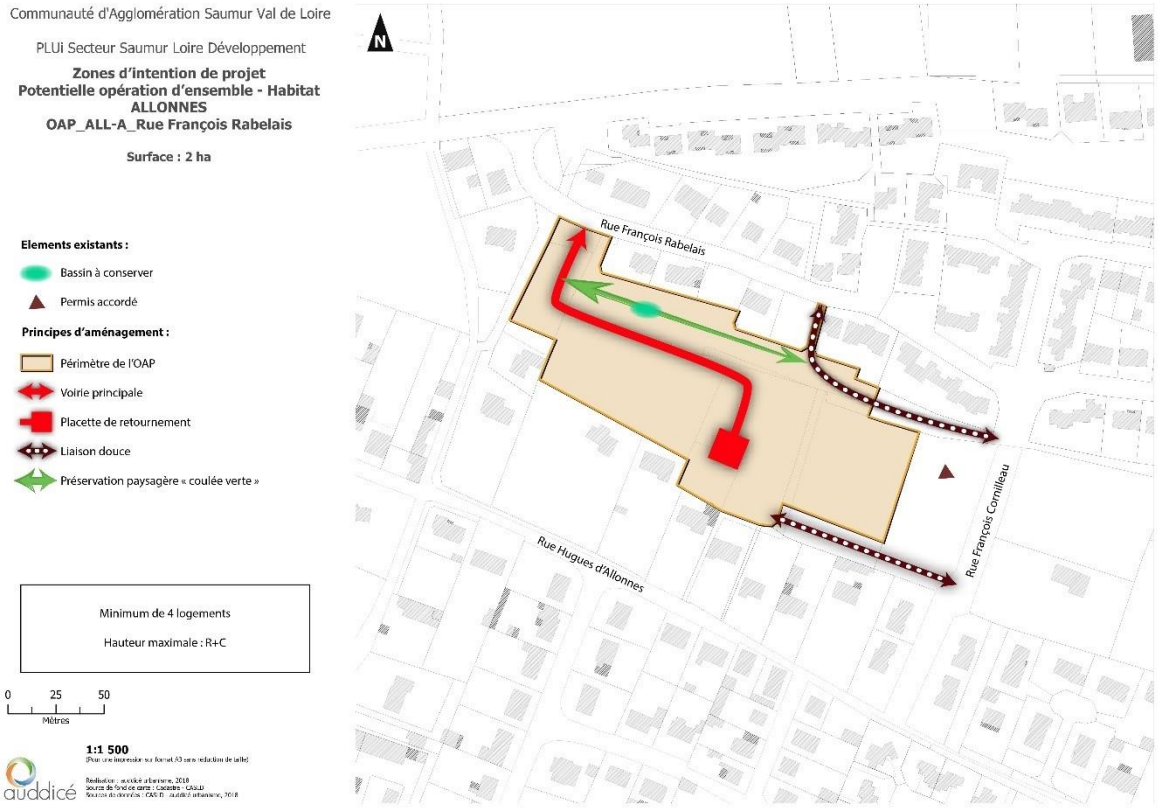


Figure 28. *OAP actuelle Tome 2 Les pôles d'équilibre (Allonnes et Montreuil Bellay) - pages 8 à 8.*

Après modification (modification du texte identifiées en rouge)

C. Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limiter la consommation de foncier :
  - Opération de densification du bourg sans consommation d'espaces agricoles. En effet, la zone se compose de jardins ;
  - L'opération peut se ~~est à~~ réaliser ~~d'un seul tenant~~ au fur et à mesure de la voirie.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions sur du R+C en lien avec le bâti présent à proximité immédiate ;
  - ~~Affirmation de la coulée verte présente dans la zone, avec notamment un~~ Préserver le bassin existant ~~à préserver~~.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'une voirie interne pouvant se raccorder au Nord-Ouest de la Rue François Rabelais et deux accès au Sud de la rue Hugues d'Allonnes ~~avec une placette de retournement à l'intérieur pour faciliter la densification et la sécurisation des constructions~~ ;
  - Il sera possible de réaliser 2 accès sur la rue Hugues d'Allonnes (au Sud) et 1 accès rue François Rabelais (au Nord-Ouest) ;
  - Maintenir la liaison douce existante ;
  - ~~Création de liaisons douces, avec la possibilité pour celle du nord de créer un nouvel accès véhicule.~~

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

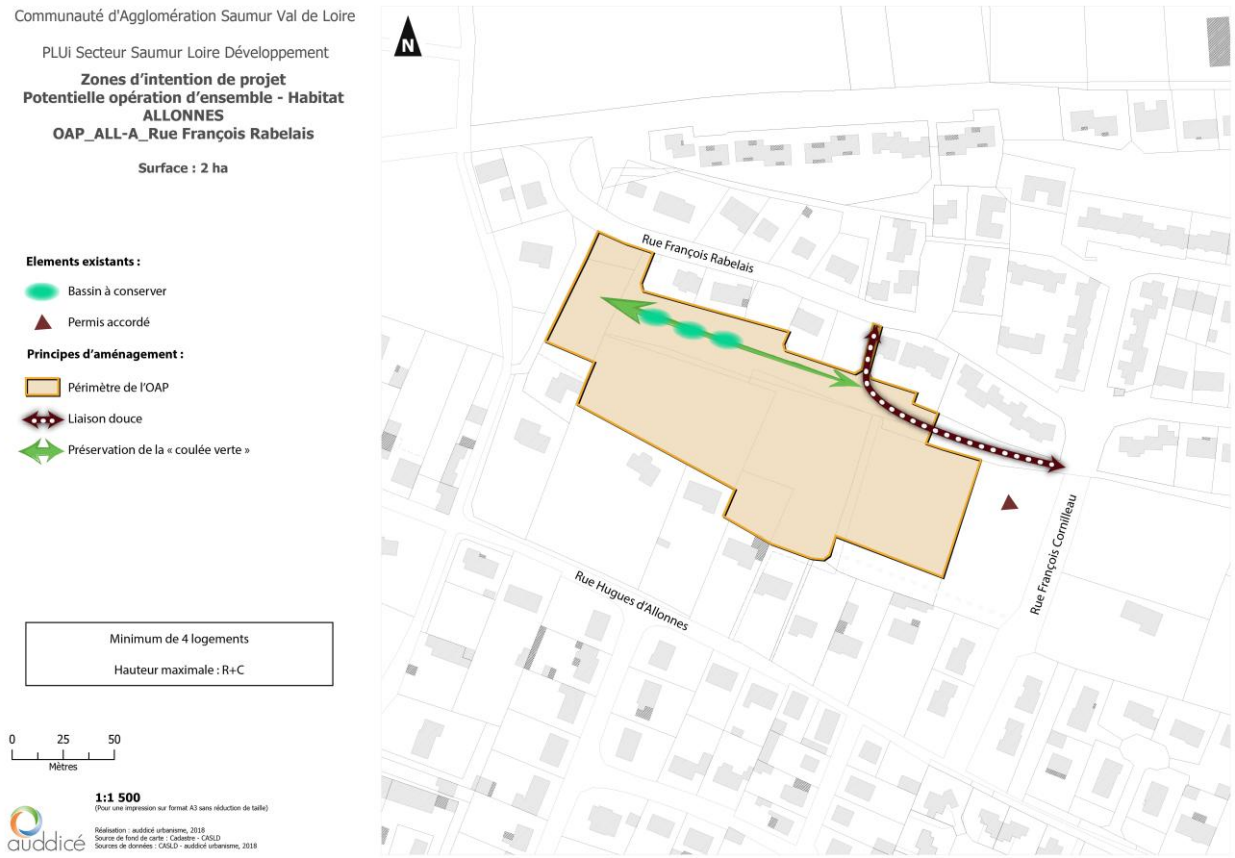


Figure 29. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet la réalisation de cette OAP qui porte sur la densification d'un site au cœur de l'enveloppe urbaine. L'axe 2 du PADD : « *Renforcer la centralité du pôle saumurois* », prévoit dans l'orientation 1 de « *relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5%* ». La modification permet d'assurer la réalisation des objectifs déclinés dans cette orientation. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.12 Commune de MONTREUIL-BELLAY – modification de l'OAP Rue des Ecoles

■ Contexte :

L'OAP prévoit un phasage incohérent avec la faisabilité réelle de l'opération. En effet, dans le cadre des études de projet, il apparaît que la phase A pourrait être réalisée en premier. L'objectif est de permettre la réalisation de cette opération répondant aux besoins en logements de la commune. Il apparaît donc nécessaire de ne pas conditionner la réalisation de la phase B à la réalisation de la phase A.

En outre, afin d'assurer la circulation entre les deux opérations, il convient de modifier l'accès pour qu'il puisse être dans les deux sens de circulation entre les deux. De plus, pour faciliter les mobilités douces, il est ajouté la possibilité d'interrompre ponctuellement le mur de clos à préserver pour réaliser des accès piétons.

Enfin, un mur constituant un élément de patrimoine à protéger est présent dans le périmètre de la phase B. L'orientation d'aménagement est donc précisée sur ce point tout en permettant les interruptions ponctuelles pour permettre la mobilité douce au sein du site.

Elle se situe au lieu-dit MERON :

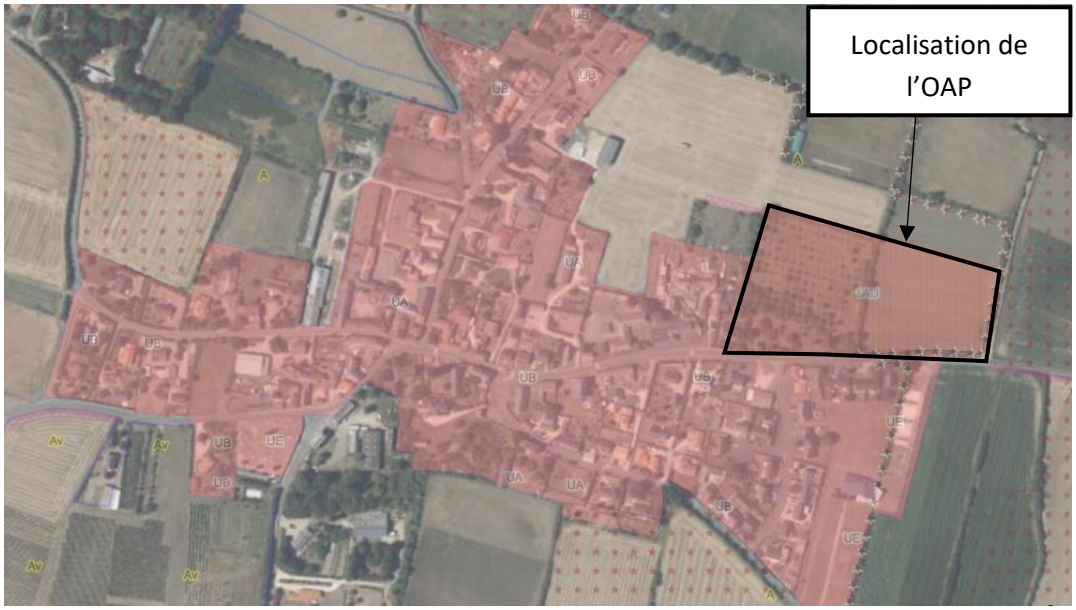


Figure 30. *Localisation de la modification*

■ Modification :

Avant modification

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- <u>Limitation de consommation du foncier :</u>
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - Les phases A et B sont indépendantes.
- <u>Intégration paysagère du site :</u>
  - Encadrer la hauteur des constructions ;
  - Préservation la haie existante ;

- Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet et l'activité agricole, et la zone de projet et l'habitat à proximité immédiate.

- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès au maximum sur la rue de l'école par phase. Ainsi, aucun accès individuel n'est autorisé ;
  - Permettre la réalisation de liaisons douces entre les phases ;
  - Anticiper la réalisation de la phase B en intégrant la voirie dans la phase A.

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.



Figure 31. Extrait de l'OAP actuelle - Tome 2 Pôle d'équilibre (Allonnes et Montreuil-Bellay) - pages 55-56

Après modification (modifications du texte identifiées en rouge)

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Limitation de consommation du foncier :
  - Projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville ;
  - Les phases A, B et C sont indépendantes.
- Intégration paysagère du site :
  - Encadrer la hauteur des constructions ;
  - Préservation la haie existante ;
  - Création d'un aménagement paysager entre la zone de projet et l'activité agricole, et la zone de projet et l'habitat à proximité immédiate.

- Programmation de logements locatifs : les élus désirent projeter un minimum de 15% de logements locatifs sur la zone de projet.
- Mobilité dans le tissu central :
  - Création d'un accès au maximum sur la rue de l'école par phase. Ainsi, aucun accès individuel n'est autorisé ;
  - Réaliser un accès entre les phases ;
  - Les accès piétons sont autorisés dans le mur de clos à préserver ;
  - ~~Anticiper la réalisation de la phase B en intégrant la voirie dans la phase A.~~

Les principes d'aménagement sont présentés et illustrés sur la cartographie présente à la page suivante.

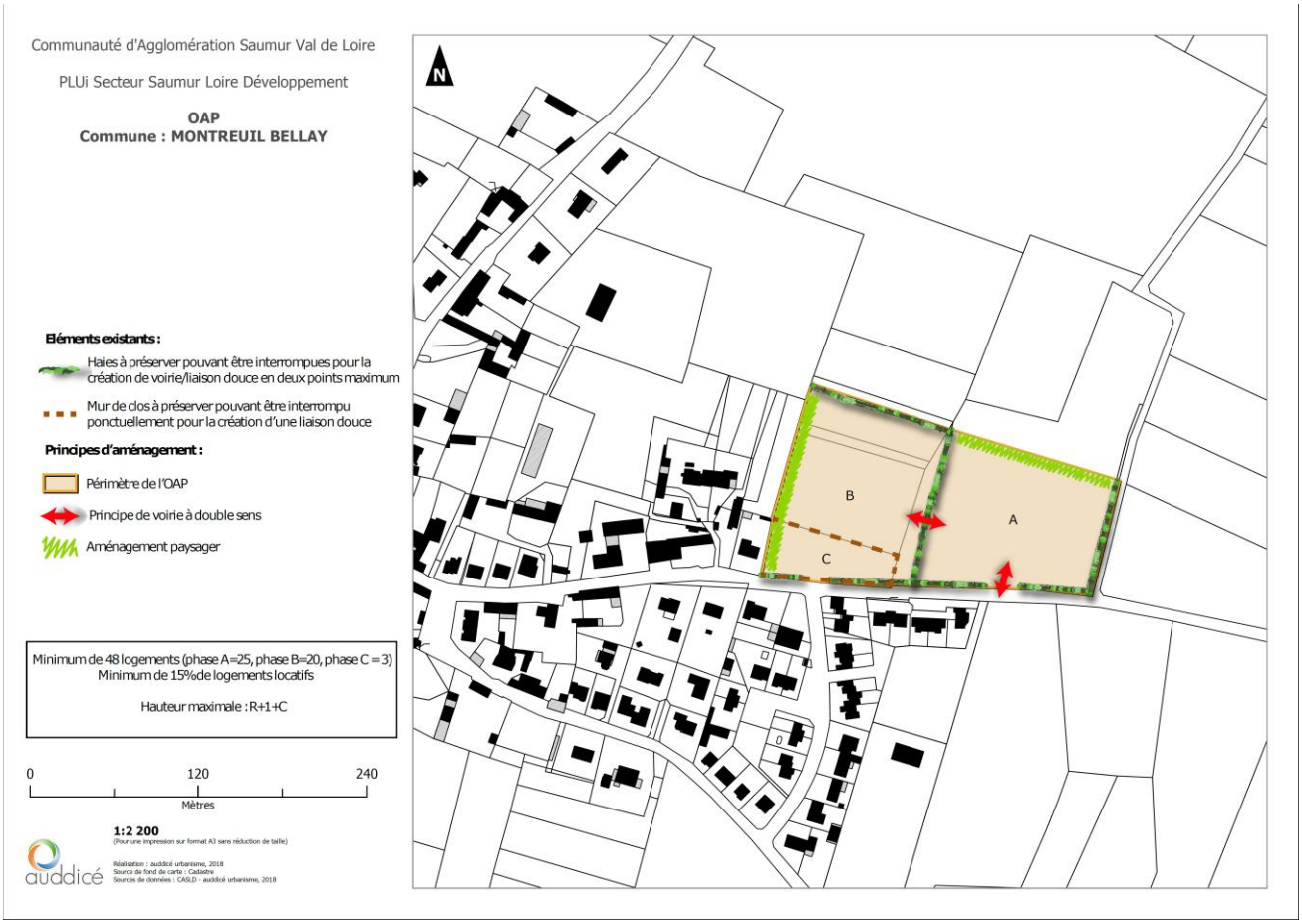


Figure 32. *Modification de l'OAP*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de faciliter l'aménagement et de protéger le patrimoine de qualité présent sur le site. En outre, elle permet d'assurer la densification des secteurs identifiés en ce sens tout en assurant l'intégration des projets dans l'environnement existant. L'axe 2 du PADD : « *Renforcer la centralité du pôle saumurois* », prévoit dans l'orientation 1 de « *relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5%* ». La modification permet aussi d'assurer la réalisation des objectifs déclinés dans cette orientation. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

CHAPITRE 3. Les évolutions du règlement graphique du PLUi Saumur Loire Développement

3.1 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX chemin des Peupleraies – Modification du périmètre de l'OAP

■ Contexte :

Afin de prendre en compte la modification du périmètre de l'OAP exposé dans le chapitre 2 « *Les évolutions des OAP* », le règlement graphique est modifié en conséquence.

■ Modification :

Avant modification :

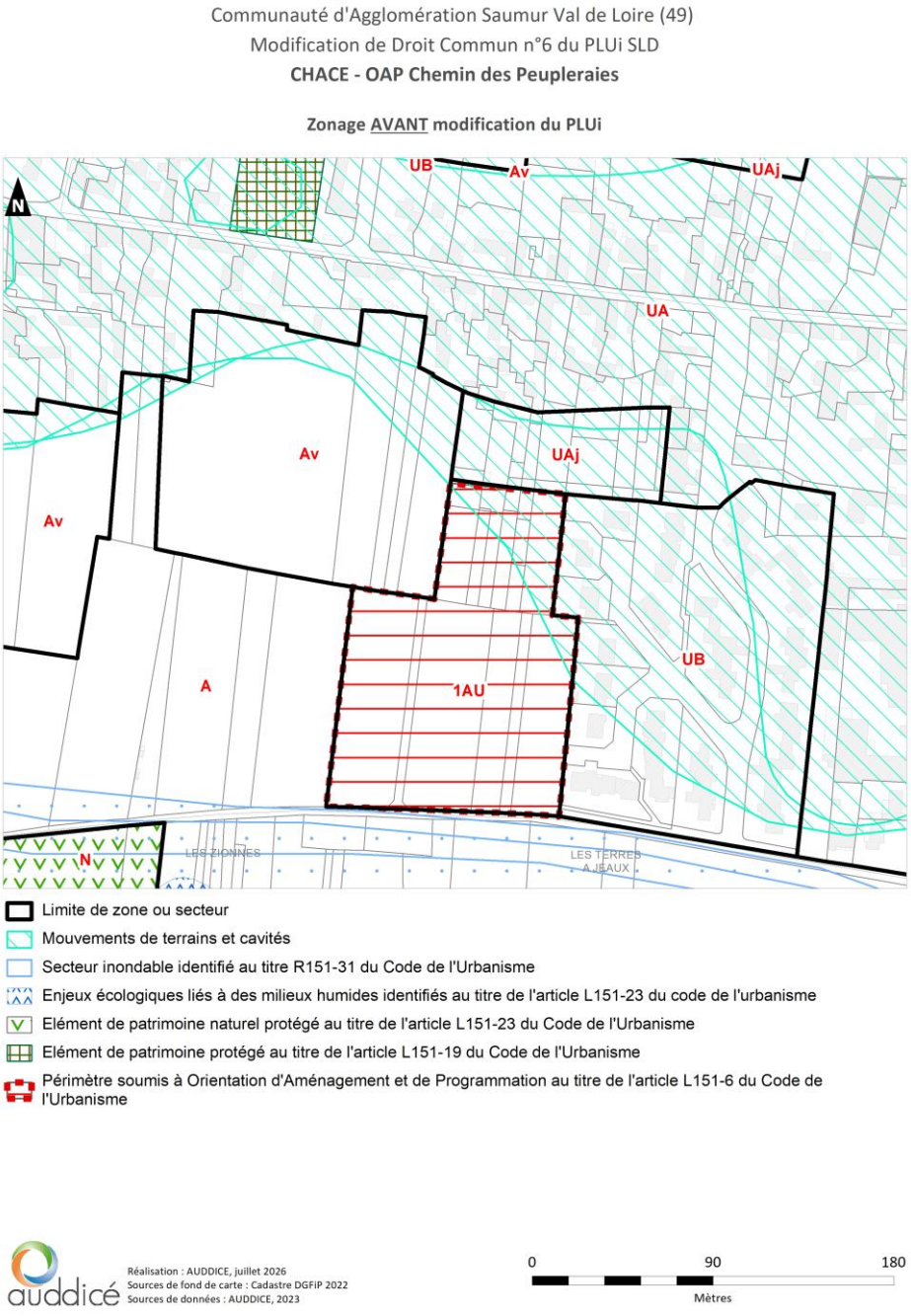


Figure 33. *Avant modification*

Après modification :



Figure 34. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La compatibilité de la modification du périmètre avec le PADD est présentée dans le Chapitre 2.

3.2 Ville de SAUMUR rue du Mouton - modification du périmètre de l'OAP

■ Contexte :

Afin de prendre en compte la modification du périmètre de l'OAP exposé dans le chapitre 2 « *Les évolutions des OAP* », le règlement graphique est modifié en conséquence.

■ Modification :

Avant modification :

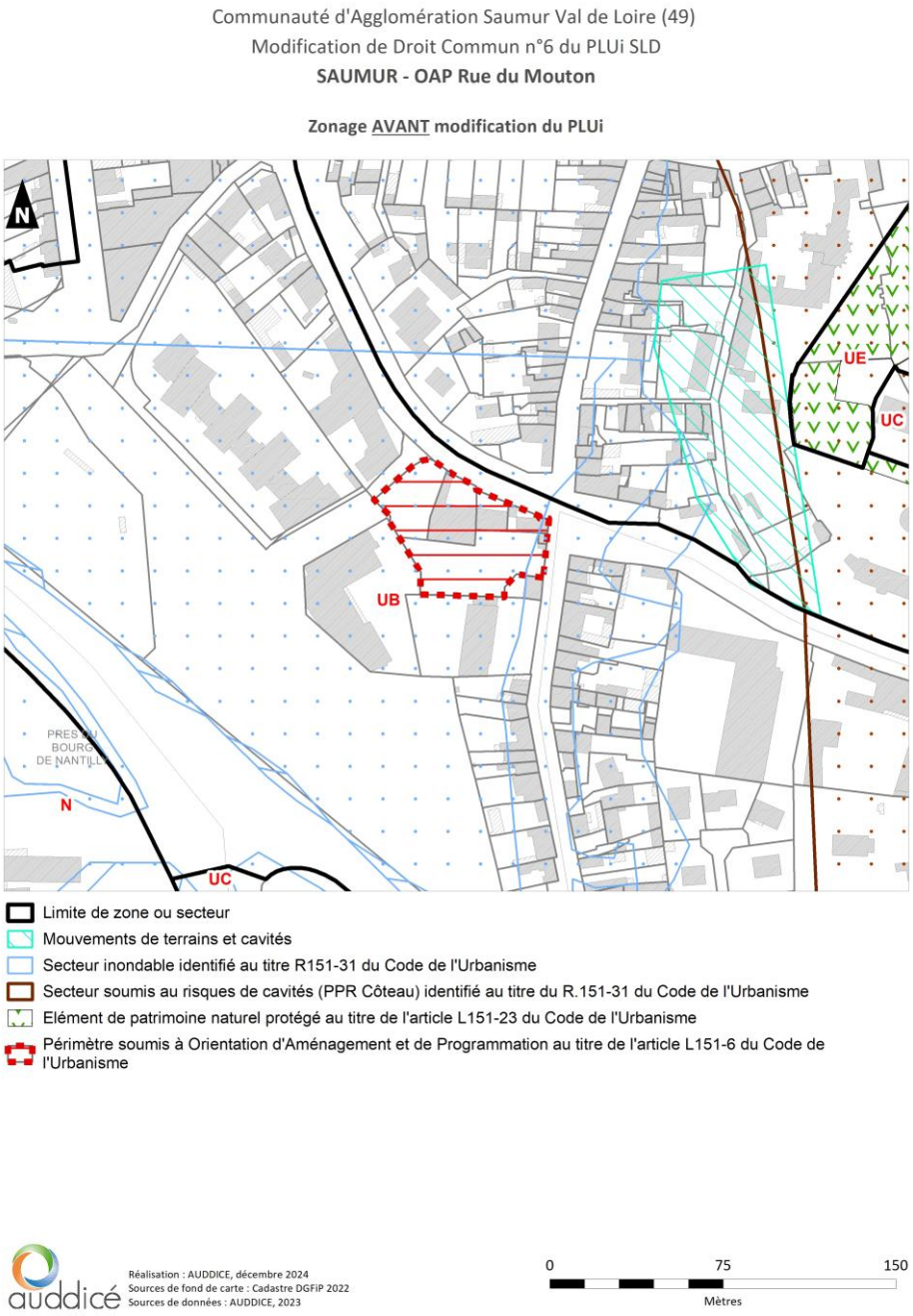


Figure 35. *Avant modification*

Après modification :

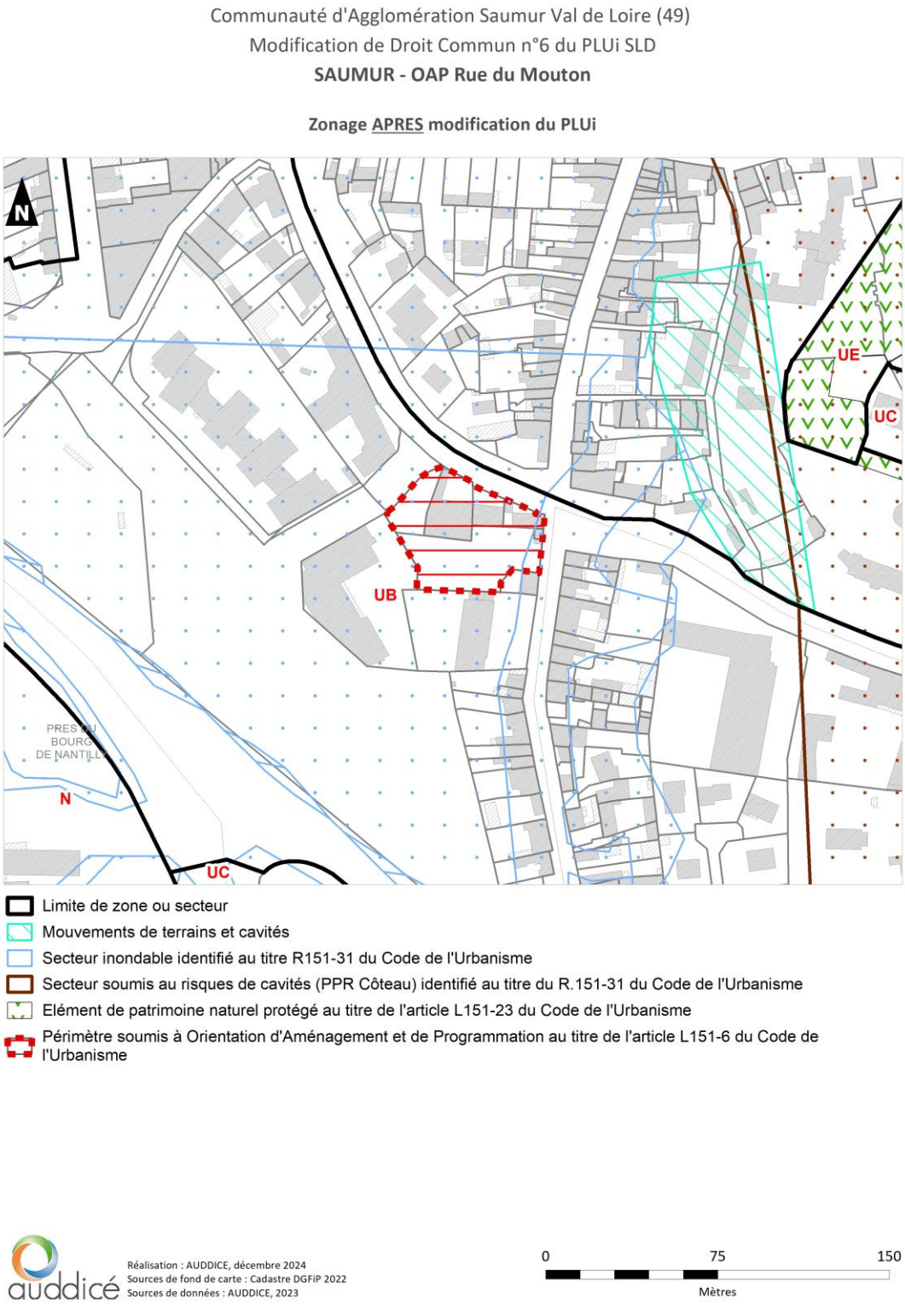


Figure 36. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La compatibilité de la modification du périmètre avec le PADD est présentée dans le Chapitre 2.

3.3 Ville de SAUMUR rue de l'Oreau suppressions d'OAP SAU-Z

■ Contexte :

Afin de prendre en compte les suppressions d'OAP exposées dans le chapitre 2 Les évolutions des OAP, le règlement graphique est modifié en conséquence pour chacun des périmètres des OAP supprimé.

■ Modification :

Avant modification :

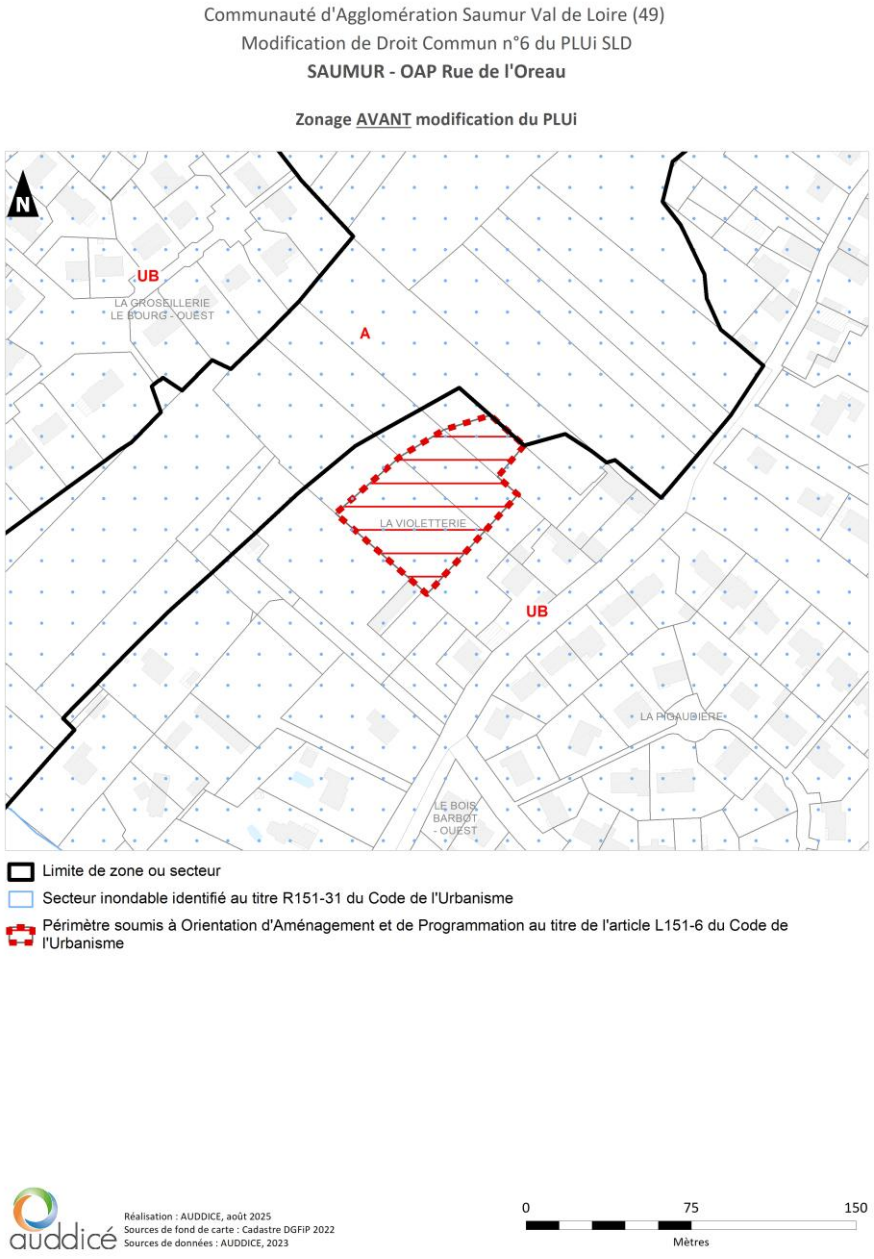


Figure 37. *Avant modification*

Après modification :

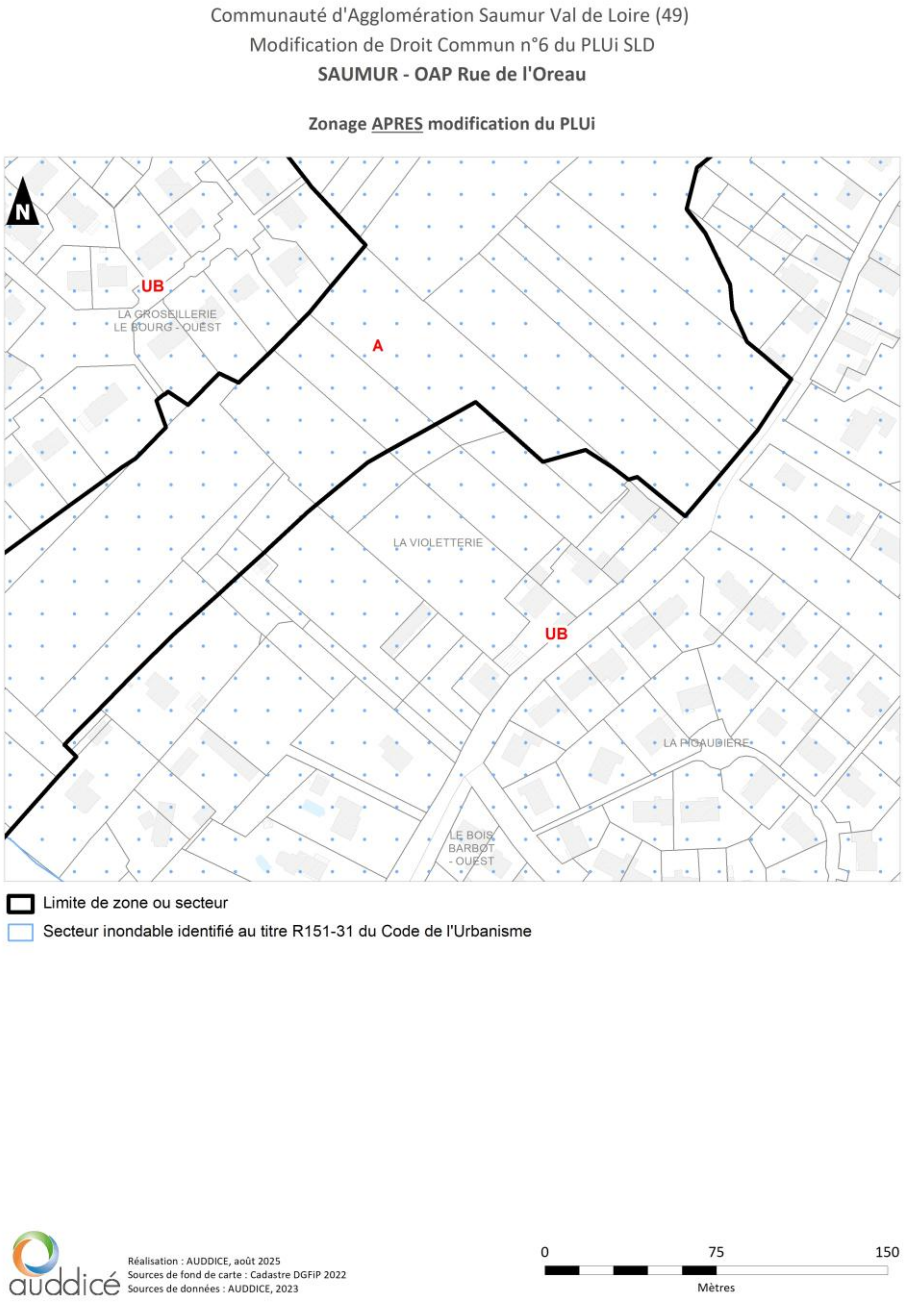


Figure 38. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

Les projets prévus dans les OAP ne se réaliseront pas. Ces modifications n'ont pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elles sont compatibles avec le PADD**.

3.4 Commune de VARRAINS – modification du zonage UE en zone UA

■ Contexte :

En lien avec la modification de l'OAP dans le chapitre précédent.

■ Modification :

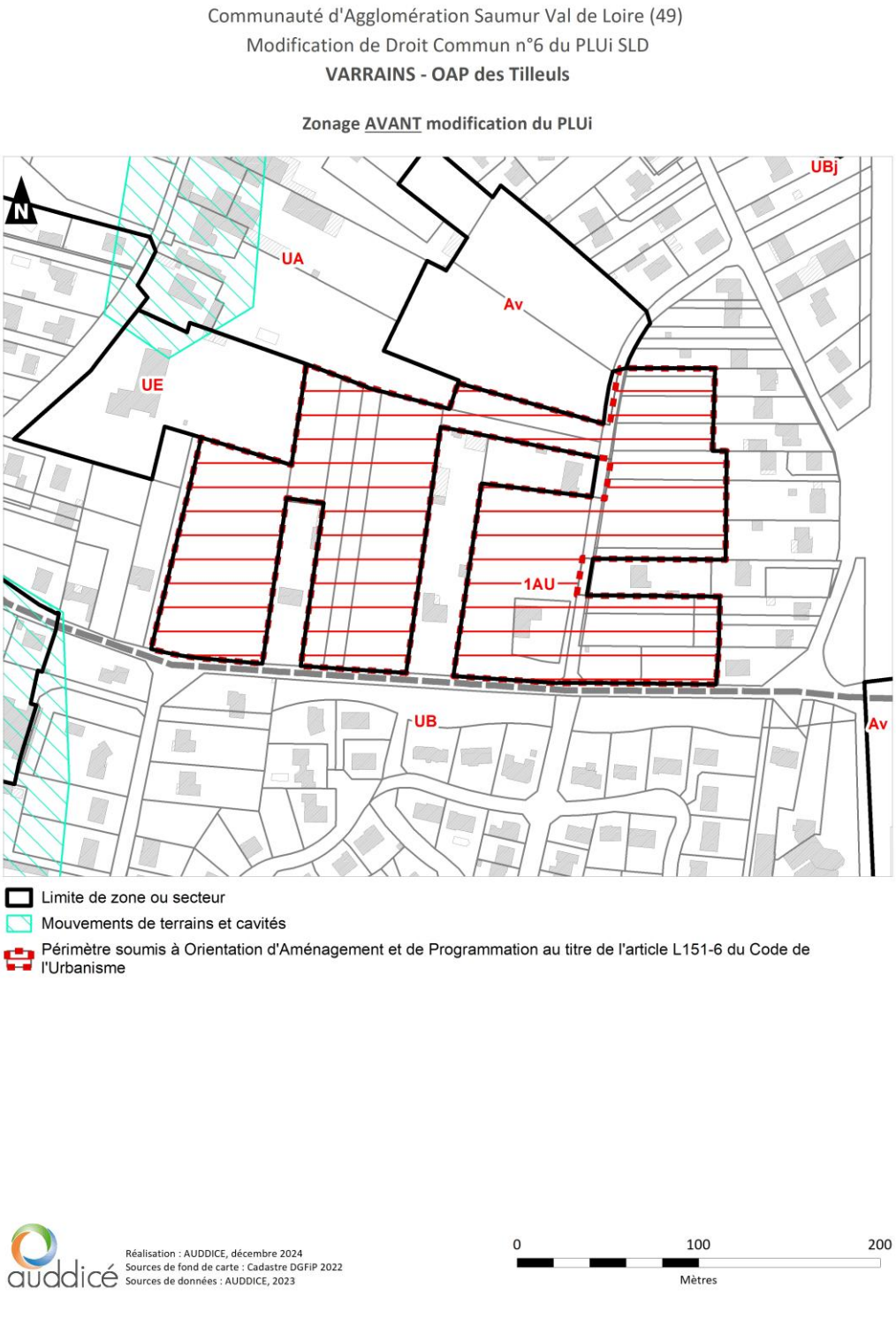
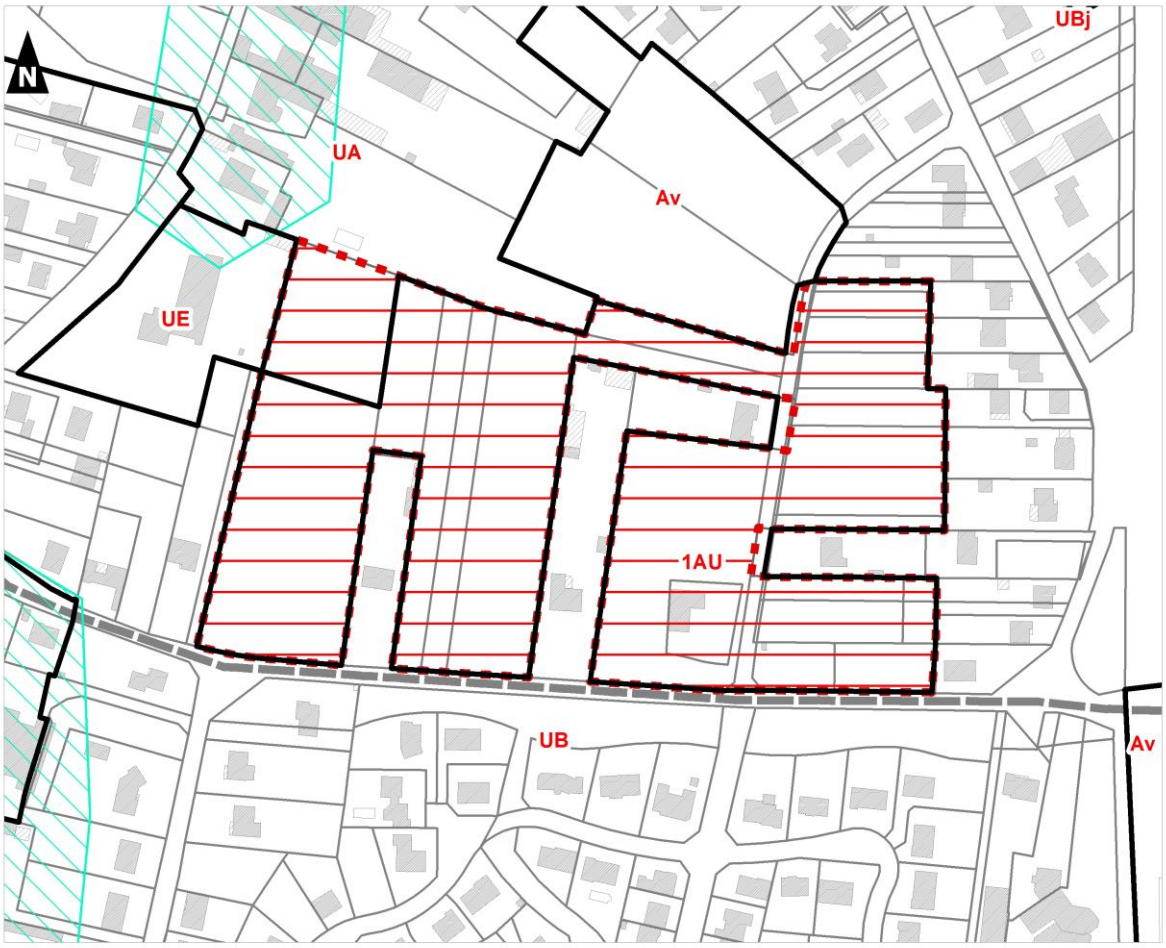


Figure 39. *Avant modification*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
VARRAINS - OAP des Tilleuls

Zonage APRES modification du PLUi



Limite de zone ou secteur
Mouvements de terrains et cavités
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 100 200
Mètres

Figure 40. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

Dans le cadre de la définition des objets de la modification du PLUi, cette partie étant liée à une zone UA, le choix de ce zonage a été réalisé pour éviter la création d'une enclave sur le fond de la désormais zone UE. L'agrandissement du périmètre de cette orientation d'aménagement assortie de la modification du zonage en zonage UA encourage la production de logements.

Le PADD, Axe 2 : Renforcer la centralité du pôle saumurois, Orientation 2 : Hiérarchiser les pôles et relais de croissance, A. Affirmer le rôle moteur du pole saumurois, prévoit qu'il faut « *Projeter la majorité des nouvelles constructions à vocation d'habitat sur le pôle Saumurois*. »

La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

3.5 Ville de SAUMUR – modification du périmètre de l'OAP Impasse Antoine du Poitou et ajout d'un élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - protection du parc urbain à proximité du Manoir

■ Contexte :

L'OAP impasse Antoine Poitou prend en compte le parc urbain en lien avec le Manoir. Or, il s'agit d'un parc arboré faisant partie intégrante du patrimoine de la commune et notamment du Manoir. Ainsi sa constructibilité n'est pas souhaitée. En ce sens, le périmètre de l'OAP est adapté en conséquence. Par ailleurs, une prescription au règlement graphique est émise pour assurer la préservation de ce parc arboré.

■ Modification :

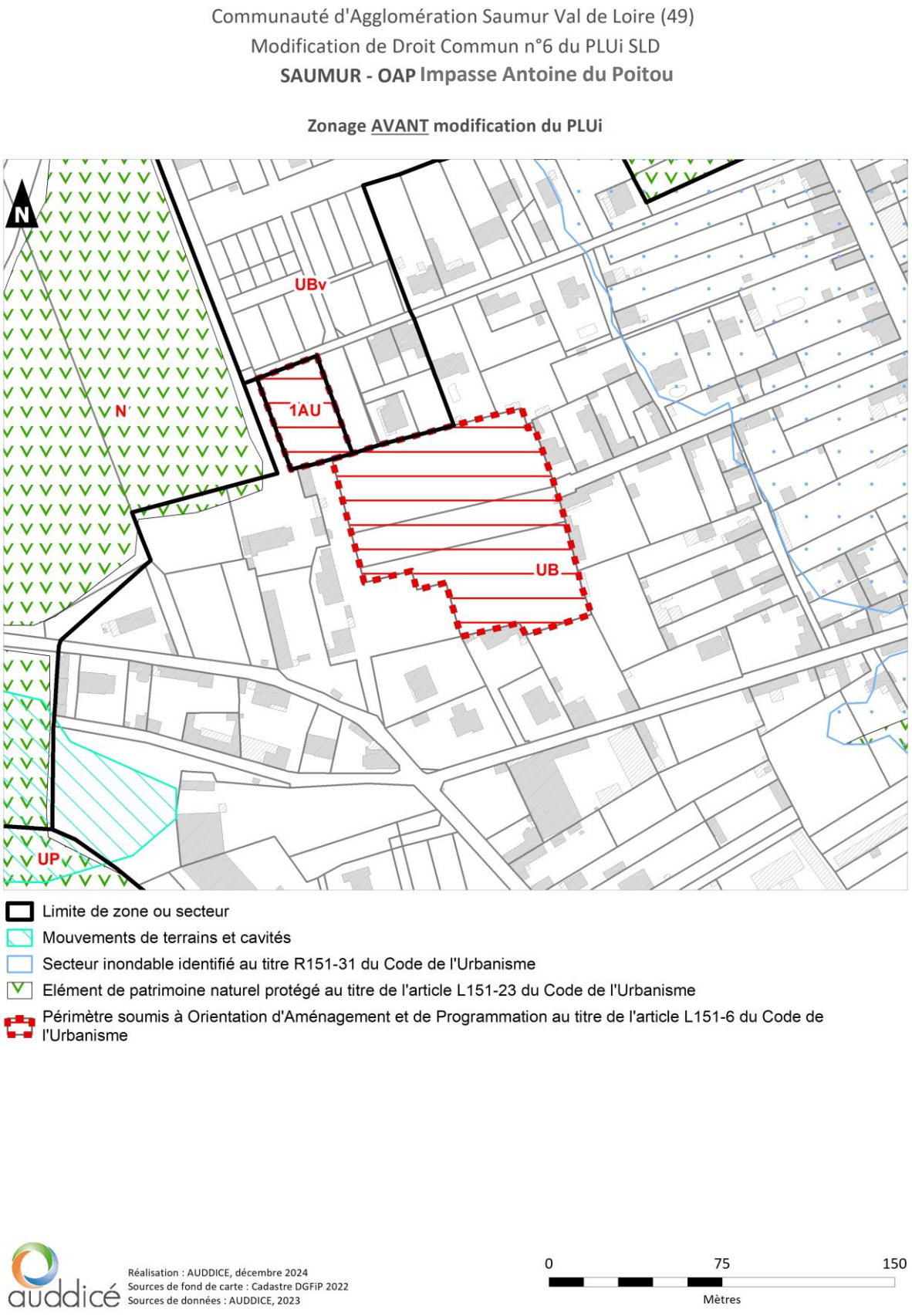


Figure 41. *Avant modification*

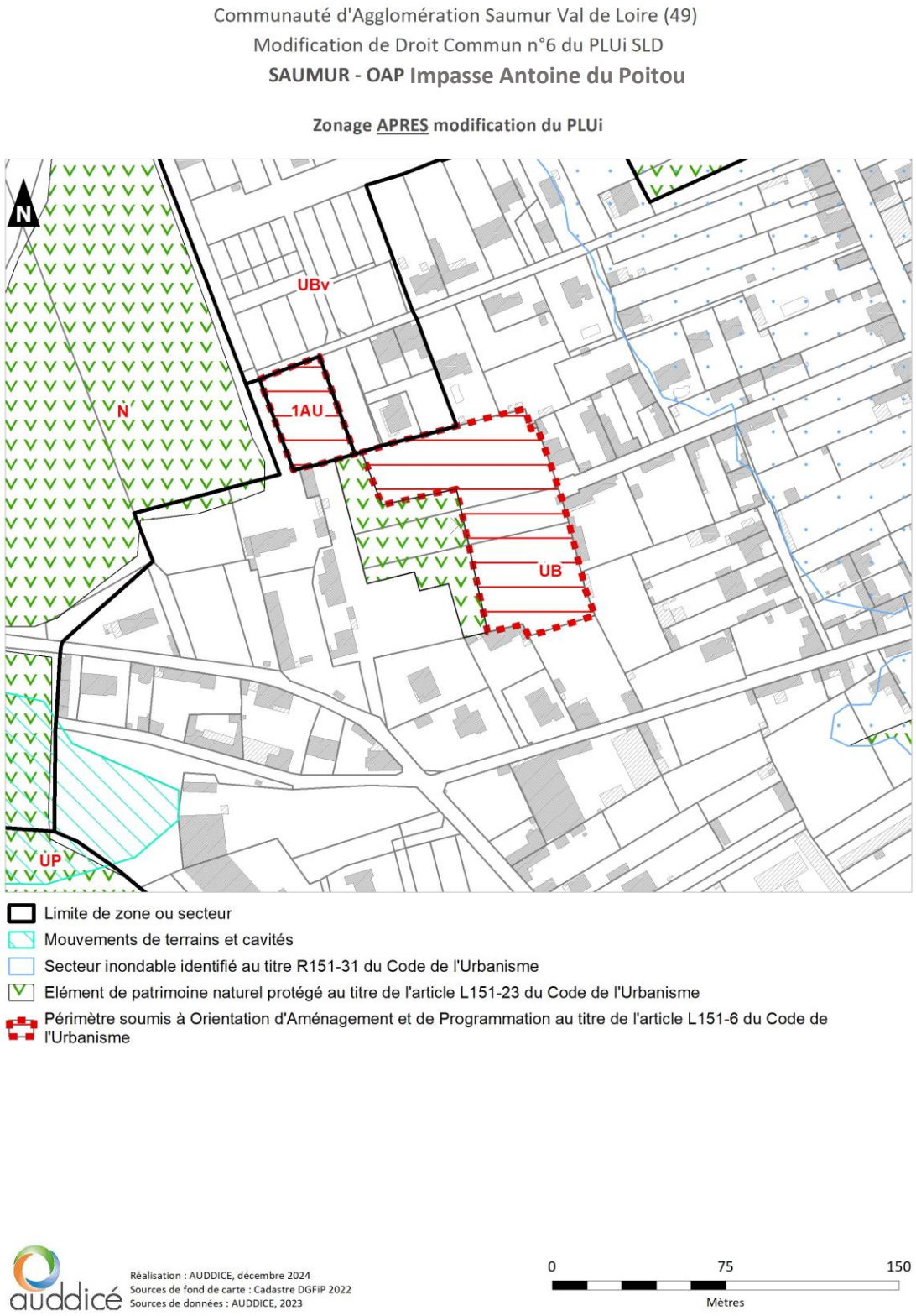


Figure 42. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'assurer la protection des espèces végétales d'intérêt et faciliter la réalisation de l'opération.

Le PADD, Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible, Orientation 4 : préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité, B. Préserver le patrimoine naturel prévoit qu'il faut « *Identifier et préserver les arbres remarquables*. »
La présente modification participe à l'atteinte de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

3.6 Commune d'ALLONNES – suppression de l'emplacement réservé n°7

■ Contexte :

L'emprise de cette emplacement réservé prévoit la création d'une liaison douce dans le cadre de la réalisation de l'OAP rue François Rabelais. Le schéma d'aménagement du bourg a évolué et il s'avère que la commune ne projette plus de réaliser de liaison douce à cet endroit. L'emplacement réservé ayant perdu sa vocation est désormais inutile et son emprise bloque les projets des propriétaires privés.
En outre, le propriétaire de l'emprise concernée par l'emplacement réservé n°7 a exercé son droit de délaissement en application des dispositions des article L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En date du 24 novembre 2021, la commune a délibéré renonçant à l'acquisition de cette emprise. Il est donc nécessaire de le supprimer.

■ Modification :

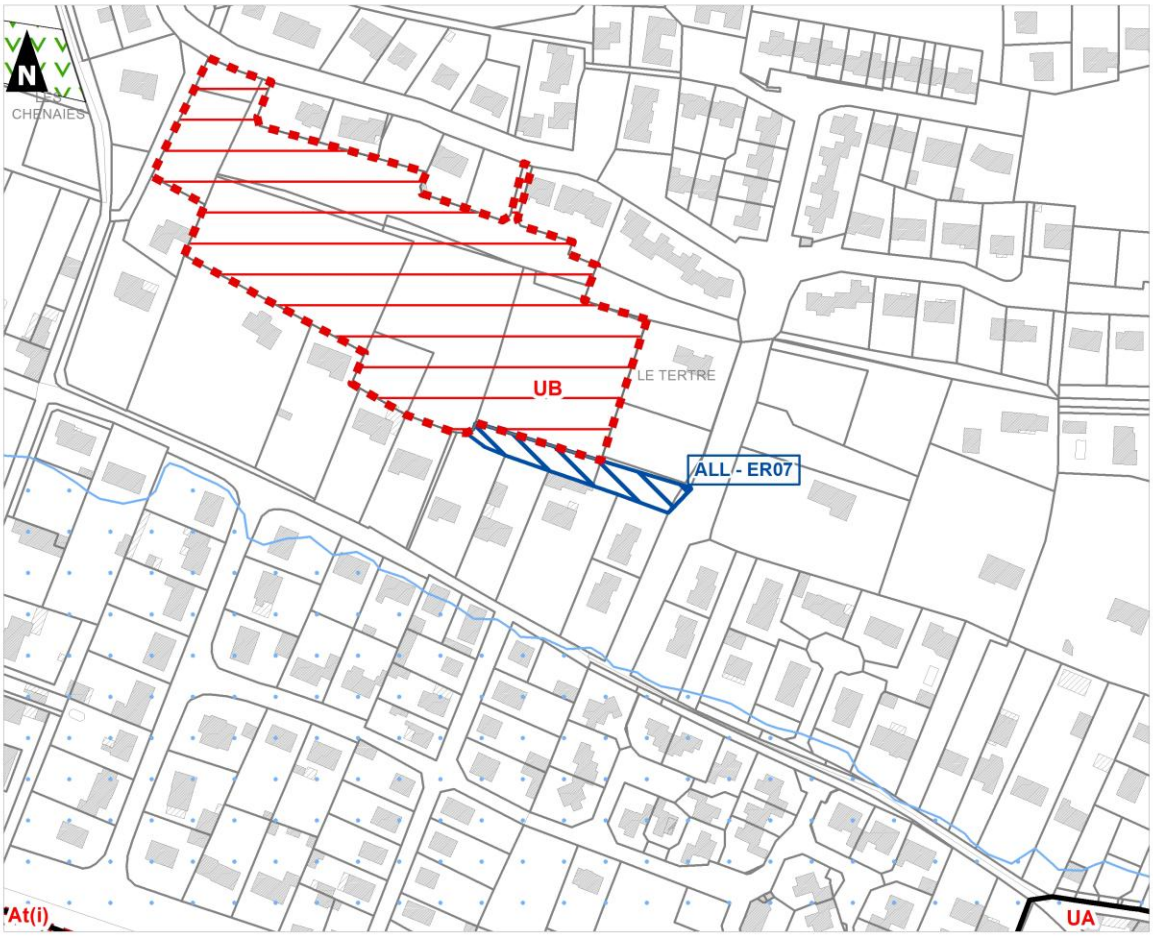
- **ALLONNES**

CODE ER	Superficie (en m2)	OBJET	BENEFICIAIRE
ALL - ER01	5340,3	Création d'une voirie	Commune
ALL - ER02	71,0	Aménagement d'un carrefour	Commune
ALL - ER03	2177,0	Création d'un accès	Commune
ALL - ER04	231,5	Création d'un accès	Commune
ALL - ER05	94,8	Création d'un accès	Commune
ALL - ER06	9261,1	Création d'équipement collectif	Commune
~~ALL - ER07~~	~~1018,2~~	~~Création d'une voirie~~	~~Commune~~
ALL - ER08	59,3	Création d'une voirie	Commune
ALL - ER09	4663,6	Création d'une voirie	Commune
ALL - ER10	6670,2	Création d'une déchetterie	Commune
ALL - ER11	5340,3	Création d'une voirie	Commune
ALL - ER12	505,9	Création d'une liaison douce	Commune
ALL - ER13	755,8	Création d'une liaison douce	Commune
ALL - ER14	403,1	Création d'un accès	Commune

Tableau 1. *Modification du tableau des ER*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
ALLONNES - Suppression ER-07

Zonage AVANT modification du PLUi



Limite de zone ou secteur
Secteur inondable identifié au titre R151-31 du Code de l'Urbanisme
Elément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 100 200
Mètres

Figure 43. *Avant modification*

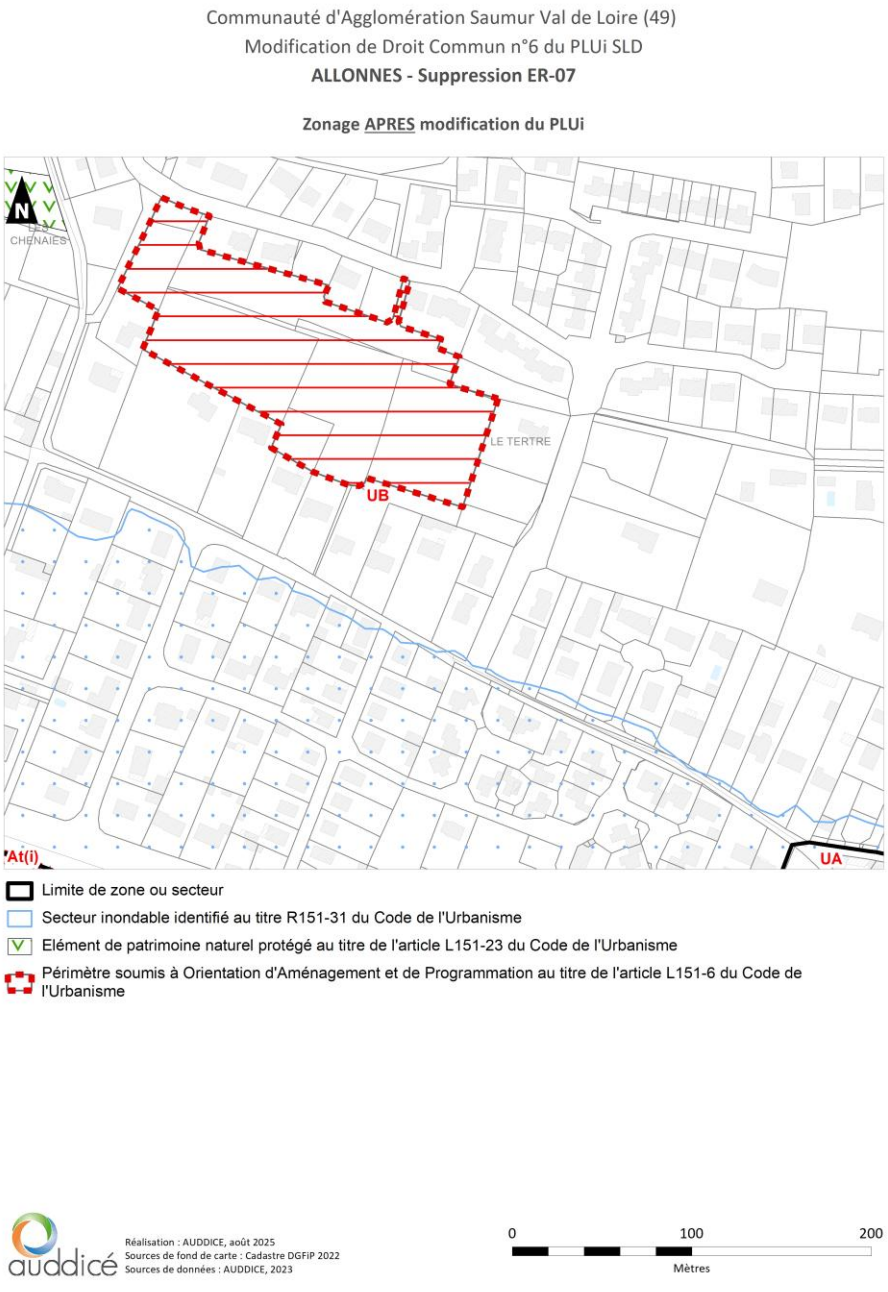


Figure 44. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La commune ne réalisera pas la liaison douce prévue et l'emplacement réservé n°7 n'a plus de vocation après le renoncement à l'acquisition de la part de la commune suite à l'exercice du droit de délaissement. Ces modifications n'ont pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elles sont compatibles avec le PADD**.

3.7 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – allée des Noirettes

■ Contexte :

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipement. Or, au droit de l'allée des Noirettes, cette zone prend en compte une maison d'habitation individuelle qui n'a pas vocation à changer de destination. Elle ne fait pas partie de la zone urbaine centrale historique.
En conséquence, sur cette parcelle pour permettre les évolutions de l'unité foncière et de l'habitation existante, un zonage UB, zone urbaine pavillonnaire est plus adapté. Le zonage est donc modifié en ce sens.



Figure 45. *Localisation de la modification*

■ Modification :

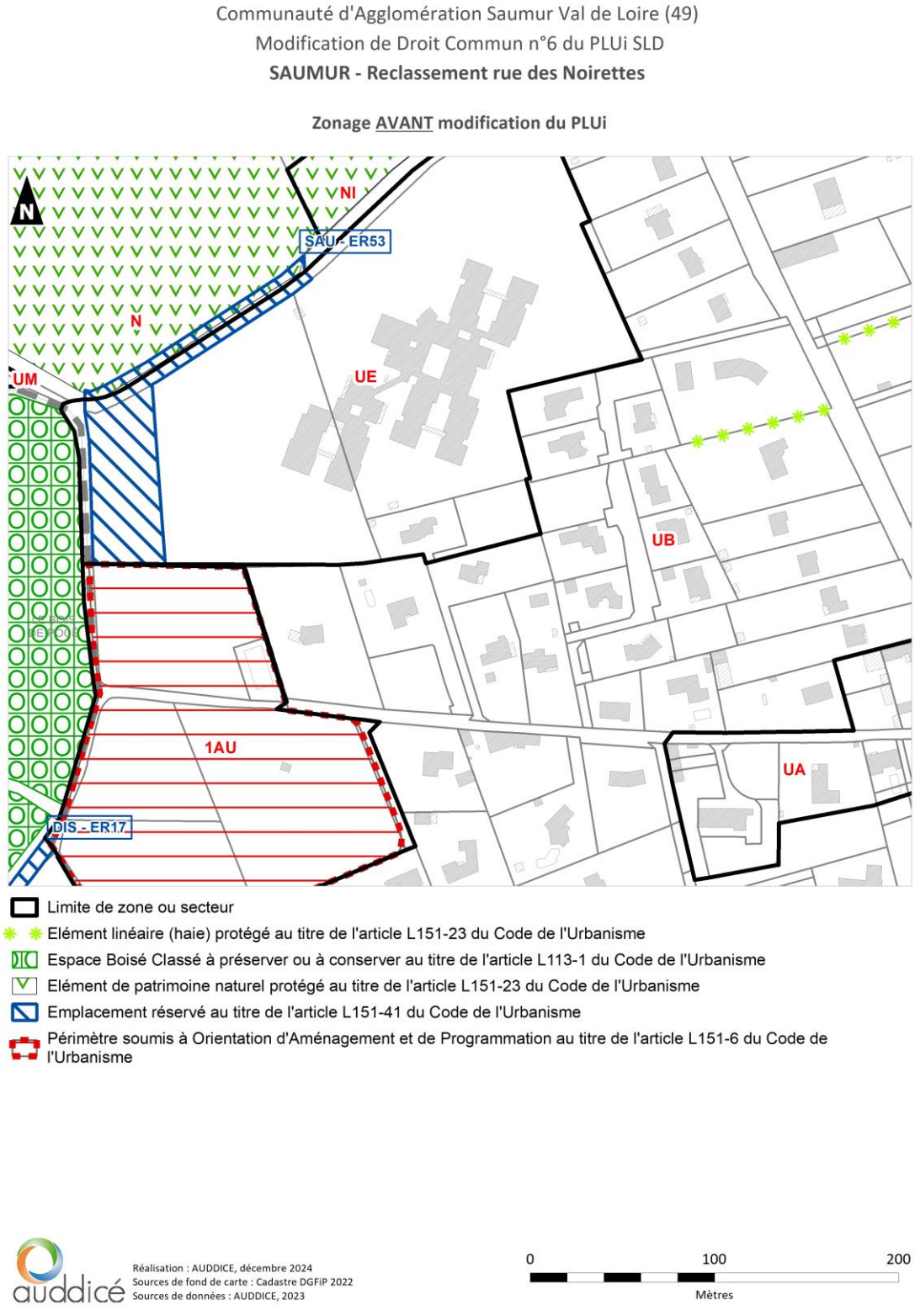


Figure 46. *Avant modification*

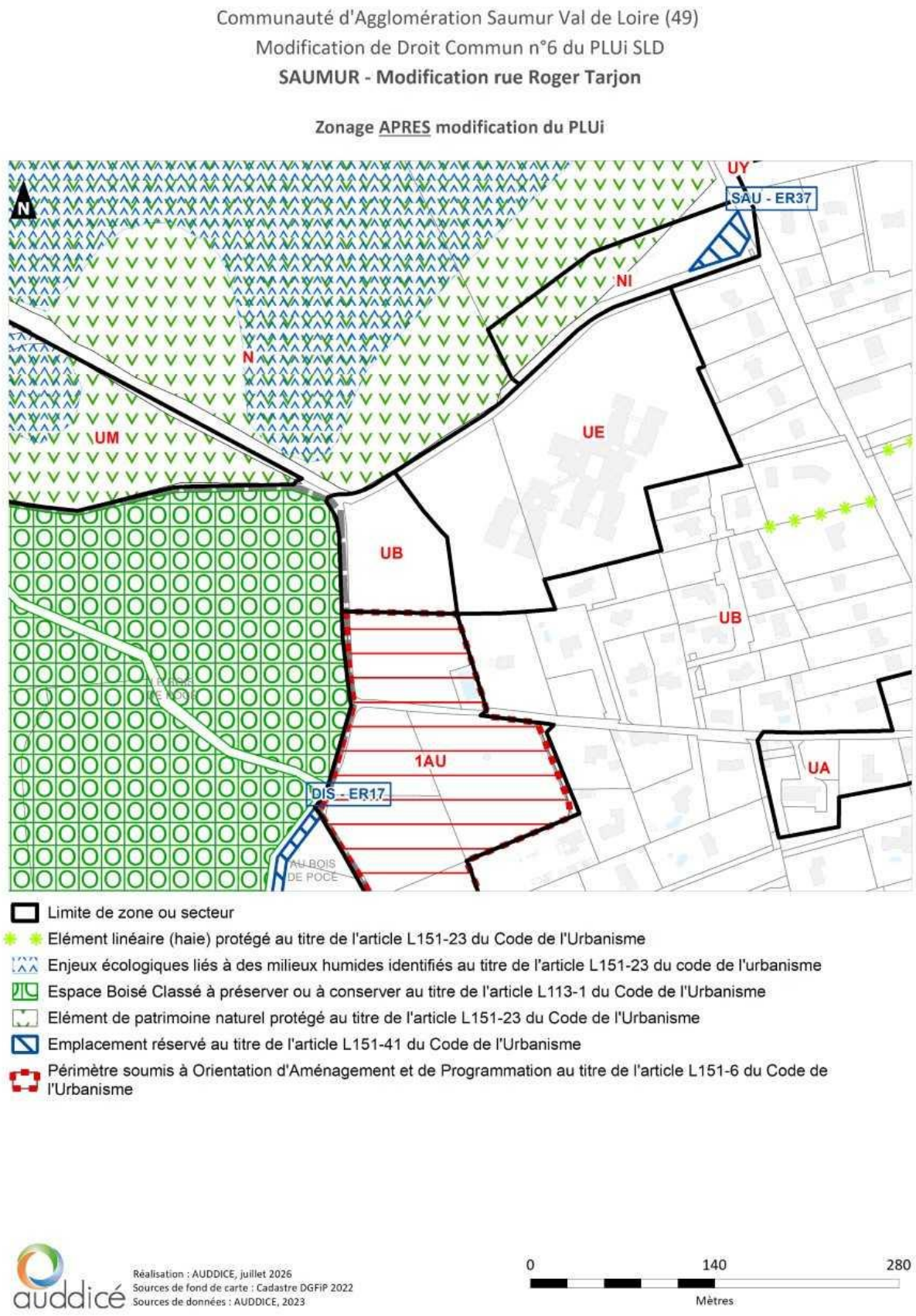


Figure 47. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de conforter l'habitation existante sans apporter d'évolution susceptible d'avoir un impact sur le PADD. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

3.8 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – rue Roger Tarjon

■ Contexte :

Le secteur UE, Rue Roger Tarjon, accueille actuellement une Maison d'Accueil Spécialisée. L'emprise de cette unité foncière est importante et il n'est pas prévu d'agrandir cet équipement public. Il est souhaité optimiser ce foncier et permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante notamment avec l'implantation de logements sociaux. Ainsi, une partie de l'emprise en zone UE doit être transformé en zone UB pour permettre la réalisation de ce projet.

■ Modification :

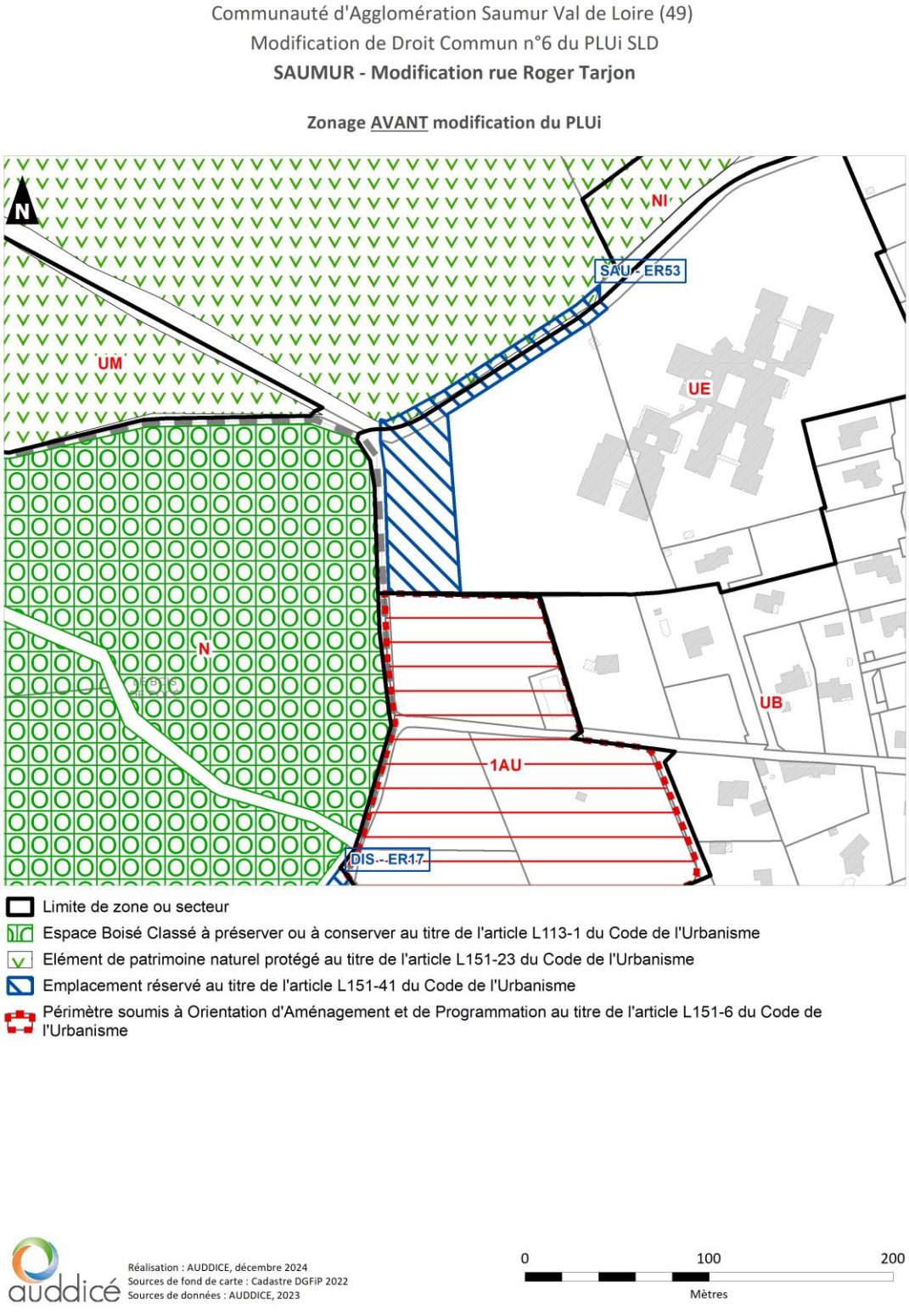


Figure 48. *Avant modification*

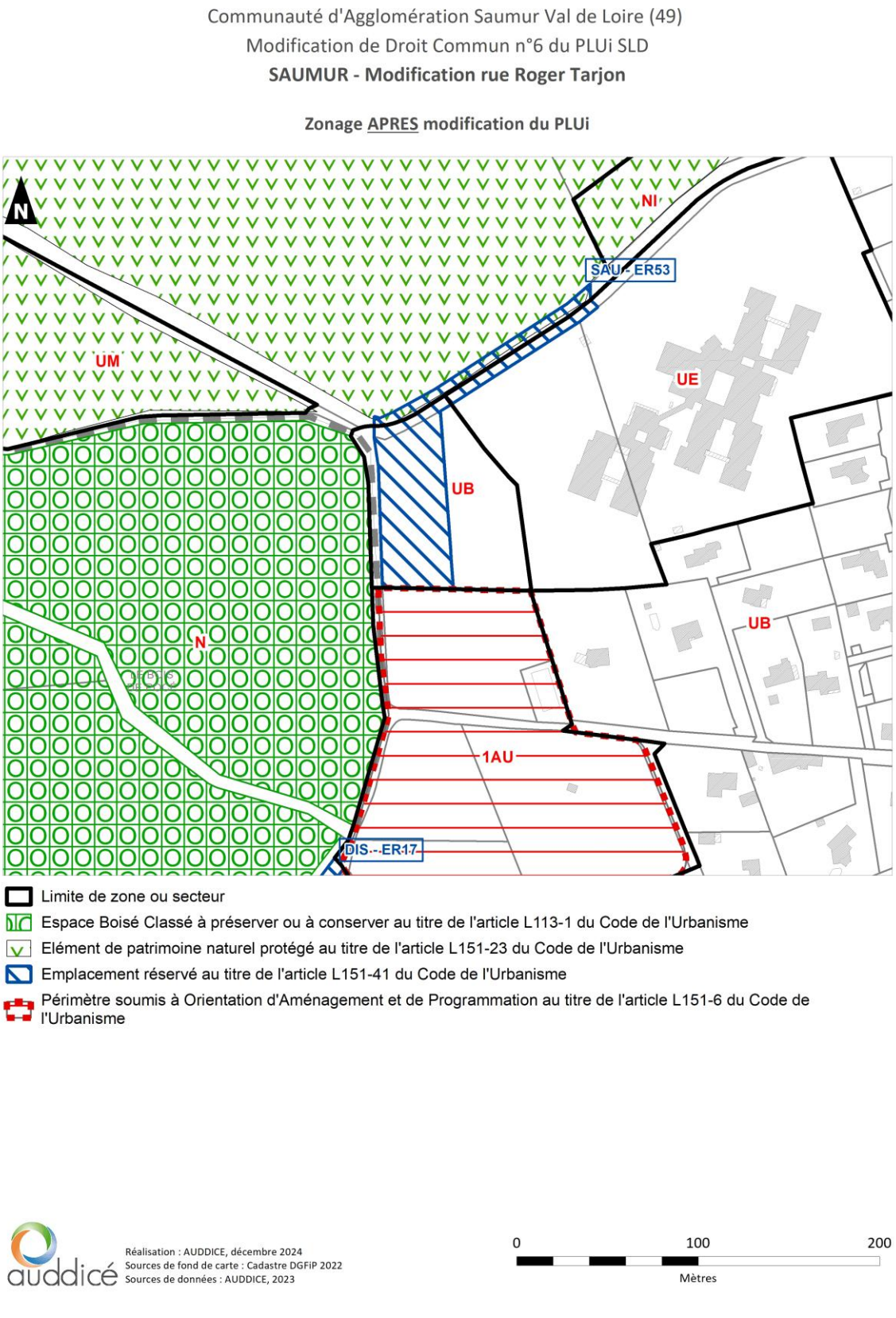


Figure 49. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

Le PADD, Axe 2 : Renforcer la centralité du Pôle Saumurois, Orientation 3 : Répondre aux besoins de la population en matière de logement, B. Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants prévoit de « permettre la mixité sociale dans les tissus bâtis existants ». La présente modification permet de concourir à la réalisation de cet objectif. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

3.9 Ville de SAUMUR – suppression de l'emplacement réservé n°53

■ Contexte :

En lien avec la modification de la zone UE en zone UB – allée des Noirettes présentée ci-avant, dans son avis rendu lors de l'enquête publique, le bailleur Saumur Habitat a noté une incohérence de localisation de l'emplacement réservé SAU-ER53.

L'emplacement réservé SAU-ER53 a actuellement pour objet la « création d'une liaison douce » et se prolonge sur la parcelle DP 350 et 351, en continuité de la ZAC de Vaulanglais-Noirettes, elle-même dans la continuité de l'emplacement réservé DIS-ER17 pour « l'élargissement du CR dit de la Chenaie Malmain aux lande ». L'emplacement SAU-ER53 s'inscrit donc dans un projet de voirie global (pas de liaison douce, mais une liaison viaire) lié aux besoins de gestion des flux du projet de ZAC (prévu également dans l'OAP_ZAC de Vaulanglais-Noirette). Afin de ne pas rendre impossible ce projet de voirie, et au vu de la localisation du bassin de gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'emplacement réservé, ce dernier a été réalisé sur la parcelle DP 352 voisine. L'emplacement réservé SAU-ER53 n'a donc plus lieu d'être maintenu, il est donc supprimé.

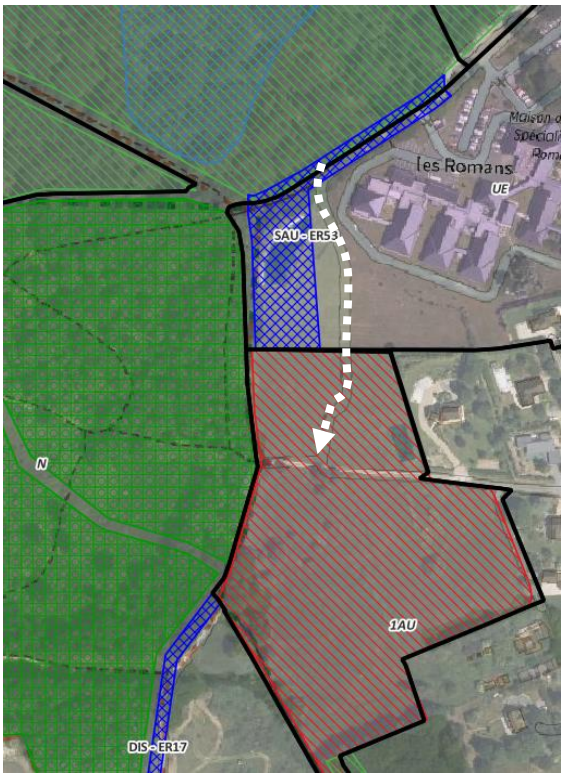


Figure 50. *Localisation de l'emplacement réservé et déplacement effectif de l'aménagement (flèche blanche)*

■ Modification :

Les modifications graphiques sont identifiables dans la partie sur le secteur de la rue Tarjon (page ci-dessus).

- **SAUMUR**

CODE ER	Superficie (en m2)	OBJET	BENEFICIAIRE
SAU - ER03	4468,0	Aménagement bouche Thouet site de carénage et restauration paysagère	Commune
SAU - ER05	138,3	Création d'une liaison douce	Commune
SAU - ER06	1006,0	Création d'une liaison douce	Commune
SAU - ER07	1367,5	Création d'une voie de desserte	Commune
SAU - ER09	2418,9	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER12	5333,9	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER18	174,1	Aménagement d'un carrefour	Commune
SAU - ER23	8240,1	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER24	705,0	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER36	2562,4	Extension du cimetière	Commune
SAU - ER37	776,5	Aménagement d'un carrefour	Commune
SAU - ER38	477,1	Elargissement d'une voie	Commune
SAU - ER39	18,4	Elargissement d'une voie	Commune
SAU - ER40	142,9	Elargissement d'une voie	Commune
SAU - ER41	1114,7	Création d'une liaison douce	Commune
SAU - ER42	225,1	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER43	951,9	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER44	1220,5	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER45	739,9	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER46	1503,3	Réserve pour aménagement du bord de Loire le long du Quai Comte Lair	Commune
SAU - ER51	155,4	Création d'un parking	Commune
SAU - ER52	1564,0	Elargissement d'une voie	Commune
~~SAU - ER53~~	~~5029,9~~	~~Création d'une liaison douce~~	~~Commune~~
SAU - ER54	52,9	Elargissement d'une voie	Commune
SAU - ER55	692,0	Elargissement d'une voie	Commune
SAU - ER56	4,5	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER57	15,4	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER58	882,7	Création d'une liaison	Commune
SAU - ER59	451,8	Jonction entre l'allée verte et la rue Georges Cormier	Commune
SAU - ER61	65,5	Aménagement d'un carrefour	Commune
SAU - ER62	256,5	Création d'une liaison douce	Commune
SAU - ER63	335,5	Construction d'un équipement et aménagement de l'espace public dans le cadre du NPNRU	Commune
SAU - ER64	1967,3	Création d'un parking	Commune
SAU - ER65	1606,9	Création d'un équipement public	Commune
SAU - ER70	303,8	Création d'une liaison douce	Commune
SAU - ER71	364,8	Raccordement d'une surverse au réseau public	Commune
SAU - ER72	680,1	Liaison entre la rue Fracois Bedouet et la rue Jules Amiot	Commune

Tableau 2. *Modification du tableau des ER*

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification n'a pas d'incidence sur les objectifs du PADD. En conséquence, **elles sont compatibles avec le PADD**.

3.10 Ville de SAUMUR – modification de la zone UY en zone UB – France Champignon

■ Contexte :

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a racheté l'ancien siège d'activité de l'entreprise France Champignon. L'entreprise s'est délocalisée sur la commune de Doué-en-Anjou et le site n'accueille plus d'activité à ce jour.

Le site est aujourd'hui classé en zone UY, zone urbaine à vocation économique. Il est situé au Sud-Ouest de la tâche urbaine, dans le prolongement de la zone UB, zone urbaine pavillonnaire. En conséquence, il n'a pas vocation à accueillir une nouvelle activité autorisée en zone UY. Afin de permettre la reconversion du site par la mobilisation de ce foncier de taille importante, il est classé en zone UB. L'emprise est propriété de l'agglomération. Un appel à manifestation d'intérêt est en cours pour la réalisation d'un projet qui ne sera pas forcément de l'habitat. La préservation de l'espace protégé est l'une des conditions du cahier des charges de l'AMI.

■ Modification :

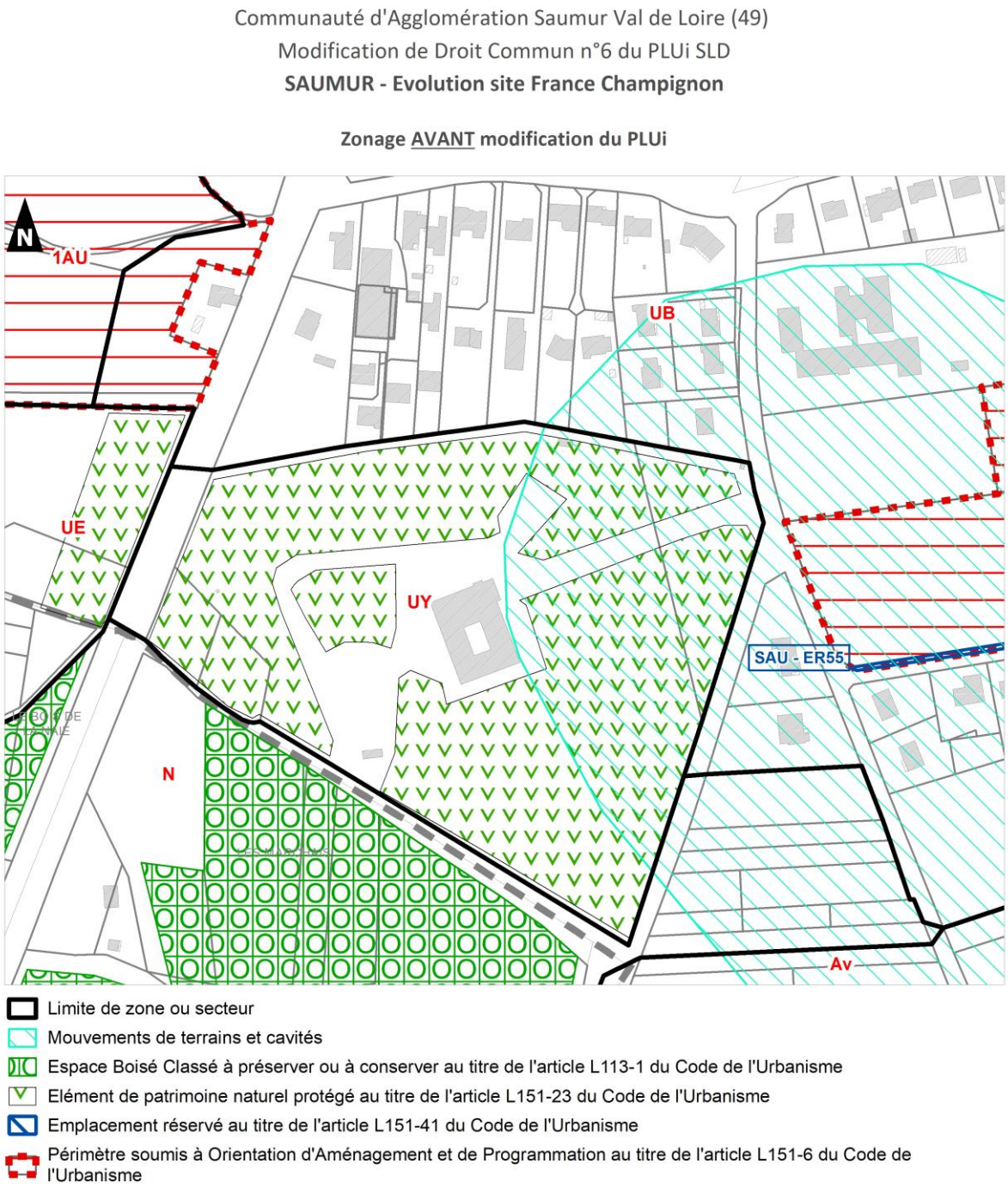
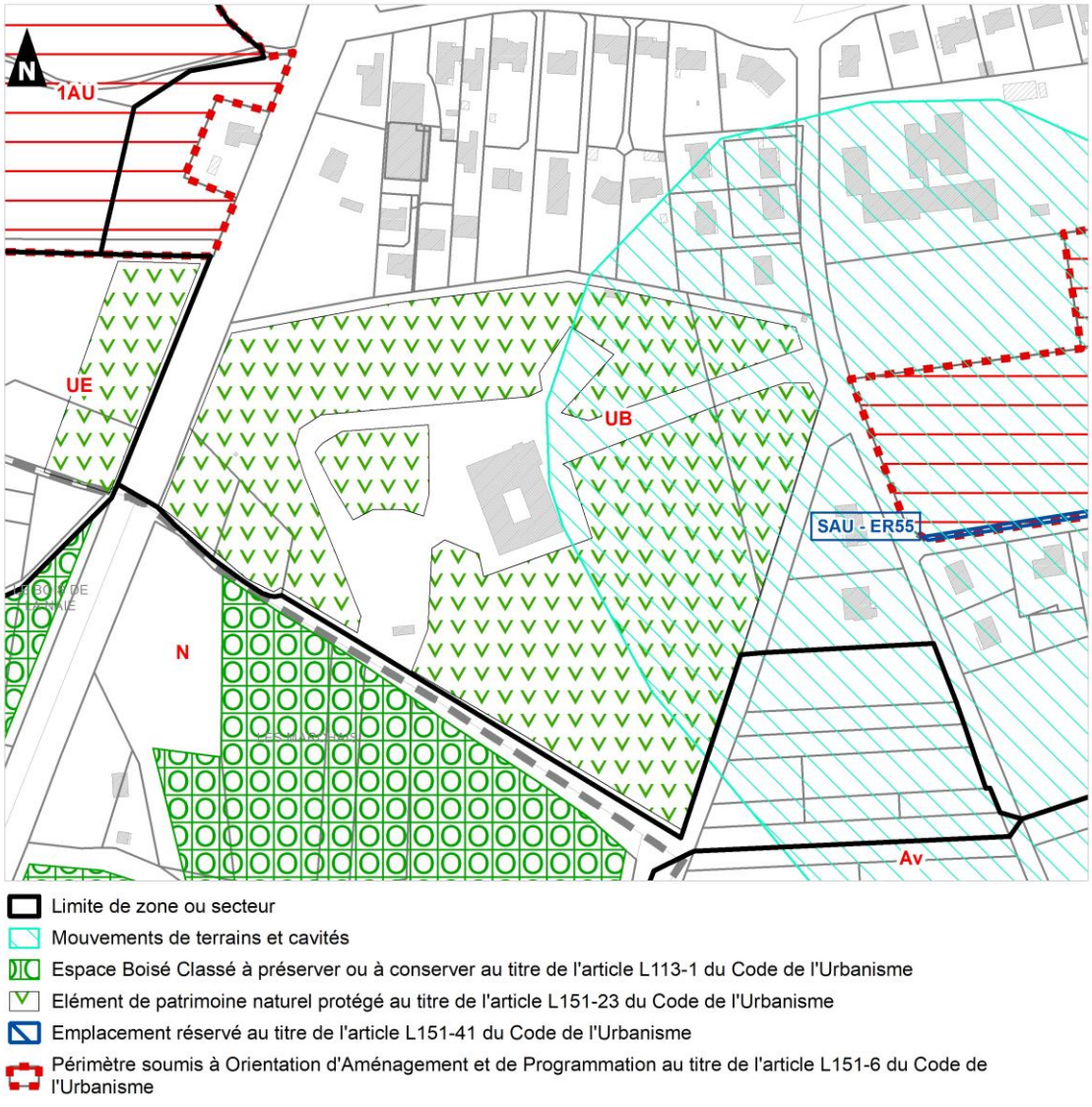


Figure 51. *Avant modification*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
SAUMUR - Evolution site France Champignon

Zonage APRES modification du PLUi



auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 100 200
Mètres

Figure 52. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet la reconversion d'un site qui deviendrait une friche s'il ne pouvait pas accueillir du logement. En outre, il s'agit d'une parcelle présentant un cadre de vie de qualité avec des éléments de patrimoine naturels protégés pleinement cohérente avec sa nouvelle vocation de logement.
En conséquence, cet objet n'apporte pas d'évolution susceptible d'avoir un impact sur le PADD. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

3.11 Commune de NEUILLE – modification de la zone UE en zone UA

■ Contexte :

Les parcelles sont aujourd'hui classées en zone UE, zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements. Elles font l'objet d'un projet mixte comportant de l'habitat partagé, des logements sociaux et des commerces. Or le zonage actuel ne permet pas la réalisation du projet et elles sont situées dans le prolongement de la zone UA, zone urbaine centrale historique. En conséquence, le zonage est modifié en zone UA pour permettre le projet.

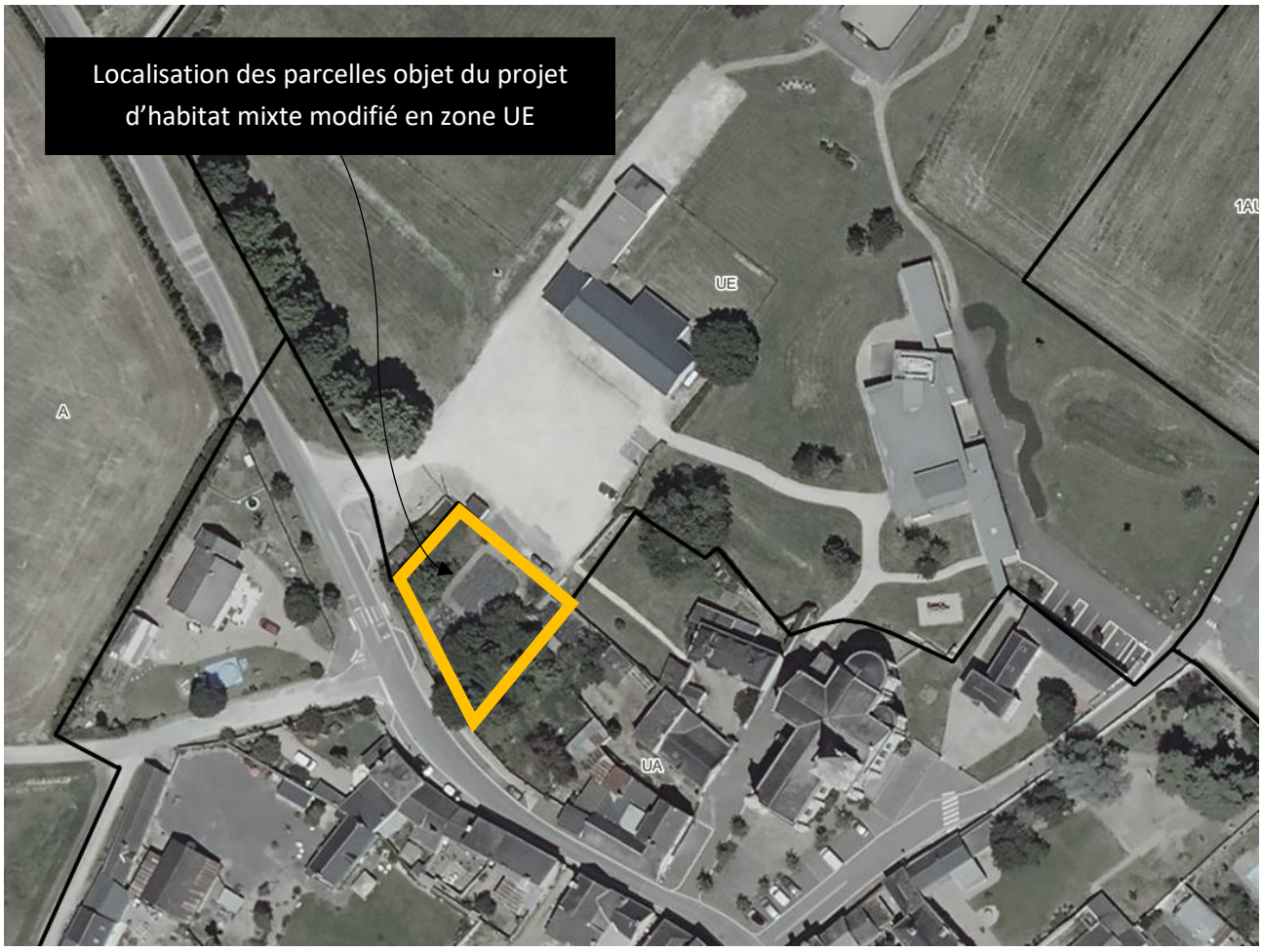


Figure 53. *Localisation de la modification*

■ Modification :

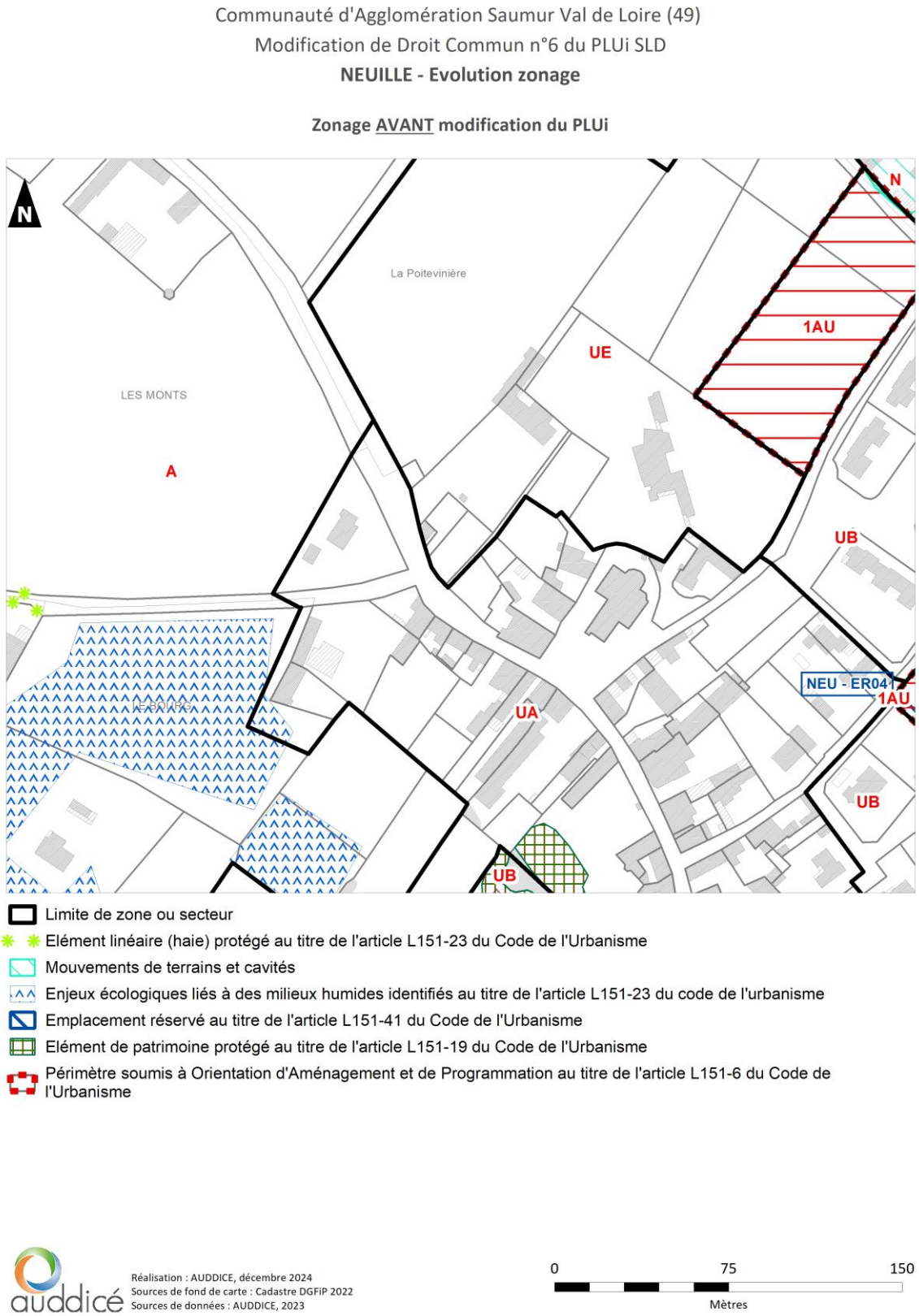
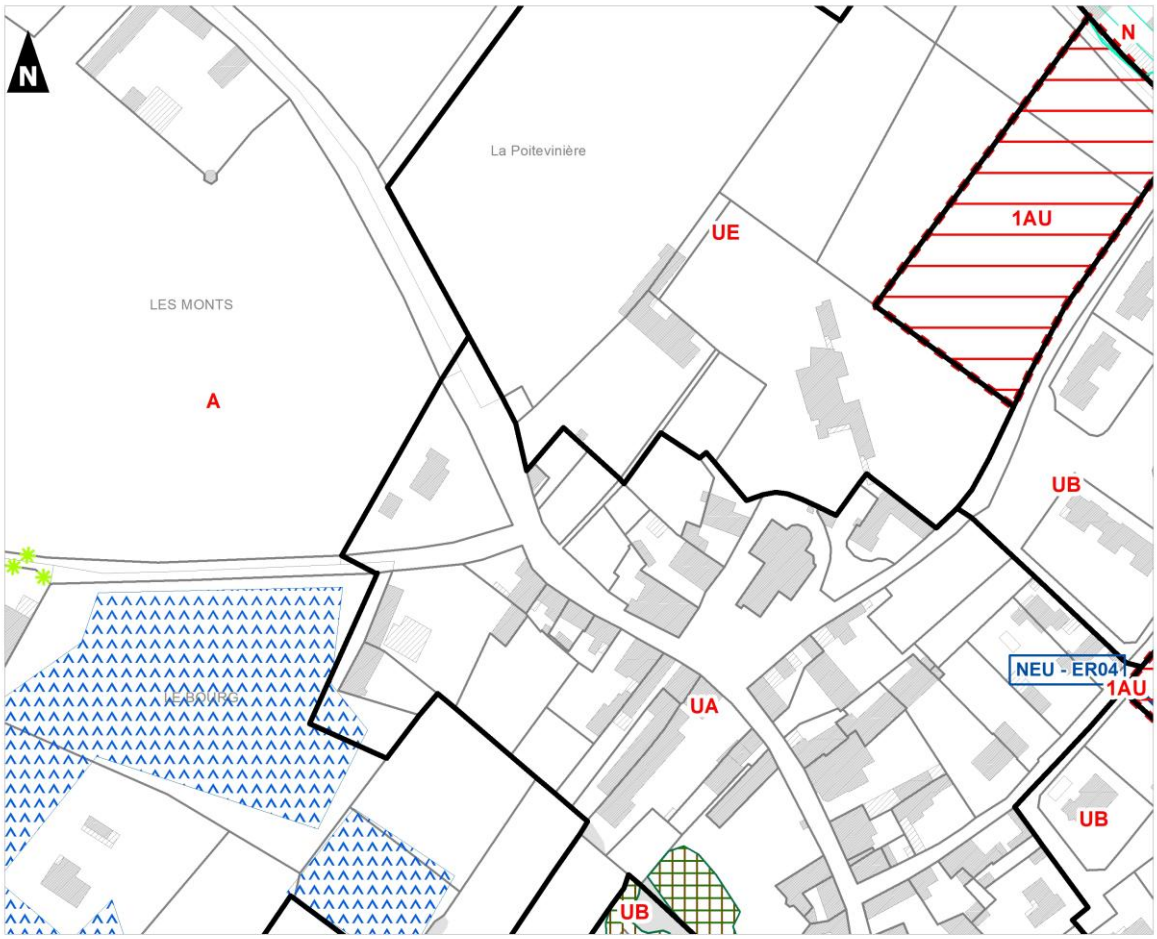


Figure 54. *Avant modification*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
NEUILLE - Evolution zonage

Zonage APRES modification du PLUi



Limite de zone ou secteur
Elément linéaire (haie) protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Mouvements de terrains et cavités
Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
Elément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 75 150
Mètres

Figure 55. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

Le PADD, Axe 2 : « *Renforcer la centralité du Pôle Saumurois »*, Orientation 3 : « *Répondre aux besoins de la population en matière de logement »*, B. « *Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existants »* prévoit de *« permettre la mixité sociale dans les tissus bâtis existants »*. Cette orientation prévoit également au C. « *Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements* » ,« *Offrir une typologie de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes vieillissantes », « Permettre à chaque commune d'assurer des droits à construire afin de mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages en favorisant la mixité sociale », […] Permettre le développement de solutions intermédiaires pour l'habitat des personnes vieillissantes (structure intermédiaire) ».*
En outre, le PADD 3 Axe 1 : *« Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles* », Orientation 3 « *Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques »*, D. *« Permettre la revitalisation des bourgs du centre-ville de saumur »* énonce qu'il faut « Permettre l'implantation de commerces adaptés au tissu urbain ».
La présente modification permet de concourir à la réalisation de ces objectifs. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

CHAPITRE 4. Les évolutions du règlement écrit du PLUi Saumur Loire Développement

Le chapitre ci-dessous présente l'ensemble des modifications effectuées sur le règlement écrit avec des extraits avant-après de chaque paragraphe modifié.

Pour parfaire l'information des administrés, le règlement écrit modifié est également disponible dans le cadre de la présente enquête publique. Les modifications sont indiquées lorsque l'écriture n'est pas de couleur noire.

4.1 Les définitions ajoutées au lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

■ Contexte :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, certaines dispositions communes au règlement de chaque zone sont difficiles à définir pour apprécier la règlementation applicable au projet. En conséquence, des définitions ont été ajoutées.

■ Modification :

Les définitions ajoutées après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE
Architecture en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance existante en la valorisant.

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE
Architecture qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture.

Figure 56. *Insertions par ordre alphabétique 6 du règlement écrit*

CLOTURE DE TYPE TOILE TISSEE
Clôture de type brise vue occultant en matière synthétique souple.

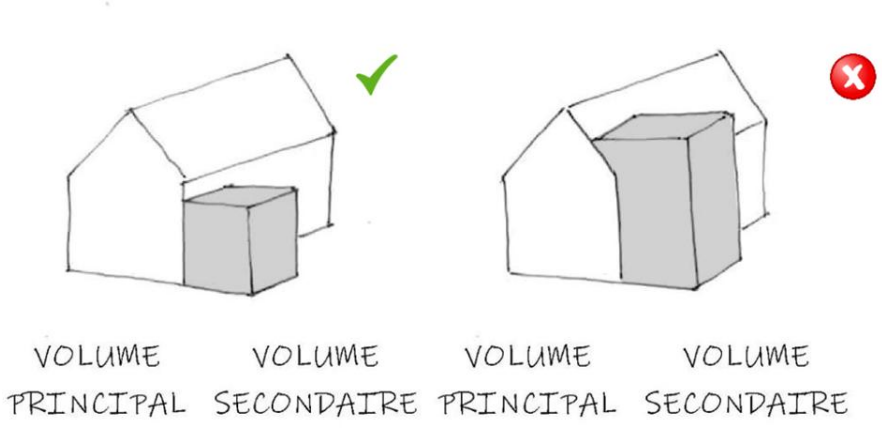
CLOTURE DEROULEE
Clôture souple en rouleau de type grillage souple ou canisse.

CLOTURE D'ASPECT BETON
Clôture pleine à hauteur variable présentant un aspect béton lisse ou autre.

CLAUSTRAS AJOURES/NON AJOURES
Paroi constituée d'éléments non jointifs ou évidés / Paroi constituée d'éléments jointifs non évidés.

CONSTRUCTION PRINCIPALE
Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

Exemples :



DEBORD
Le débord de toiture correspond à la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

ETANCHEITE
Revêtement imperméable.

Figure 57. *Insertions par ordre alphabétique 7 du règlement écrit*

GRILLE
Clôture formée de barreaux métalliques plus ou moins ouvragés.

HABITATION LEGERE DE LOISIR
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

MURS
Ouvrage, ajouré ou non, en maçonnerie, en terre, en pan de bois ou de fer, qui, dans un plan généralement vertical, sert à clore un espace, à soutenir des terres, à constituer des côtés où les divisions d'un bâtiment et à en supporter les étages.

PALISSADE BOIS
Clôture faite de pieux ou de planches en bois s'assemblant de sorte à constituer un panneau.

PERMEABILITE
Propriété d'un terrain ou d'un matériau à permettre la pénétration de l'eau en eux.

PISCINE
Bassin de natation entendu au nu extérieur de la construction (coque ou maçonnerie).

VERANDA
Construction avec des parois vitrées avec ou sans soubassements en maçonnerie et avec une toiture éventuellement vitrée.

Figure 58. *Insertions par ordre alphabétique page 8 du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Ces modifications apportent des précisions au sens des dispositions du lexique du règlement écrit sans en modifier le sens initial. **Elles sont donc compatibles avec les dispositions du PADD.**

4.2 La modification des définitions du lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

■ Contexte :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, certaines dispositions communes au règlement de chaque zone sont difficiles à définir pour apprécier la règlementation applicable au projet. En conséquence, des définitions ont été précisées.

■ Modification :

Définition après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

BATIMENT
Construction couverte et close

Définition après modification :

BATIMENT
Construction couverte engendrant une emprise au sol.

Figure 59. *Page 6 du règlement écrit*

CONSTRUCTION
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Définition après modification :

CONSTRUCTION
Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La construction génère une emprise au sol.

Figure 60. *Page 7 du règlement écrit*

EMPRISE AU SOL
Correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE AU SOL

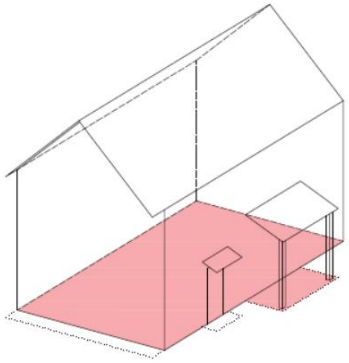


Figure 61. *Page 7 du règlement écrit*

HAUTEUR

~~La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, au faîtage de la construction, ou respectivement au sommet de l'acrotère, au somment de l'attique dans le cas de toitures-terrasses.~~

La hauteur d'une construction correspond à la distance entre le terrain naturel, (correspondant au niveau du terrain avant réalisation des travaux), à la date de dépôt de la demande et le point le plus haut correspondant à l'égout du toit, au faîtage ou à l'acrotère.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Figure 62. *Page 8 du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Ces modifications apportent des précisions au sens des dispositions du lexique du règlement écrit sans en modifier le sens initial. **Elles sont donc compatibles avec les dispositions du PADD.**

4.3 La modification des dispositions du paragraphe 2.8 Patrimoine recensé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

■ Contexte :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il s'avère que la rédaction actuelle de la disposition n'est pas suffisamment précise et peut porter à interprétation. En effet, il apparait difficile de formuler une prescription règlementaire pour assurer la protection du patrimoine souhaitée par l'identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Le paragraphe est réécrit pour assurer la protection des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;

■ Compatibilité avec le PADD :

Le PADD, Axe 3 *« Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible »*, Orientation 5 : *Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire*, A. *Valoriser le patrimoine vernaculaire »* prévoit de *« Protéger le patrimoine vernaculaire et de Pays […] Protéger et valoriser le patrimoine bâti agricole. »* La présente modification permet de conforter la préservation du patrimoine et donc concoure à la réalisation de cet objectif.
Elle est donc pleinement compatible avec le PADD.

4.4 La modification des dispositions du paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

■ Contexte :

Le règlement écrit dans le paragraphe relatif aux destinations et sous-destinations des constructions reprend les dispositions des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Or, l'article R151-28 a été modifié par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023, article 1, concernant la destination « commerce et activités de

service » et ses sous-destinations. Le règlement écrit est donc modifié pour prendre en compte l'évolution de la règlementation.

Par ailleurs, pour la sous-destination bureau la définition est répétée deux fois de manière identique, le doublon est donc supprimé.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ~~hébergement hôtelier et touristique,~~ hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;

[…]

- **Commerce et activités de service :**
  Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend ~~6~~ 7 sous-destinations :

[…]

~~✓ Hébergement hôtelier et touristique :~~
~~La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~

✓ Hôtels :
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

✓ Autres hébergements touristiques :
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

[…]

✓ Bureau :
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
~~La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.~~

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification n'apporte pas de changement aux dispositions du règlement écrit car les projets bénéficient de l'application des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme nonobstant toute disposition différente du règlement écrit en la matière. **Elle est donc compatible avec les dispositions du PADD.**

4.5 La modification du tableau des destinations et sous-destinations énoncées dans le paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

■ Contexte :

Le tableau des destinations de chaque zone est modifié pour reprendre les nouvelles dispositions de l'article R151-28 du code de l'urbanisme comme évoqué précédemment. La modification du tableau des destinations ne change pas le sens des destinations et sous-destination des constructions autorisées avant l'évolution législative puisqu'elle reprend l'autorisation des mêmes sous-destinations que précédemment.

■ Modification :

Extrait du règlement écrit de la zone UA (zone urbaine centrale historique) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UAj	UA, UA(i)	Voir conditions pour UA et UA(i)
	restauration	UAj	UA, UA(i)	
	commerce de gros	UA, UAj, UA(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UAj	UA, UA(i)	
	hôtels	UAj	UA, UA(i)	
	autres hébergements touristiques	UAj	UA, UA(i)	
	cinéma	UAj	UA, UA(i)	

Figure 63. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UB (zone urbaine pavillonnaire) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	Voir conditions pour UB et UB(i)
	restauration	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	commerce de gros	UB, UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UBj, UBp, UBj(i)	UB, UBv, UB(i)	
	hôtels	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	autres hébergements touristiques	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	
	cinéma	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	

Figure 64. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UC (zone urbaine prédominée par l'habitat collectif) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UC, UC(i)	Voir les conditions énoncées
	restauration		UC, UC(i)	
	commerce de gros	UC, UC(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC, UC(i)	
	hôtels		UC, UC(i)	
	autres hébergements touristiques		UC, UC(i)	
	cinéma		UC, UC(i)	

Figure 65. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UE (zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UE, UEh, UE(i)		
	restauration	UE, UEh, UE(i)		
	commerce de gros	UE, UEh, UE(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE, UEh, UE(i)		
	hôtels	UE, UEh, UE(i)		
	autres hébergements touristiques	UE, UEh, UE(i)		
	cinéma	UEh	UE, UE(i)	

Figure 66. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UY (zone urbaine à vocation économique) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UY, UYc, UYa, UY(i)	Voir les conditions énoncées
	restauration	UYa	UY, UYc, UY(i)	Voir les conditions énoncées pour UY et UY(i)
	commerce de gros	UYa	UY, UYc, UY(i)	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYc et UYa
	hôtels	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYa
	autres hébergements touristiques	UY, UY(i)	UYc, UYa	Voir les conditions énoncées pour UYa
	cinéma	UY, UYa, UY(i)	UYc	

Figure 67. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UF (zone urbaine accueillant les réseaux et constructions liées à la voie ferrée) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UF	
	restauration	UF		
	commerce de gros	UF		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UF	
	hôtels	UF		
	autres hébergements touristiques	UF		
	cinéma	UF		

Figure 68. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UM (zone urbaine liée aux activités militaires) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UM		
	restauration	UM		
	commerce de gros	UM		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UM		
	hôtels	UM		
	autres hébergements touristiques	UM		
	cinéma	UM		

Figure 69. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone UP (zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale) après modification comportant également la modification explicitée au paragraphe 4.42 de la présente notice (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UP, UP(i)		
	restauration		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	commerce de gros	UP, UP(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	~~UP,~~ UP(i)	UP	Uniquement dans le cadre du prolongement d'une activité existante
	hôtels		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	autres hébergements touristiques		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	cinéma	UP, UP(i)		

Figure 70. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone 1AU (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions de la zone 1AU
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hôtels		1AU	
	autres hébergements touristiques		1AU	
	cinéma		1AU	

Figure 71. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone 1AUe (zone à urbaniser à vocation principale d'équipement) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUe	Voir conditions de la zone 1AUe
	restauration	1AUe		
	commerce de gros	1AUe		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUe		
	hôtels	1AUe		
	autres hébergements touristiques	1AUe		
	cinéma	1AUe		

Figure 72. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone 1AUy (zone à urbaniser à vocation principal d'activités économiques) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		1AUy, 1AUyc	Voir conditions énoncées
	restauration	1AUy	1AUyc	
	commerce de gros		1AUy, 1AUyc	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUy, 1AUyc		
	hôtels	1AUy	1AUYc	
	autres hébergements touristiques	1AUy	1AUYc	
	cinéma	1AUy, 1AUyc		

Figure 73. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone A (zone agricole) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	A, Av, Ap, Al, At, At(i), At1, At1(i), Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah et Ah(i)
	restauration	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	commerce de gros	A et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Apa	Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Aa, Aa(i), Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	hôtels	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i), At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	autres hébergements touristiques	A, Av, Ap, Al, Ay, Ay(i), Agv, Agv(i), Agv2, Agv2(i), Aa, Aa(i), Apa	Ah, Ah(i), At, At(i), At1, At1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Ah, Ah(i), At, At(i), At1 et At1(i)
	cinéma	A et tous les secteurs		

Figure 74. *Modification du règlement écrit*

Extrait du règlement écrit de la zone N (zone naturelle) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Np, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny, Ny(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa	Nh, Nh(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh et Nh(i)
	restauration	N, Np, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i)	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i), Ny	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i). Voir conditions pour Ny (seulement en changement de destination)
	commerce de gros	N et tous les secteurs		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Np, Ne, Ne(i), Nl, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny	Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nl1, Nt, Nt1 et Nt1(i).
	hôtels	N, Np, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny, Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i).
	autres hébergements touristiques	N, Np, Ne, Ne(i), Nl, Nl1, Nl(i), Ngv, Ngv(i), Ngv2, Ngv2(i), Nf, Nyr, Npa, Ny(i), Ny; Nl2, Npv, Npv1	Nh, Nh(i), Nt, Nt1, Nt1(i)	Voir conditions énoncées en secteurs Nh, Nh(i), Nt, Nt1 et Nt1(i).
	cinéma	N et tous les secteurs		

Figure 75. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification n'apporte pas de changement aux dispositions du règlement écrit car les projets bénéficient de l'application des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme nonobstant toute disposition différente du règlement écrit en la matière. **Elle est donc compatible avec les dispositions du PADD.**

4.6 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.1 Modalités de calcul du nombre places et de réalisation

■ Contexte :

Pour permettre la prise en compte des difficultés techniques de réalisation de stationnement dans les centre-bourgs anciens denses et patrimoniaux et faciliter la réalisation des projets de création de logements en renouvellement urbain, les modalités pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation sont réécrites et la définition de notion d'impossibilité technique est définie.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles, disposer d'une aire de manœuvre autonome et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté…) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;
- Une protection effective : la protection du patrimoine bâti, la nécessité de protéger une composante végétale, le respect des prescriptions pluviales...

6.1.1. Pour les extensions de construction

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

6.1.2. Pour les changements de destination

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Il pourra tenir compte de la déduction des stationnements acquis par la précédente destination.
Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer la (ou les) place(s) de stationnement(s) requise(s) par logement (cf. 6.2.2. Règles quantitatives) est démontrée, sauf pour la ville de Saumur.
Pour la Ville de Saumur, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les deux premiers logements supplémentaires créés. Au-delà, et donc à partir du 3ème logement nouvellement créé, il conviendra de se référer au paragraphe 6.2.2.

6.1.3 les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. ~~Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements par subdivision, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.~~

En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer la (ou les) place(s) de stationnement(s) requise(s) par logement (cf. 6.2.2. Règles quantitatives) est démontrée, sauf pour la Ville de Saumur.
Pour la Ville de Saumur, il ne sera pas demandé de place de stationnement pour les deux premiers logements supplémentaires créés. Au-delà, et donc à partir du 3ème logement nouvellement créé, il conviendra de se référer au paragraphe 6.2.2.
En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés (cf. règles définies ci-avant) de réaliser le nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Figure 76. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de faciliter la réalisation des projets de logements dans le bâti existant, donc en renouvellement urbain. **Elle est donc compatible avec les dispositions du PADD.**

4.7 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles qualitatives

■ Contexte :

Les dispositions règlementaires prévoient des dispositions obligatoires de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable, se traduisant notamment par la réalisation d'ombrières sur les aires de stationnement. Pour prendre en compte ces objectifs de production d'énergie renouvelable, les dispositions qualitatives imposées par le règlement écrit du PLU sont adaptées.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En cas de réalisation d'une ombrière sur les aires de stationnement, il est possible de déroger aux obligations en matière de plantations et de végétalisation des aires de stationnement prévues dans l'ensemble des zones.

Dans tous les cas, les ombrières devront bénéficier d'un aménagement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement existant.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Figure 77. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
Elle est donc compatible avec le PADD.

4.8 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles quantitatives

■ Contexte :

Pour permettre la prise en compte des difficultés techniques de réalisation de places de stationnement dans le tissu urbain existant et faciliter la réalisation des projets de création de logements par subdivision, les modalités quantitatives sont réécrites.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

~~En cas~~ A partir de la création de plus de trois logements par subdivision d'un immeuble d'habitation ou par changement de destination, 1 place de stationnement par logement supplémentaire sera demandée ~~sur l'unité foncière visée par la modification~~. Il pourra être fait exception de cette règle s'il est démontré que le stationnement actuel est suffisant pour répondre aux exigences liées à la destination habitation. Cette règle ne s'applique pas aux communes d'Antoigné et de Montsoreau.

Figure 78. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de faciliter la réalisation des projets de logements dans le bâti existant, donc en renouvellement urbain.
Elle est donc compatible avec les dispositions du PADD.

4.9 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – stationnement des vélos

■ Contexte :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, les dispositions du paragraphe s'avèrent difficiles à appliquer car elles peuvent être interprétées différemment. Pour éviter tout risque juridique, le paragraphe est donc réécrit pour faciliter son application.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Pour tout nouveau bâtiment de plus de 250 m² de surface de plancher ~~(bâtiment existant et extension comprise),~~ et extension de bâtiment portant la surface de plancher à plus de 250m², des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes détaillées dans le tableau ci-après. Les règles ci-dessous ne s'appliquent que pour les destinations énumérées dans le tableau.

[…]

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est pas règlementé.

Figure 79. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification ne changement pas le sens des dispositions du règlement écrit. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.10 La modification des dispositions du paragraphe 7 Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

■ Contexte :

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, les dispositions du paragraphe s'avèrent difficiles à appliquer car elles peuvent être interprétées différemment. Pour éviter tout risque juridique, le paragraphe est donc réécrit et illustré pour faciliter son application.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- D'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ;
- Ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel ;
- Ou de permettre à une construction de se mettre au niveau de la voirie sans porter atteinte aux constructions avoisinantes. Seuls les mouvements de terrains strictement nécessaires à l'adaptation du site au projet sont autorisés (construction, accès piétons et véhicule, terrasse…). Les jardins devront être aménagés au plus près du niveau du terrain naturel. ~~tels que présenté sur les schémas suivants :~~
- Que la modification du niveau ne porte pas sur la limite séparative de l'unité foncière, sauf pour les piscines.

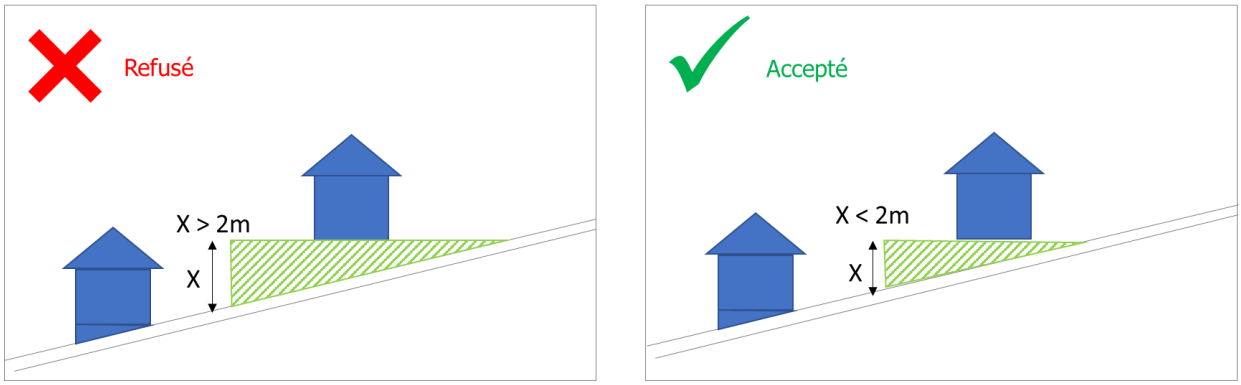


Figure 80. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification ne change pas le sens des dispositions du règlement écrit. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.11 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

■ Contexte :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles du Maine et Loire et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 49 ont mis en place des fiches conseil pour accompagner les administrés dans leur démarche de conception des projets afin d'assurer leur intégration dans l'environnement existant.
Le règlement écrit est donc modifié pour informer les administrés de l'existence de ces fiches et les inciter à les prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de leurs projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux…) portent 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 peuvent être soumises à prescriptions et pourront être, le cas échéant, interdites.
La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Maine et Loire (CAUE 49) a réalisé des fiches conseil pour guider les administrés dans leur démarche de conception des projets afin d'assurer leur intégration dans l'environnement existant. Ces fiches devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration des projets, en particulier lorsqu'ils se situent dans le périmètre des abords des monuments historiques.
Elles sont librement consultables sur le site internet de la DRAC 49.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Figure 81. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification participe à la préservation de l'identité architecturale du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.12 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère - Toiture

■ Contexte :

Pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire il est nécessaire de préciser l'aspect architectural des toitures autorisées.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'activité ou agricoles, ils doivent cependant s'intégrer dans l'environnement existant et notamment ne pas porter atteinte à la préservation du paysage.

Lorsque la couverture initiale de la construction est en ardoise ou similaire, sa réfection devra être également réalisée avec de l'ardoise ou un matériau d'aspect similaire.

Dans le cas des extensions :
- Les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- Pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Figure 82. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification participe à la préservation de l'identité architecturale du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.13 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère – Dispositifs techniques d'énergies renouvelables

■ Contexte :

Pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire, il est nécessaire de préciser les dispositions permettant d'assurer l'insertion des dispositifs d'énergie renouvelable.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :
- Installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;
- Mis en oeuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (par exemple une annexe).

Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique ...) doivent être intégrés à l'environnement bâti et paysager.

Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique ...) peuvent être installés au sol, en toiture ou en façade.

Au sol, ils devront :
- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Ne pas être visibles du domaine public ou d'un espace accessible au public, cette disposition ne s'applique pas aux installations et constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Être accompagnés de mesures d'insertions paysagères permettant de ne pas être visibles depuis les voies et dans le grand paysage, cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Être accompagné d'un aménagement paysager facilitant leur intégration dans l'environnement existant ;
- Ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Ne par recouvrir l'intégralité de l'espace libre de construction dans les secteurs à vocation d'habitat : Aa, UB, UC, UP, 1AU, Ah, Nh.

En façade, ils devront :
- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Être équipés de dispositifs de fixations invisibles ;
- Posés au plus près du nu de façade ;
- Présenter un aspect uni et mat pour tous les éléments visibles.

Dans le cas de toitures en pente, ils devront :
- Ne pas faire saillie dans le domaine public ;
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Être équipés de dispositifs de fixations invisibles ;
- Posés au plus près du nu de toiture ;
- Suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;

- Présenter une couleur identique à celle de la toiture et avoir un aspect mat pour tous les éléments visibles ;
- Couvrir la totalité du pan de toiture concernée ou, si ce n'est pas le cas, être situés dans la partie basse des toitures ;

Dans le cas de toiture terrasse, ils devront :

- Ne pas faire saillie dans le domaine public,
- Être regroupés en un ou plusieurs ensembles cohérents qui prendront tous la même forme à choisir parmi le carré, la ligne ou le rectangle ;
- Présenter un aspect uni et mat pour tous les éléments visibles ;
- Être le moins visibles possibles du domaine public ou d'un espace accessible au domaine public (éloignement des façades, hauteurs des acrotères, faible inclinaison des panneaux, …) ;
- Être le moins visibles possible du domaine public ou d'un espace accessible au domaine public (éloignement des façades, ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère, faible inclinaison des panneaux ...).

Figure 83. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification participe à la préservation de l'identité architecturale du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.14 La modification des dispositions des zones– Introduction de chaque zone

■ Contexte :

La présentation des documents supplantant les dispositions du PLUi SLD n'est pas suffisamment compréhensible pour les administrés. Le paragraphe est donc reformulé.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Dans les secteurs inscrits dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dotés d'un règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou/et Paysager (ZPPAU/P), d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations ou mouvement de terrain/ PPRi ou PPRMT), se référer aux règlements de ~~ceux-ci~~ ces derniers pour les dispositions ~~plus restrictives~~ énoncées dans ces documents.

Figure 84. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification facilite la compréhension de l'articulation des documents de planification territoriale à prendre en compte. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.15 La modification des dispositions des zones UA, UB, UC, 1AU – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de chaque zone

■ Contexte :

La rédaction actuelle entraîne une incertitude sur la possibilité ou non de stationnement de bateaux dans des locaux. L'article a donc été précisé sur ce point.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- Le stationnement isolé de bateaux de plus de trois mois (exception dans le cas d'un entreposage dans un bâtiment ou une remise) ;

Figure 85. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification n'apporte pas de modification au sens des dispositions règlementaires. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.16 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 1 : Destinations et sous-destinations

■ Contexte :

En lien avec la modification du périmètre de l'OAP de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – Chemin des Peupleraies (CHA-1), prévoyant la création d'une voirie secondaire sur un secteur UAj (secteur urbain central historique accueillant des fonds de jardins), le règlement concernant le secteur UAj est modifié afin de permettre ce type aménagement.

■ Modification :

Extrait du règlement écrit de la zone UA (zone urbaine centrale historique) après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[…]

Dans le secteur UAj, seules les extensions ou annexes de la construction principale sont autorisées, ainsi que les équipements publics relatifs aux réseaux et aux voiries.

4.17 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions

■ Contexte :

L'article concernant les hauteurs, dans sa rédaction actuelle, présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté. Les titres de l'ensemble des sections du règlement écrit sont également mis en forme pour plus de lisibilité.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

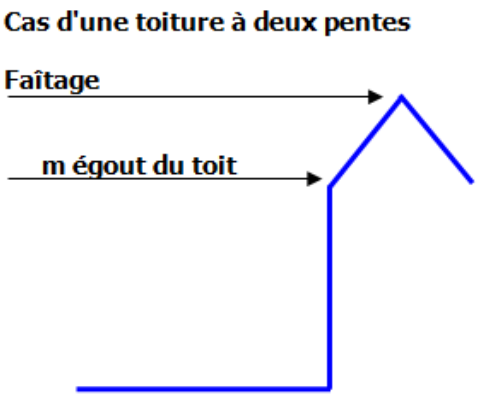
~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.~~

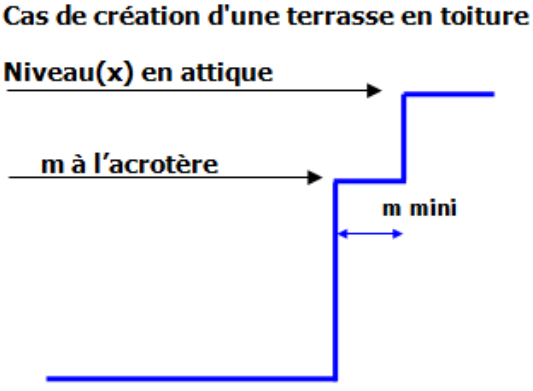
La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Ainsi une hauteur inférieure à 12m pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se référer dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

~~Pour les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux et des combles aménagés ou aménageables. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, l'alignement des corniches est autorisé.~~





Pour les constructions ~~existantes~~ qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure ou égale au bâtiment principal.

Figure 86. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.18 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

■ Contexte :

L'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans sa rédaction actuelle, présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

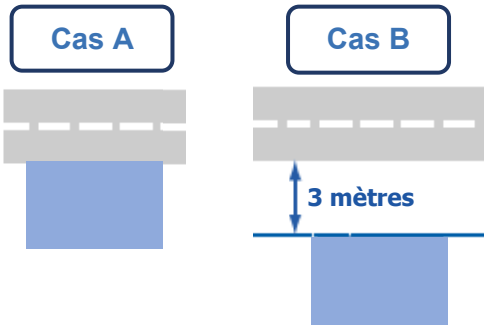
Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les ~~nouveaux bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant~~ nouvelles constructions et extensions à destination autre que l'habitation doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

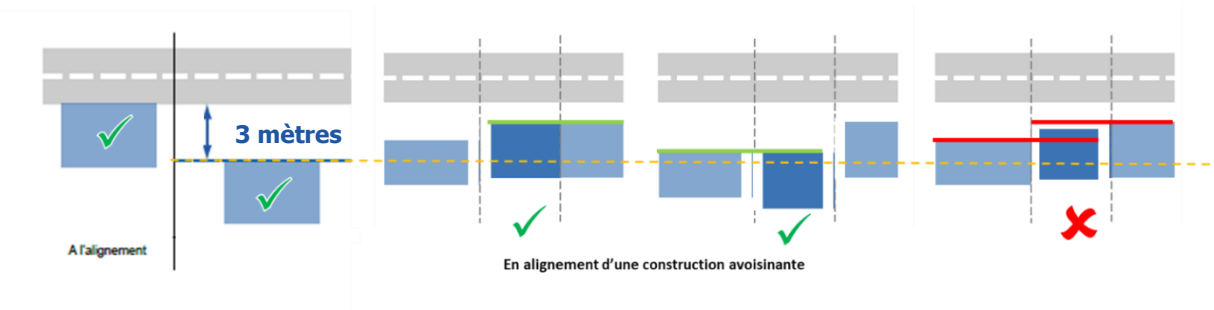
En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les nouvelles constructions et extensions à destination d'habitation doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-après) ;
- Soit, avec un recul minimal de 3 mètres (cas B ci-après) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.



Dans ~~certains~~ le cas d'un alignement marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant, matérialisé dans le zonage par la trame L.151-19 du code de l'urbanisme, la nouvelle construction devra respecter ~~ce dernier~~ cet alignement marqué.



En zone UA, les garages individuels à l'alignement aux voies et emprises publiques sont admis, sous réserve de ne pas engendrer de risque en cas de sortie directe sur la voie.

Figure 87. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.19 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives

■ Contexte :

L'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans sa rédaction actuelle, présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les nouvelles constructions et extensions à destination d'habitation doivent être implantées :

- Soit d'une limite à l'autre (cas A ci-dessous) ;
- Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative (cas B ci-dessous) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres des deux limites séparatives (cas C ci-dessous).

[…]

Exceptions :

- Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieur à 12 m2, il n'est pas fixé de règle ;
- En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation (ci-dessus) peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ;
- ~~Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;~~
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- ~~En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter sera alors à implanter sur la ou les limites parcellaires incluses dans le périmètre des 10 m à distance de la vigne. La haie devra être plantée concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;~~
- Les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres d'une parcelle plantée en vigne. Une haie devra être plantée sur la ou les limites parcellaires inclue dans le périmètre des 10 m à distance de la vigne. La haie devra être plantée en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;

Figure 88. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.20 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux

■ Contexte :

L'article R111-27 du code de l'urbanisme dispose que : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »* Pour parfaire l'information des administrés, la référence à cet article est rajoutée dans les dispositions du règlement écrit. En outre, dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

Enfin, pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire des précisions sont apportées sur l'aspect architectural des constructions.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- PRINCIPES GENERAUX

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, 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 en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boite à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée ~~au niveau de la façade ou de la toiture~~. Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. section 1), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour les clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre (« l'autorisation de construire peut être refusée … ») relatif aux destinations des constructions.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Figure 89. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de renforcer la réservation des caractéristiques architecturales du territoire.

Elle est donc compatible avec le PADD.

4.21 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présentait des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- En rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant ;
- Pour les annexes ~~et abris de jardin~~ d'une emprise au sol inférieure à 12 m2.

Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

L'emploi d'autres matériaux ~~tels que le~~ rappelant l'aspect du verre, du métal, ~~le~~ du béton, ou encore de la terre ~~n'est possible~~ ne peuvent être autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques.

En outre, sont également autorisés :

- Pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages aspect bois utilisés, sous réserve de rester naturel et d'être posés à lames verticales larges jointes ;
- Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², les bardages aspect bois.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades, en excluant celle(s) des menuiseries.

Figure 90. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.22 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – lucarnes, châssis de toiture ou photovoltaïques

■ Contexte :

Les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques font partie des dispositions communes à l'ensemble des zones, l'article n'en fera donc plus mention. En outre, ces dispositions restrictives sont contraignantes pour l'activité agricole, une exception est donc prévue en ce sens.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE ~~OU PHOTOVOLTAÏQUES~~

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes : Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical, et plus haut que large.

~~Panneaux solaires ou photovoltaïques : Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture. Les panneaux devront être de la même teinte que la toiture.~~

Figure 91. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de la lisibilité aux dispositions du règlement écrit et de ne pas entraver l'activité agricole. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.23 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Ouvertures et huisseries

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- ~~En cas de pose de~~ Les coffres des volets roulants ~~les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie~~ apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

Figure 92. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.24 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets. En outre, des dispositions relatives à l'aspect des constructions sont ajoutées pour préserver le caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

~~Constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :~~
~~Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.~~

Les constructions principales d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier.
- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées à la condition qu'elles ne concernent pas l'ensemble du ~~pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un~~ bâtiment.

Les constructions principales d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² :

- Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques. Elle doit aussi être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. Les extensions devront être en harmonie avec ces dernières.

Figure 93. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. Elle permet également de préserver le caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.25 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets. En outre, des dispositions relatives à l'aspect des constructions sont ajoutées pour préserver le caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires (excepté l'obligation de respecter l'alignement bâti lorsque ce sont les clôtures qui marquent exclusivement l'alignement).

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

En zone UA, il est autorisé :

- La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre ;
- Le prolongement d'un mur ancien. Dans ce cas, il doit être traité avec soin et présenter les mêmes matériaux que le mur existant et la même hauteur ;

~~La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre est autorisée.~~ Il est ~~cependant~~ possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

~~Les murs pleins ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ancien existant. Ils reprendront dans ce cas, la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.~~

Les clôtures de type toile tissée, ~~ou~~ clôtures déroulées ou plaques béton sont interdites.

Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales en annexe 1 du règlement écrit. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Dans le cas de maisons mitoyennes, présentant une cour en front de rue, une harmonie des clôtures devra être recherchée entre la limite d'emprise publique et les limites séparatives.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La construction d'un mur plein, autres que ~~la réfection ou la construction d'un mur traditionnel existant~~ ceux évoqués dans les généralités, est limité à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Les clôtures de type toile tissée, clôtures déroulées, d'aspect plaque-béton ou claustras non ajourés sont interdites.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Figure 94. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.26 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 1 : Destinations et sous-destinations

■ Contexte :

Le règlement de la zone ne prévoit pas la possibilité d'accueillir de l'industrie. Or, cette zone peut accueillir et permettre l'agrandissement d'activités de type industrielle dans la mesure où l'activité est compatible avec l'habitat, vocation principale de la zone. Les dispositions de la zone sont donc modifiées en ce sens.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UBj, UBp, UBv, UB(i) , UBj(i)	UB	Voir conditions de la zone UB
	entrepôt	UBj , UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	Voir conditions pour UB et UB(i)

	bureau	UBj, UBp, UBv, UBj(i)	UB, UB(i)	

[…]

Dans les zones UB et UB(i) :

- Pour une activité agricole déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLUi, les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'activités artisanales, d'industrie et de commerces de détail sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne seraient pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes et extensions des bâtiments industriels existants sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Figure 95. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de pérenniser et d'encourager le développement des activités économiques. Le PADD, Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles, Orientation 3 : Renforcer la diversité d'activités économiques, C Affirmer un territoire avec une diversité économique, prévoit de *« Faciliter la pérennité des activités économiques existantes disséminées sur le territoire en assurant leur intégration dans l'existant. »* **Cette modification est donc compatible avec les orientations du PADD.**

4.27 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions

■ Contexte :

L'article concernant les hauteurs dans sa rédaction actuelle présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté. Les titres de l'ensemble des sections du règlement écrit sont également mis en forme pour plus de lisibilité.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

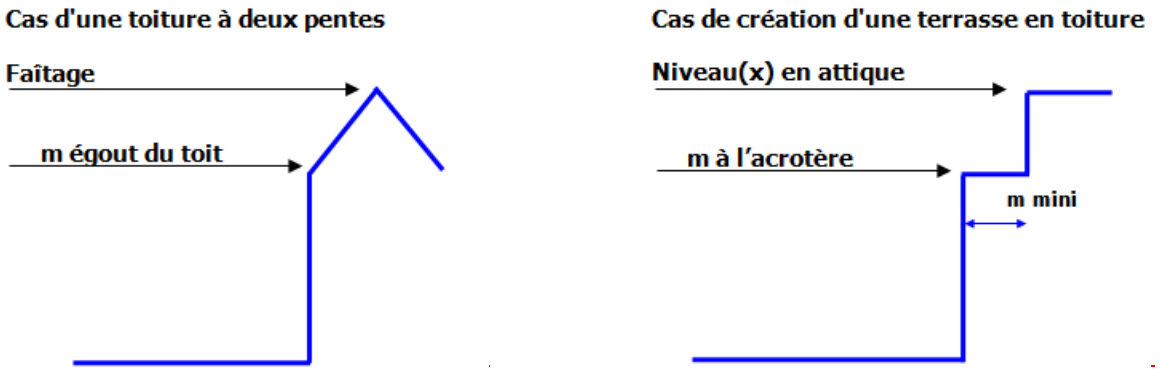
▪ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.~~

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 10m pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se référer dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

~~Pour les autres cas,~~ La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. ~~Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 10 mètres, l'alignement à la hauteur des constructions avoisinantes (unité foncière voisine immédiate) est autorisé.~~



Pour les constructions ~~existantes~~ qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Figure 96. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur.
Elle est donc compatible avec le PADD.

4.28 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives

■ Contexte :

La rédaction de l'article prévoit une exception pour les piscines. Or, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il s'est avéré que cette disposition n'est pas cohérente avec la réalité des projets. Les dispositions concernant les piscines sont donc adaptées en conséquence.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

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

Exceptions :

- Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 12 m2, il n'est pas fixé de règle ;
- En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation (ci-dessus) peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension ;
- Dans le secteur UBp, en cas de reconstruction, le nouveau bâtiment devra être implanté en respectant les mêmes marges de recul que le bâtiment démoli.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

Figure 97. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification facilite l'implantation des piscines. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.29 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux

■ Contexte :

L'article R111-27 du code de l'urbanisme dispose que : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »*

Pour parfaire l'information des administrés, la référence à cet article est rajoutée dans les dispositions du règlement écrit. En outre, dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

Enfin, pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire des précisions sont apportées sur l'aspect architectural des constructions.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- PRINCIPES GENERAUX

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, 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 en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateur, boite à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées…) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. En **secteur UBp**, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone (cf. section 1), ne sont pas concernées par les dispositions ci-après (sauf pour les clôtures). Elles doivent cependant respecter le paragraphe 1 du présent chapitre (« l'autorisation de construire peut être refusée … »).

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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

Figure 98. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de renforcer la réservation des caractéristiques architecturales du territoire.

Elle est donc compatible avec le PADD.

4.30 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ FAÇADES

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte ~~des enduits traditionnels conformément au~~ du nuancier ~~de~~ du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

[…]

En **secteur UBp** :

- Les murs seront traités à l'identique de ceux existants : soubassement en moellons de Champigny, élévation en maçonnerie enduite, peint dans un ton tuffeau (de blanc grisâtre à beige rosé). Les différences de nuance entre les peintures devront être très faibles. Le ton de l'enduit le plus proche devra servir de référence ;
- En façade principale, le colombage inclus dans l'enduit ne devra pas être caché et sera peint dans le même ton que l'enduit ;
- Pour les extensions, des matériaux différents de ceux existants pourront être acceptés à condition de respecter les coloris des façades du bâtiment existant et de garantir une harmonie et une intégration correcte ;
- Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, serre etc.) pourront être construits en traditionnel, en préfabriqué ou en bois.
- Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites pour préserver les caractéristiques architecturales des constructions.

Figure 99. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.31 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Panneaux solaires ou photovoltaïques

■ Contexte :

Les panneaux photovoltaïques sont définis et règlementés dans les dispositions générales communes à chaque zone. Le paragraphe est donc modifié sur ce point tout en prenant en compte la particularité de la zone UB composée d'un tissu pavillonnaire dans lequel ces installations techniques doivent s'intégrer.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

~~Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en oeuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture. Les panneaux devront être de la même teinte que la toiture.~~

En **secteur UBp**, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront de préférence posés à la verticale (panneaux plus hauts que larges).

~~Exception : les panneaux~~ Ils ne pourront pas être de teinte différente de la toiture ~~dans le cas où cette dernière serait d'aspect tuile~~.

Figure 100. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence avec la modification des dispositions générales sur ce sujet. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.32 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Menuiseries

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

En **secteur UBp**, les menuiseries bois existantes (fenêtres, portes, volets) pourront être, lors de leur renouvellement, remplacées par des menuiseries bois ou aluminium intégrant un double vitrage dans le respect du dessin initial. ~~Des~~ Les persiennes ~~pourront être reposées~~ seront conservées ou remplacées à l'identique. Si ~~les~~ des volets roulants ~~pourront être autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur~~ sont posés en plus des persiennes, les coffres ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Pour les fenêtres et volets, on privilégiera la couleur d'origine, vert ou rouge brun.

Figure 101. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.33 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures

■ Contexte :

Pour conserver les caractéristiques architecturales du territoire, il convient d'apporter des précisions concernant l'aspect extérieur des toitures.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Figure 102. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de conserver les caractéristiques architecturales du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.34 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc adapté pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (murs en tuffeau ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

Il est autorisé :

- La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre ;
- Le prolongement d'un mur ancien. Dans ce cas, il doit être traité avec soin et présenter les mêmes matériaux que le mur existant et la même hauteur ;

~~La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre est autorisée. Il est possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation le nombre d'accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.~~

Il est possible de créer de manière ponctuelle des ouvertures (portillon, portail) ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas du prolongement d'un mur ancien existant, le prolongement devra être traité avec soin et présenter un aspect similaire au mur existant et la même hauteur.

Dans le cas particulier des sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, des murs anciens existants sont protégés. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'ouverture ponctuelle que lorsque le schéma de l'OAP identifie ce principe pour laisser passer une voie à créer.

Les murs pleins ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ~~ancien~~ existant. Ils reprendront dans ce cas, la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduit par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée, clôtures déroulées ou plaques béton sont interdites.

Dans le cas de maisons mitoyennes, présentant une cour en front de rue, une harmonie des clôtures, sans pour autant qu'elles soient obligatoirement identiques, devra être recherchée entre la limite d'emprise publique et les limites séparatives.

[…]

La construction d'un mur plein, autres que ~~la réfection ou la reconstruction d'un mur traditionnel existant~~ ceux évoqués dans les généralités, est limité à 1 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants respectivement limités à 1,80 mètre et à 2 mètres). Le mur plein peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie.

Figure 103. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.35 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc adapté pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.~~

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure aux hauteurs maximales autorisées par secteurs ci-après mentionnés pourra être prescrite de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Figure 104. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.36 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Le paragraphe est modifié en cohérence avec les modifications des autres zones urbaines qui précèdent pour assurer la préservation des caractéristiques architecturales du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

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

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Figure 105. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.37 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 4. La zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements (UE) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Figure 106. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.38 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – principes généraux

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 en application des dispositions de l'article ~~(Article R.111-32~~ R.111-27 du Code de l'Urbanisme~~)~~.

Les réservoirs de combustibles à usage domestique doivent être enterrés ou clôturés. Cette clôture pourra être complétée d'un traitement paysager (ex : haie champêtre).

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

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Figure 107. *Modification du règlement écrit*

- **Compatibilité avec le PADD :**

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.39 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures

- **Contexte :**

Pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire, le paragraphe est précisé concernant la qualité architecturale des clôtures.

- **Modification :**

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

La préservation, la restauration ou la construction nouvelle des murs traditionnels de pierre est autorisée.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appui de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduit par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

Figure 108. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD**

4.40 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 6. La zone urbaine accueillant les réseaux et constructions liées à la voie ferrée (UF) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Figure 109. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.41 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 7. La zone urbaine liée aux activités militaires (UM) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Figure 110. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.42 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

■ Contexte :

Afin de ne pas brider les projets cohérent avec la mixité de la zone urbaine, les sous-destinations autorisées en zone UP doivent être élargies.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Habitation	logement		UP, UP(i)	Voir les conditions énoncées.
	hébergement		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination ou l'extension d'un bâtiment existant

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	UP, UP(i)		
	restauration		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	commerce de gros	UP, UP(i)		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	~~UP,~~ UP(i)	UP	Uniquement dans le cadre du prolongement d'une activité existante

	hôtels		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	autres hébergements touristiques		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	cinéma	UP, UP(i)		

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UP, UP(i)		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UP, UP(i)		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	~~UP~~, UP(i)	UP	
	salles d'art et de spectacles		UP, UP(i)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	équipements sportifs	UP, UP(i)		
	autres équipements recevant du public	UP, UP(i)		

[…]

Les extensions ou annexes ~~à usage d'habitation de la construction principale~~ des constructions existantes et des constructions autorisées dans la zone sont autorisées.

Figure 111. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La zone UP est une zone urbaine de sensibilité patrimoniale dans laquelle le caractère patrimonial et/ou paysager des bâtiments et parcs paysagers est préservé. Elle a également vocation à accueillir des activités touristiques. Cette modification permet de conforter le développement économique en matière touristique sans pour autant autoriser la création d'activité nouvelle pour ainsi assurer la préservation du caractère patrimonial de la zone. En outre, cette modification permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics permettant ainsi de la conforter comme cela est prévu dans l'ensemble des urbaines. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.43 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UA dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

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

Figure 112. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.44 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 1. La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

En lien avec les modifications de l'OAP des Belles Caves (BRE-3) sur la commune de Bellevigne-les-Chateaux, prévoyant des activités autorisées par le règlement de la zone 1AU, le règlement concernant la qualité architecturale est abondée afin de mieux correspondre à ces destinations projetées.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « ~~volumétrie et implantation des constructions~~ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », ainsi qu'aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au sein de l'OAP du secteur des Belles Caves (BRE-3), les constructions à destination de commerce et activités de service et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire peuvent se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Figure 113. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.45 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Volumétrie et implantation des constructions

■ Contexte :

Les zones à urbaniser portent sur des secteurs en dehors des enveloppes urbaines, elles sont en interface directe avec des zones Agricoles et Naturelles. Dans l'application du principe de réciprocité imposant aux nouvelles constructions de s'adapter à la situation préexistante, pour que les nouvelles constructions n'entraînent pas de conséquences sur l'activité agricole environnante, une zone tampon de 5 mètres est imposée. Cependant, cette disposition se trouve dans l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. En conséquence, elle doit être replacée dans l'article relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UE dans sa partie « volumétrie et implantation des constructions » et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cas d'une zone 1AUe limitrophe à une zone agricole (A) ou naturelle (N), les nouvelles constructions ne doivent pas être implanté à moins de 5 mètres de la limite de l'unité foncière.

Figure 114. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet d'assurer la compatibilité de l'extension urbaine avec l'activité agricole environnante. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.46 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UB dans sa partie « ~~volumétrie et implantation des construction~~ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et aux dispositions réglementaires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Figure 115. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.47 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Figure 116. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones urbaines sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.48 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ Contexte :

L'article ne fait pas référence au bon paragraphe, l'erreur est donc corrigée.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Se référer au règlement de la zone UY dans sa partie « ~~qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère~~ traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Figure 117. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit de la modification ne remettant pas en cause le sens de la règlementation. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.49 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

■ Contexte :

Le règlement de chacune de ces zones ne précise pas les destinations autorisées dans le cadre de changements de destination. Or, en zone A et N, règlementairement, tout ce qui n'est pas expressément autorisé par le règlement est de fait interdit. Pour éviter toute ambiguïté d'interprétation dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme en vue du changement de destination des bâtiments identifiés en tant que tel, une précision est ajoutée dans chacune des zones à la suite du tableau des destinations.

De plus, dans le but de limiter certains usage et affectations des sols, des modifications sont apportées concernant :

- Les limitations en matière d'abris pour animaux déjà autorisés en Ah, Ah(i), Apa et ajout de cette autorisation dans l'ensemble de la zone N aux mêmes conditions ;
- le nombre d'annexes limité par unité foncière en zone A/N et dans les secteurs suivants : Ah, Ah(i), Apa, Aa, Aa(i), Al, Ay, Ay(i), et Nl, Nl(i), Nl, Ny, Ny(i), Nyr.

Certaines de ces corrections correspondent à l'avis de la CDPENAF rendu sur la procédure de modification n°6 du PLUi Saumur Loire Développement.

■ Modification :

Concernant les changements de destination :

Extrait du règlement de la zone A à la suite du tableau des destinations et sous-destinations après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Dans **le secteur Ah**, sont autorisés les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Extrait du règlement de la zone N à la suite du tableau des destinations et sous-destinations après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Dans le **secteur Nh**, sont autorisés les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans le tableau des destinations et sous-destinations ci-dessus.

Concernant les abris pour animaux, en zone A et N,

Extrait du règlement de la zone A et des secteurs Ah, Ah(i) et Apa après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.

Extrait du règlement de la zone N après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Sont admises dans la zone N et ses sous-secteurs dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère forestier du secteur :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'irrigation, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.

- Les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), à conditions qu'il soit ouvert sur au moins un côté, que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière et que leur surface de dépasse pas 20m² au maximum pour chaque abri.

Concernant les annexes des constructions principales en zone A :

Extrait du règlement de la zone A et N après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- Les annexes des constructions principales existantes en zone agricole, naturelle ou urbaine à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

Concernant les annexes des constructions principales à vocation d'habitat, en zone N et secteurs Ah, Ah(i), Apa, Nh et Nh(i) :

Extrait du règlement de la zone A et secteurs Ah, Ah(i) et Apa, et de la zone N et secteurs Nh, Nh(i) et Npa après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- Les annexes des constructions principales existantes à usage d'habitation en zone agricole, naturelle ou urbaine, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. Les annexes des constructions liées à l'activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ;
  - La distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe.

Extrait du règlement des secteurs Aa, Aa(i), Al, Ay, Ay(i), et Nl, Nl(i), Nl1, Ny, Ny(i), Nyr après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- Les extensions et annexes des habitations existantes aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités / équipements autorisés dans le secteur (logement de fonction) ;
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liées à l'habitation existante) ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol ;
  - Le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière.

Figure 118. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Ces modifications portent premièrement sur une précision pour sécuriser l'interprétation de la règlementation applicable sans changer le sens de la règle. Secondement, les modifications viennent réglementer les usages et affectation du sol pour limiter l'imperméabilisation de ces derniers dans certains secteurs. **Elles sont donc compatibles avec le PADD.**

4.50 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol

■ Contexte :

L'article relatif aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans la zone n'est pas modifié concernant la possibilité de créer des constructions entrant dans la destination habitat. En outre, l'article relatif aux emprises au sol dans sa rédaction actuelle présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme voire des incohérences dans le cadre de l'instruction des demandes de constructions annexes telles que les piscines. L'article est donc réécrit pour apporter plus de clarté.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour la création d'abris pour animaux, il a été identifié des difficultés lorsque la demande porte sur des unités foncières de taille très importantes pour l'accueil d'animaux d'agrément (hors activité agricole). C'est pourquoi, une réglementation plus précise sur l'emprise au sol autorisée par hectare est ajoutée.

■ Modification :

Extrait du règlement de la zone A après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ EMPRISE AU SOL

Dans la **zone A et les secteurs Ah et Ah(i)** :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitat :~~
- Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat entraînant la création de nouveaux logements, l'emprise au sol est limitée à 150 m2 (annexes comprises hors piscines).
  L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 ;
- Pour les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitat :
  - L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;
  - L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) connue à la date d'approbation du PLUi.
- Pour les constructions liées au prolongement de l'activité agricole, l'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m² ;
- ~~Pour les nouveaux logements, l'emprise au sol de nouveau logement est limitée à 150 m2 ;~~
- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), ~~l'emprise au sol est limitée à 12 m2~~ leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Dans le **secteur Apa**, pour les constructions à usage d'habitat :

- L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) (à l'exclusion des piscines couvertes ou non) des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40 m2 par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière);
- L'emprise au sol des piscines (ainsi que leurs couvertures) est limitée à 50 m2 à la date d'approbation du PLUi ;

- L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 m2 ou 30% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière).
- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Extrait du règlement de la zone N après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la **zone N et de ses sous-secteurs** :

- Pour les abris pour animaux (non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins), leur emprise au sol est limitée à 20m² au maximum pour chaque abri.

Figure 119. *Modification du règlement écrit*

Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et d'encadrer les possibilités de construire dans la zone. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.51 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions

■ Contexte :

Pour garantir l'insertion des projets dans l'environnement ouvert, paysager et agricole existant, il est nécessaire de limiter la hauteur des constructions dans certains contextes. L'article est donc précisé en ce sens. En outre, la définition de la hauteur des constructions étant déjà présente dans le lexique, elle est supprimée du paragraphe.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.~~

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant. Ainsi une hauteur inférieure à 8m pourra être prescrite pour les constructions à usage d'habitation de façon à afficher une cohérence avec les hauteurs existantes de l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Figure 120. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'assurer l'insertion des projets dans l'environnement existant. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.52 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.~~

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas, c'est-à-dire non concernées par une route départementale, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes (cas A ci-dessous) ;
- Soit, avec un recul minimal de 5 mètres (cas B ci-dessous) ;
- Soit, librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (cas C ci- après).

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessous, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

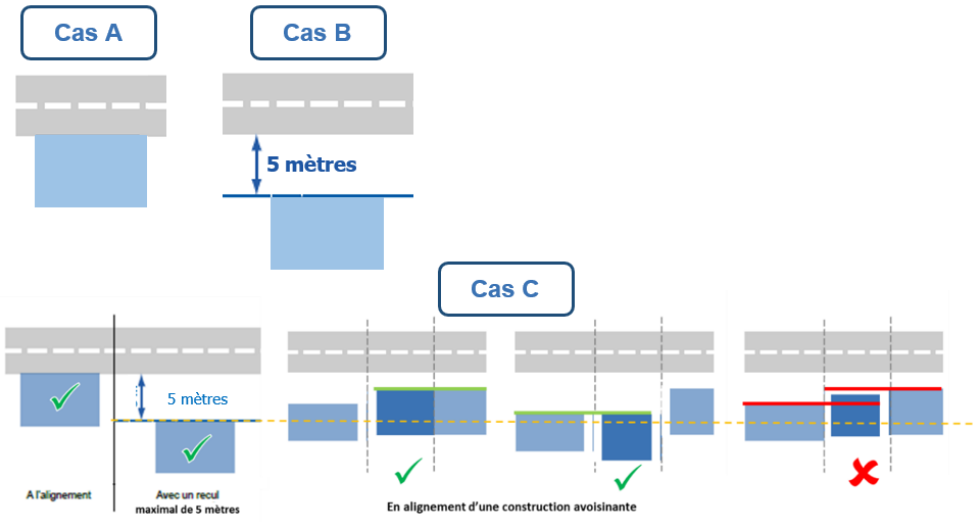


Figure 121. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.53 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions – Dispositions particulières

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présentait des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il a donc été reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

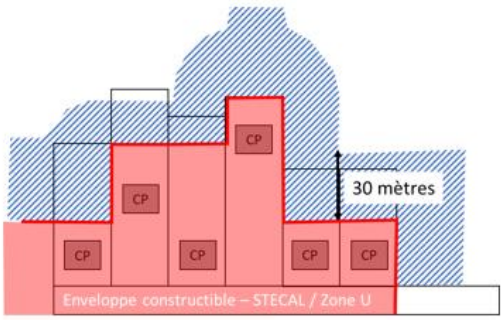
■ Modification :

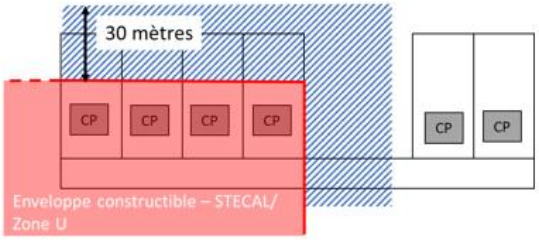
Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour les abris à animaux (non liés à une activité agricole professionnelle) ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour les STECAL, dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation agricole en zone agricole, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la limite de la zone urbaine ou du secteur en zone agricole ou naturelle.
  Cette règle s'applique réciproquement dans le cas de constructions existantes à usage agricole et la construction d'une construction principale en zone urbaine ou Ah ou Nh.
  Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'exploitation existante dans la zone urbaine ou dans le secteur Ah (hors application de la règlementation du Registre Sanitaire Départemental et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).





- Dans le cas d'une nouvelle construction liée à une exploitation agricole en zone agricole, elle ne peut s'implanter à moins de 30 mètres depuis la construction principale à laquelle elle se rapporte située en zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des logements liés à une exploitation agricole.

- En cas de présence d'une parcelle en vigne plantée en bordure, les nouvelles constructions principales et extensions à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'unité foncière. Une haie sera alors à implanter au droit de la construction, du côté de ~~sur~~ la ou les limites concernées en adéquation avec la liste des essences en annexe du règlement (cf. schéma ci-après) ;

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 mètres.

Les constructions d'annexe(s) à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elle(s) soit(ent) implantée(s) à une distance inférieure ou égale à 30 mètres de la construction principale, calculés à partir du point le plus proche de la construction principale. Cette règle concerne également les piscines.

Figure 122. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.54 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux

■ Contexte :

Les dispositions du règlement sont précisées pour assurer la préservation du caractère architectural du territoire.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

- PRINCIPES GENERAUX

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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, 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 en application des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les dispositions règlementaires afférentes aux dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable sont mentionnées dans les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones dans le paragraphe 9.2 « Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ».

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu ~~urbain~~ bâti dans lequel elles s'intègrent.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs et les exploitations agricoles ou forestières, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Figure 123. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Il s'agit d'une modification en cohérence la modification des zones sur ce sujet participant à la préservation du caractère architectural du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.55 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Ouvertures et huisseries

■ Contexte :

Dans sa rédaction actuelle, le paragraphe présente des difficultés d'application dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est donc reformulé pour plus de clarté et de cohérence avec la réalité des projets.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

▪ OUVERTURES ET HUISSERIES

Les travaux portants sur des édifices anciens (protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- Sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- ~~En cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.~~
- Les coffres des volets roulants apparents ne sont pas autorisés pour les ouvertures visibles du domaine public ou d'un endroit accessible au public.

Figure 124. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'apporter de la lisibilité aux dispositions règlementaires déjà en vigueur et d'adapter la règlementation à la réalité des projets. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.56 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Panneaux photovoltaïques

■ Contexte :

Les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques sont définies dans les dispositions générales communes à l'ensemble des zones. Le paragraphe est donc supprimé.

■ Modification :

Extrait du règlement écrit actuel, paragraphe supprimé dans le cadre de la modification :

~~➔ **Panneaux solaires ou photovoltaïques**~~

~~Ces panneaux seront regroupés. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau et parallèle à la couverture de la toiture. Les panneaux devront être de la même teinte que la toiture.~~

~~Exception : les panneaux pourront être de teinte différente de la toiture dans le cas où cette dernière serait d'aspect tuile.~~

Figure 125. *Pages 154 et 174 du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification est en cohérence avec la modification des dispositions générales pour faciliter la compréhension des dispositions du présent règlement. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.57 La modification des dispositions des zone Agricoles (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Toitures

■ Contexte :

Pour conserver les caractéristiques architecturales du territoire, il convient d'apporter des précisions concernant l'aspect extérieur des toitures.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 25 et 45°. Elles ne doivent pas avoir un aspect rappelant celui du bac acier. Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Figure 126. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de conserver les caractéristiques architecturales du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.58 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Clôtures

■ Contexte :

Pour conserver les caractéristiques architecturales du territoire, il convient d'apporter des précisions concernant l'aspect extérieur des murs de clôture.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (modifications du texte identifiées en rouge) :

Les murs ne sont autorisés que s'il s'agit de prolonger un mur ~~ancien~~ existant. Ils reprendront dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant. Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Les éléments maçonnés de type poteaux pour appuie de portail sont autorisés sous réserve qu'ils soient enduits par un enduit lisse/brossé/taloché de ton pierre.

Figure 127. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

Cette modification permet de conserver les caractéristiques architecturales du territoire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

4.59 La modification des dispositions de la zone Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol

■ Contexte :

Deux points sont modifiés :

D'une part, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour la création d'abris pour animaux, il a été identifié des difficultés quand la demande portait sur des unités foncières de taille très importantes pour l'accueil d'animaux d'agrément (hors activité agricole). C'est pourquoi, une réglementation plus précise sur l'emprise au sol autorisée par unité foncière est ajoutée.

D'autre part, les STECAL Nyr correspond au secteur naturel lié aux installations et construction de l'activité aéronautique, ainsi qu'aux activités de diversification. Les bâtiments du site actuel de l'aérodrome actuel ne correspondent plus aux besoins de l'activité. En conséquence, ils ont été commercialisés et de nouveaux bâtiments seront construits pour la poursuite de l'activité de l'aérodrome. Pour permettre le développement et la poursuite de cette activité, l'emprise au sol autorisée doit être augmentée pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments correspondant aux besoins de l'activité.

L'évolution du STECAL Nyr dans le cadre de la présente modification de droit commun n°6 répond également aux évolutions apportées au STECAL Nyr par la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n°2 du PLUi Saumur Loire Développement, engagée pour permettre la réalisation d'une centrale solaire sur le site de l'aérodrome de Saumur. Ce projet conduit à une évolution du périmètre du STECAL. En outre, les bâtiments situés au nord-est du site, actuellement utilisés pour les activités d'aéromodélisme et de parachutisme, se trouveront enclavés et ne seront plus accessibles du fait de l'implantation de la centrale solaire. Ils devront donc être délocalisés au sud du STECAL Nyr, à proximité des bâtiments existants, afin de maintenir le fonctionnement de ces activités.

Or, le règlement actuel limite l'emprise au sol des constructions à 500 m², alors que la relocalisation des bâtiments nécessite une emprise d'environ 1 800 m². Cette évolution réglementaire ne pouvant être intégrée dans la DPMEC n°2, elle est portée dans le cadre de la présente modification de droit commun n°6. L'augmentation de l'emprise au sol autorisée se justifie donc par la nécessité de relocaliser des constructions existantes indispensables au fonctionnement des activités aéronautiques et de diversification, et non par la création d'une nouvelle urbanisation. Par ailleurs, la zone Nyr, entraîne notamment la réduction de ce STECAL au profit de la zone Naturelle.

■ Modification :

Extrait du règlement après modification (procédure de modification n°6 : modifications du texte identifiées en rouge) :

Dans les **secteurs ~~Nyr,~~ Ny(i) et Ny (hors celle de Fontevraud-l'Abbaye – Cad'humeau)**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m² par unité foncière.

Dans le **secteur Nyr,** les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1800 m² par unité foncière.

Figure 128. *Modification du règlement écrit*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet d'encadrer les possibilités de construire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

CHAPITRE 5. Les rectifications d'erreurs matérielles

5.1 Communes d'EPIEDS et de COUDRAY-MACOUARD - rectification des contours du secteur Av

■ Contexte :

Lors de l'élaboration du PLUi SLD, un secteur Av, secteur viticole protégé, a été réalisé afin de répondre à une préservation des terres viticoles du territoire reconnues en Appellation d'Origine Contrôlée.

7. JUSTIFICATIONS DES SECTEURS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

7.1. LES SECTEURS NON CONSOMMATEURS D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

Pour les règles d'implantation concernant les constructions à usage d'habitation, elles sont identiques à celle de la zone A ou N.

Un export pour chaque secteur est présent en annexe du présent rapport de présentation.

A. Les secteurs protégés

Dans le PLUi, deux types de secteurs protecteurs ont été créés. Il s'agit des secteurs indicés :

- « v » : secteur dont les parcelles sont classées en AOC (plantées ou non). Ces espaces sont protégés au titre de leurs valeurs agronomiques, de la valorisation de l'image viticole, mais aussi paysagères. Suite à la consultation des communes, le classement reprend les parcelles en cours de classement sur le nord du territoire (communes d'Allonnes, Brain-sur-Allonnes et Varennes-sur-Loire) ;
- « p » : secteur renvoyant à des parcelles ayant une valeur paysagère ou avec des enjeux environnementaux.

Figure 129. *Extrait du rapport de présentation du PLUi SLD – tome 3*

La règle générale appliquée est donc de recenser toutes les zones AOC et de les traduire par le secteur Av en excluant les parcelles déjà construites, notamment celles accueillant des habitations, puisqu'elles ne peuvent plus être cultivées.

Cependant, certaines erreurs matérielles sur les communes d'Epieds et de Coudray-Macouard ont été identifiées. En effet, le secteur Av couvre aussi des parcelles construites au sein desquelles il n'y a pas d'objectif de préservation des vignes. En outre, au sein du secteur Av, il n'est pas possible de faire évoluer les constructions existantes à vocation d'habitat.

En conséquence, il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle.

■ Modification :

Commune d'Epieds :

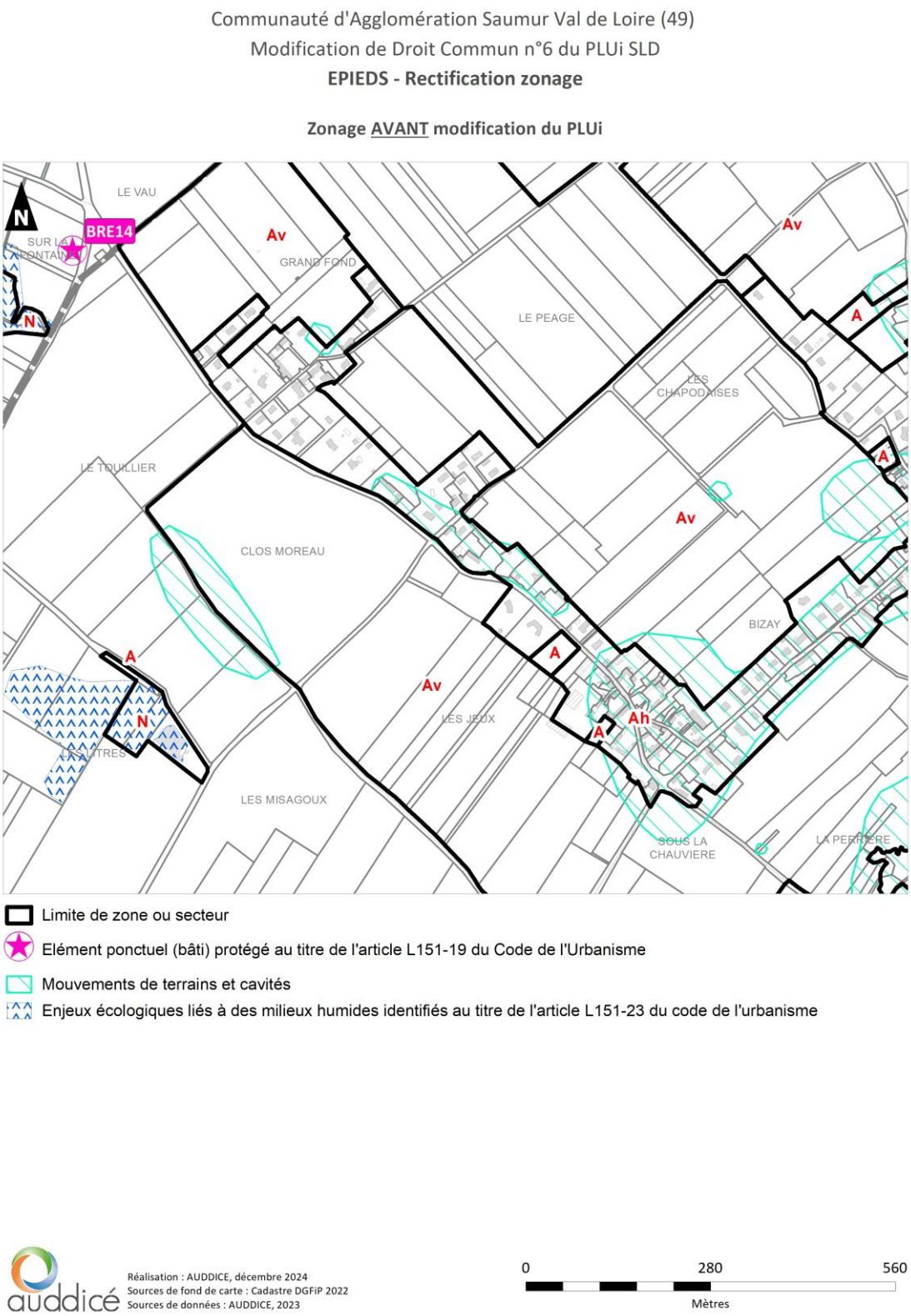
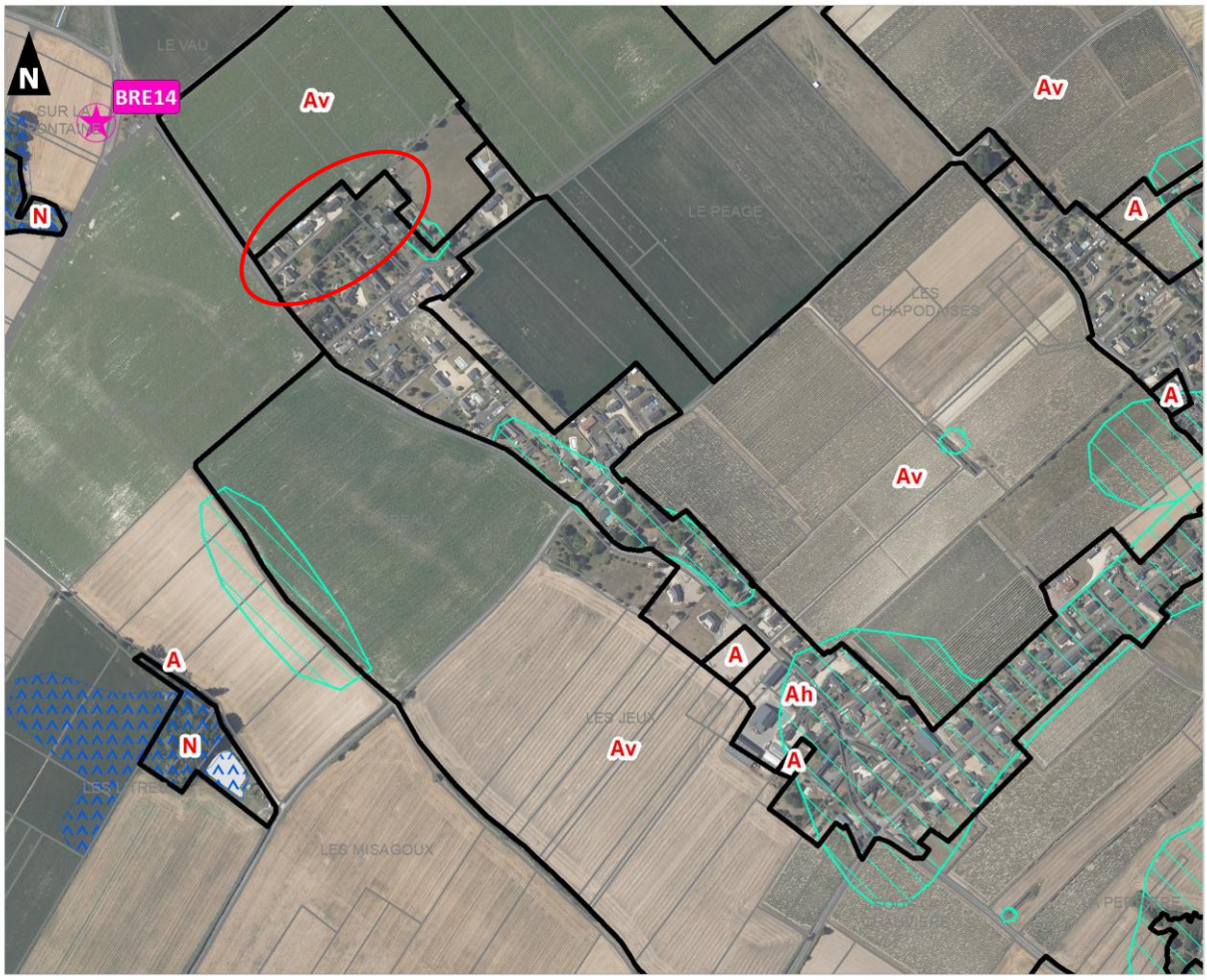


Figure 130. *Avant modification commune d'Epieds*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
EPIEDS - Rectification zonage

Zonage APRES modification du PLUi



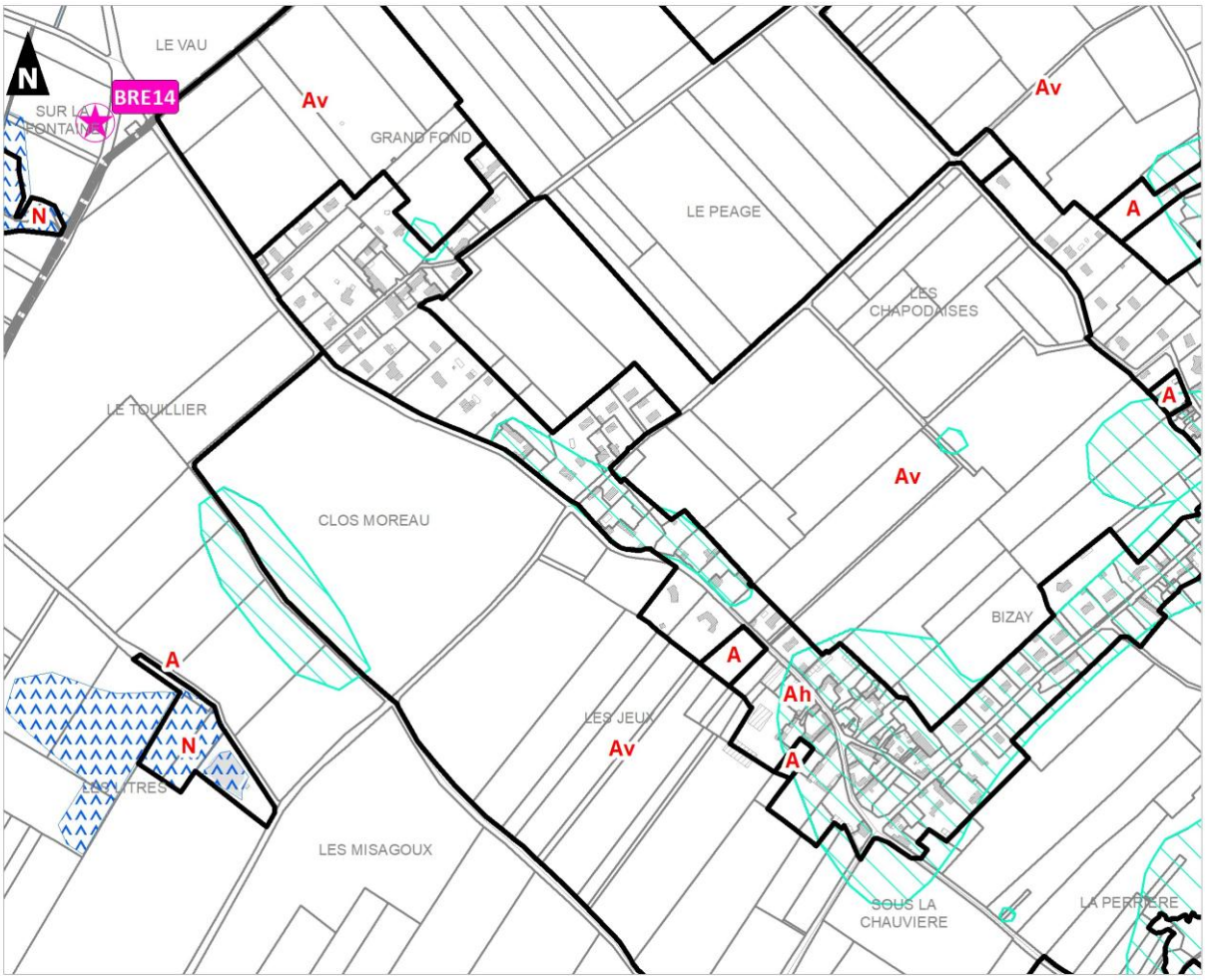
Limite de zone ou secteur
Elément ponctuel (bâti) protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Mouvements de terrains et cavités
Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, février 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 280 560
Mètres

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
EPIEDS - Rectification zonage

Zonage APRES modification du PLUi



Limite de zone ou secteur

Elément ponctuel (bâti) protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Mouvements de terrains et cavités

Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

auddicé

Réalisation : AUDDICE, février 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 280 560
Mètres

Figure 131. *Après modification commune d'Epieds*

Commune de Coudray-Macouard :

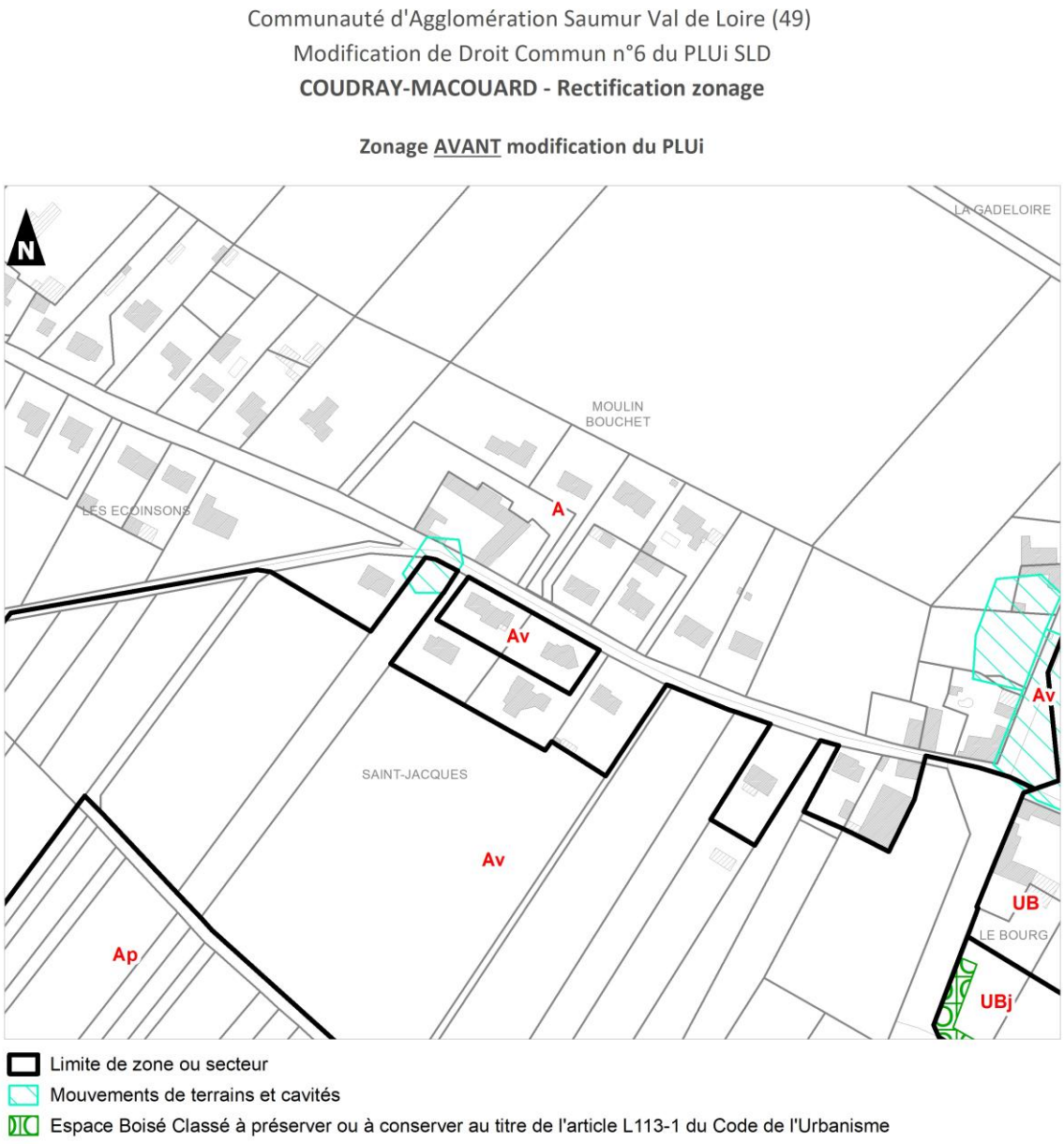
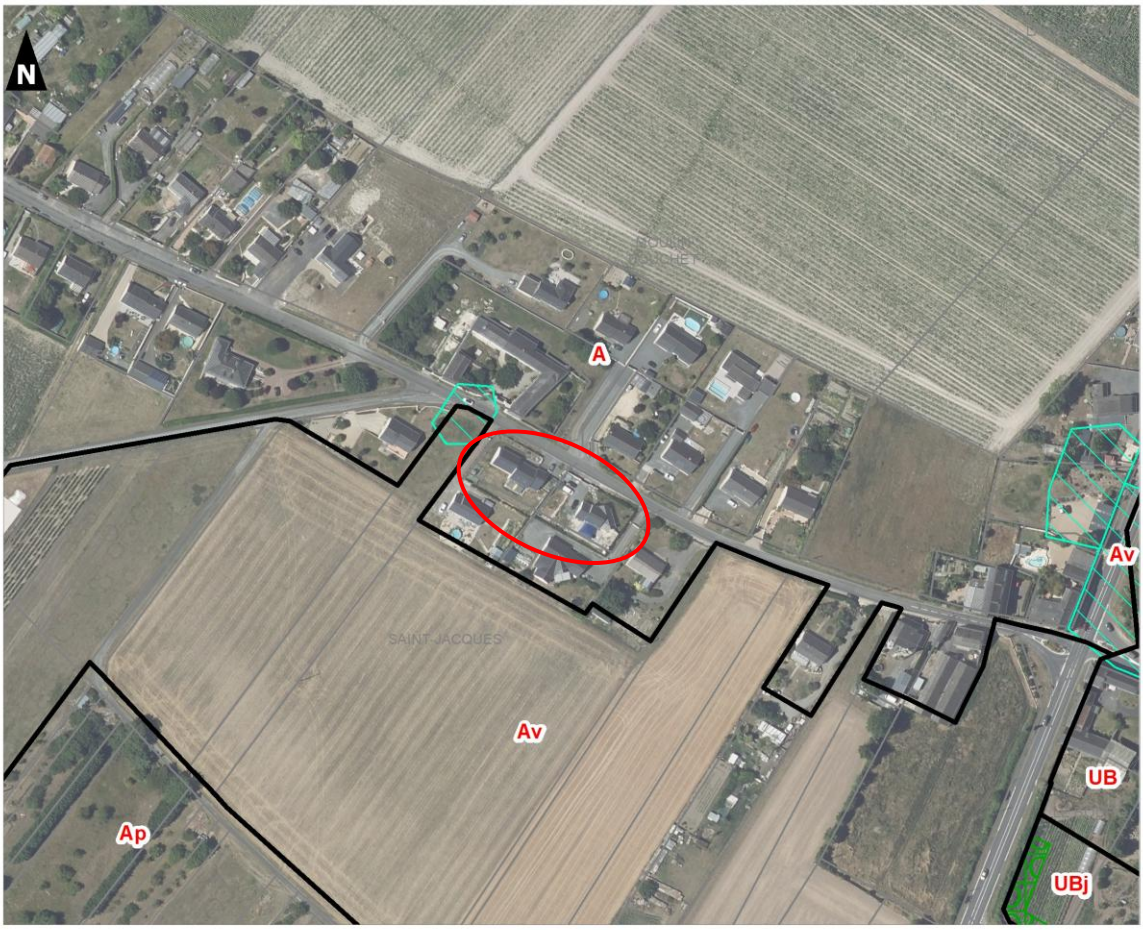


Figure 132. *Avant modification commune de Coudray-Macouard*

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
COUDRAY-MACOUARD - Rectification zonage

Zonage APRES modification du PLUi



Limite de zone ou secteur
Mouvements de terrains et cavités
Espace Boisé Classé à préserver ou à conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 100 200
Mètres

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)
Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD
COUDRAY-MACOUARD - Rectification zonage

Zonage APRES modification du PLUi



Limite de zone ou secteur
Mouvements de terrains et cavités
Espace Boisé Classé à préserver ou à conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

auddicé
Réalisation : AUDDICE, décembre 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 100 200
Mètres

Figure 133. *Après modification*

■ Compatibilité avec le PADD :

La présente modification permet de consolider les espaces urbanisés existants sans remettre en cause l'activité agricole.

Elle est donc compatible avec le PADD.

CHAPITRE 6. Les incidences de la modification

6.1 Préambule

Les dispositions du PLUi Saumur Loire Développement approuvées le 5 mars 2020 ayant fait l'objet d'une valuation environnementale et leurs incidences sont considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification est donc évaluée au regard des changements apportés au PLUi approuvé.**

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLUi Saumur Loire Développement en fonction des données disponibles.

6.2 Synthèse par objet

- **Analyse des incidences des modifications des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :**

Evolution	Incidences sur l'environnement
2.1 La prise en compte des modifications dans le tableau de synthèse des OAP à vocation d'habitat et d'équipement, **harmonisation du document**	Sans incidence
2.2 Commune de VARRAINS – modification de l'OAP des Tilleuls, **mise en cohérence des documents**	Sans incidence
2.3 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP du secteur des Belles Caves, **incidence mesurée du projet sur la zone agricole qui l'entoure, au regard des dispositions du règlement écrit qui s'imposent dans un rapport de conformité**	Incidence faible
2.4 Commune de BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX – modification de l'OAP Chemin des Peupleraies, **modification des accès vers les zones urbanisées**	Sans incidence
2.5 Commune de LE PUY-NOTRE-DAME – modification de l'OAP rue de la Providence, **augmentation des protections de la trame paysagère**	Incidence positive
2.6 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP ZAC Vaulanglais-Noirettes, mise **en cohérence des documents**	Sans incidence
2.7 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-AC rue du Mouton, **modification de la superficie de l'OAP de faible importance**	Sans incidence
2.8 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP Impasse Antoine du Poitou, **protection d'un « élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme »**	Incidence positive
2.9 Ville de SAUMUR – modification de l'OAP SAU-1 rue Bouju, **possibilité de réaliser l'opération en plusieurs phases**	Sans incidence
2.10 Ville de SAUMUR – suppression de l'OAP 2-SAU-Z rue de l'Oreau, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence
2.11 Commune d'ALLONNES - modification de l'OAP rue François Rabelais, **renforcement de la préservation de la coulée verte**	Incidence positive
2.12 Commune de MONTREUIL-BELLAY – modification de l'OAP Rue des Ecoles, **incidence mesurée de la modification sur la zone agricole qui l'entoure au regard des dispositions du règlement écrit qui s'imposent dans un rapport de conformité**	Sans incidence

- **Analyse des incidences des modifications du règlement graphique :**

Evolution	Incidences sur l'environnement
3.1 Ville de SAUMUR rue du Mouton - modification du périmètre de l'OAP, **ajustement au droit des emprises publiques minimales n'entraînant pas de modification de sa superficie**	Sans incidence
3.2 Ville de SAUMUR rue du Mouton - modification du périmètre de l'OAP	Sans incidence
3.3 Ville de SAUMUR rue de l'Oreau suppressions d'OAP SAU-Z, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence
3.4 Commune de VARRAINS – modification du zonage UE en zone UA, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence
3.5 Ville de SAUMUR – modification du périmètre de l'OAP Impasse Antoine du Poitou et ajout d'un élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - protection du parc urbain à proximité du Manoir	Incidence positive
3.6 Commune d'ALLONNES – suppression de l'emplacement réservé n°7	Sans incidence
3.7 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – allée des Noirettes, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence
3.8 Ville de SAUMUR – modification de la zone UE en zone UB – rue Roger Tarjon, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence
3.9 Ville de SAUMUR – suppression de l'emplacement réservé n°53	Sans incidence
3.10 Ville de SAUMUR – modification de la zone UY en zone UB – France Champignon, **au sein d'une zone urbaine et maintien des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**	Sans incidence
3.11 Commune de NEUILLE – modification de la zone UE en zone UA, **au sein d'une zone urbaine**	Sans incidence

- **Analyse des incidences des modifications du règlement écrit :**

Evolution	Incidences sur l'environnement
4.1 Les définitions ajoutées au lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme	Sans incidence
4.2 La modification des définitions du lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme	Sans incidence
4.3 La modification des dispositions du paragraphe 2.8 Patrimoine recensé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme	Sans incidence
4.4 La modification des dispositions du paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme	Sans incidence
4.5 La modification du tableau des destinations et sous-destinations énoncées dans le paragraphe 5 Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme	Sans incidence

Evolution	Incidences sur l'environnement
4.6 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.1 Modalités de calcul du nombre places et de réalisation	Sans incidence
4.7 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles qualitatives	Incidence faible
4.8 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles quantitatives	Sans incidence
4.9 La modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – stationnement des vélos	Sans incidence
4.10 La modification des dispositions du paragraphe 7 Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	Sans incidence
4.11 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère, **renvoi vers les fiches conseil de la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Maine et Loire**	Incidence positive
4.12 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère – Toiture, **précision du caractère architectural**	Sans incidence
4.13 La modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère – Dispositifs techniques d'énergies renouvelables, **précisions des dispositions pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.14 La modification des dispositions des zones– Introduction de chaque zone, **reformulation**	Sans incidence
4.15 La modification des dispositions des zones UA, UB, UC, 1AU – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités de chaque zone, **reformulation**	Sans incidence
4.16 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 1 : Destinations et sous-destinations	Incidence faible
4.17 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions, **reformulation**	Sans incidence
4.18 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, **reformulation**	Sans incidence
4.19 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives, **reformulation**	Sans incidence
4.20 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux, **reformulation**	Incidence positive

Evolution	Incidences sur l'environnement
4.21 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades, **reformulation**	Sans incidence
4.22 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – lucarnes, châssis de toiture ou photovoltaïques, **application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.23 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Ouvertures et huisseries, **reformulation**	Sans incidence
4.24 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures, **reformulation et règlementation du caractère architectural**	Sans incidence
4.25 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 1. La zone urbaine centrale historique (UA) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures, **reformulation et règlementation du caractère architectural**	Sans incidence
4.26 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 1 : Destinations et sous-destinations	Sans incidence
4.27 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteurs des constructions, **reformulation**	Sans incidence
4.28 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation par rapport aux limites séparatives, **concerne la zone urbaine**	Sans incidence
4.29 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Principes généraux, **reformulation et règlementation de l'aspect architectural, application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.30 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Façades, **reformulation**	Sans incidence
4.31 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Panneaux solaires ou photovoltaïques, **application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.32 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale,	Sans incidence

Evolution	Incidences sur l'environnement
environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Menuiseries, **reformulation**	
4.33 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Toitures, **précision du caractère architectural**	Sans incidence
4.34 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 2. La zone urbaine pavillonnaire (UB) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures, **clarification**	Sans incidence
4.35 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions, **clarification**	Sans incidence
4.36 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 3. La zone urbaine prédominée par l'habitat collectif (UC) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **reformulation et règlementation de l'aspect architectural, application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.37 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 4. La zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipements (UE) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.38 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – principes généraux, **caractère architectural**	Incidence positive
4.39 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 5. La zone urbaine à vocation économique (UY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère – Clôtures, **caractère architectural**	Sans incidence
4.40 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 6. La zone urbaine accueillant les réseaux et constructions liées à la voie ferrée (UF) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.41 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 7. La zone urbaine liée aux activités militaires (UM) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.42 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Sans incidence
4.43 La modification des dispositions des zones Urbaines (U) – 8. La zone urbaine avec une sensibilité patrimoniale (UP) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.44 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 1. La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU) – Section 2 : Caractéristiques	Sans incidence

Evolution	Incidences sur l'environnement
urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	
4.45 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Volumétrie et implantation des constructions, **éloignement des constructions des zones agricoles et naturelles**	Incidence positive
4.46 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.47 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Qualité architecturale et paysagère, **caractère architectural**	Sans incidence
4.48 La modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 3. La zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques (1AUY) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, **correction**	Sans incidence
4.49 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Sans incidence
4.50 La modification des dispositions de la zone zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol, **encadrement des emprises au sol**	Incidence positive
4.51 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions, **limitation de la hauteur**	Incidence positive
4.52 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, **reformulation**	Sans incidence
4.53 La modification des dispositions de la zone Agricole (A) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Implantation des constructions – Dispositions particulières, **reformulation**	Sans incidence
4.54 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux, **reformulation et règlementation de l'aspect architectural, application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	Incidence positive
4.55 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Ouvertures et huisseries, **reformulation**	Sans incidence
4.56 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère -	Incidence positive

Evolution	Incidences sur l'environnement
Panneaux photovoltaïques, **application des dispositions générales pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire**	
4.57 La modification des dispositions des zone Agricoles (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures, **caractère architectural**	Sans incidence
4.58 La modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures, **caractère architectural**	Sans incidence
4.59 La modification des dispositions de la zone Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol, **encadrement de l'emprise au sol**	Incidence positive

- **Analyse des incidences de la rectification des erreurs matérielles :**

Evolution	Incidences sur l'environnement
5.1 Communes d'EPIEDS et de COUDRAY-MACOUARD - rectification des contours du secteur Av, **portant sur des parcelles déjà construites et rattachés à des zones urbanisées n'ayant pas vocation à être cultivées**	Sans incidence

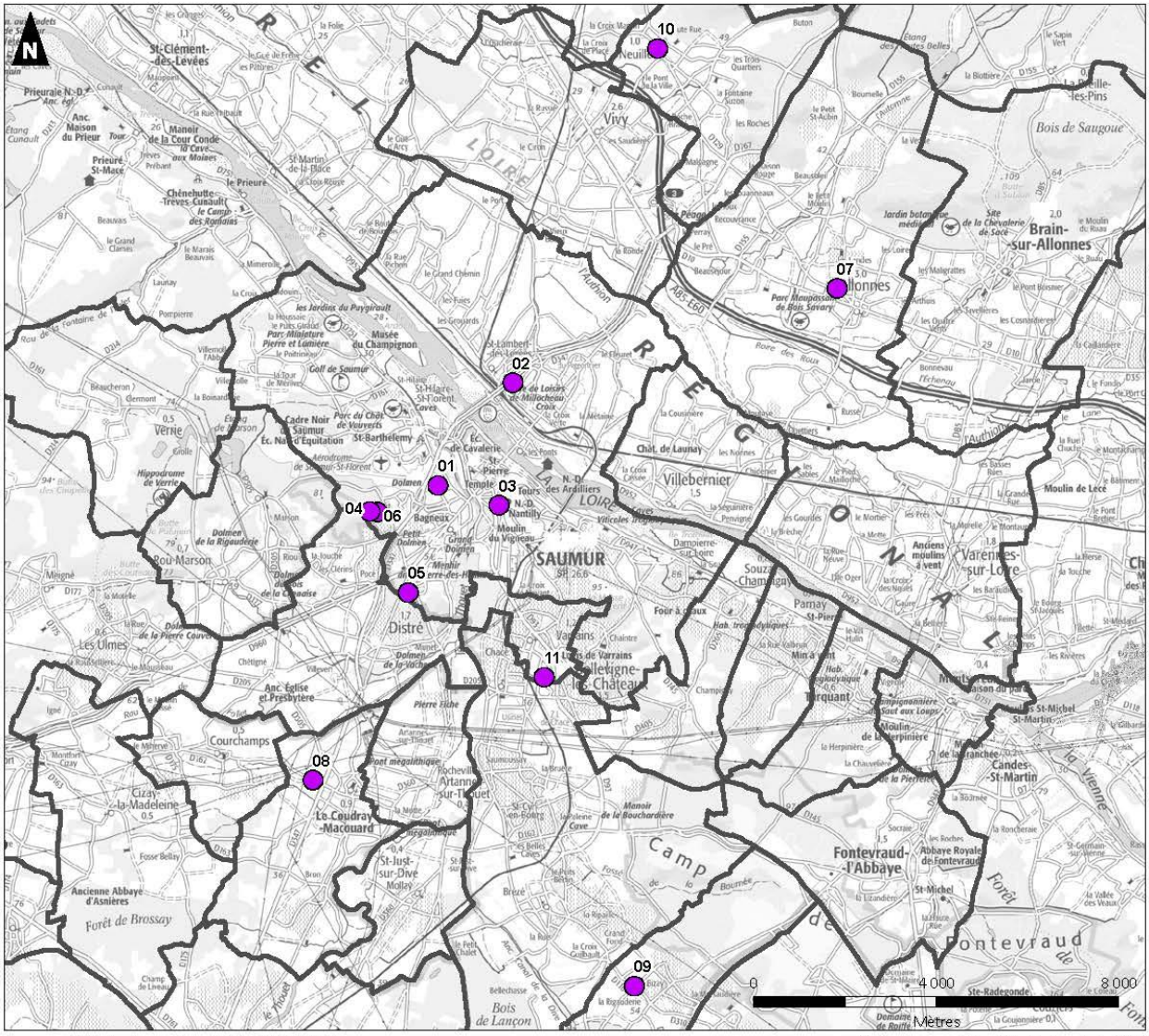
6.3 Localisation des modifications de zonage par rapport aux zones naturelles d'intérêt reconnu

N°	Objet	Paragraphe de la notice correspondant
1	OAP Impasse Antoine du Poitou (SAUMUR)	2.8 et 3.5
2	OAP Rue de l'Oreau (SAUMUR)	2.10 et 3.3
3	OAP Rue du Mouton (SAUMUR)	2.7 et 3.2
4	Reclassement rue des Noirettes (SAUMUR)	2.6 et 3.7
5	Evolution du site France Champignon (SAUMUR)	3.10
6	Modification rue Roger Tarjon (SAUMUR) et suppression de l'emplacement réservé SAU-ER53	3.8 et 3.9
7	Suppression ER-07 (ALLONNES)	3.6
8	Rectification zonage (COUDRAY-MACOUARD)	5.1
9	Rectification zonage (EPIEDS)	5.1
10	Evolution zonage (NEUILLE)	3.11
11	OAP des Tilleuls (VARRAINS)	2.2 et 3.4

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications



Sources : DDT - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Localisation des modifications

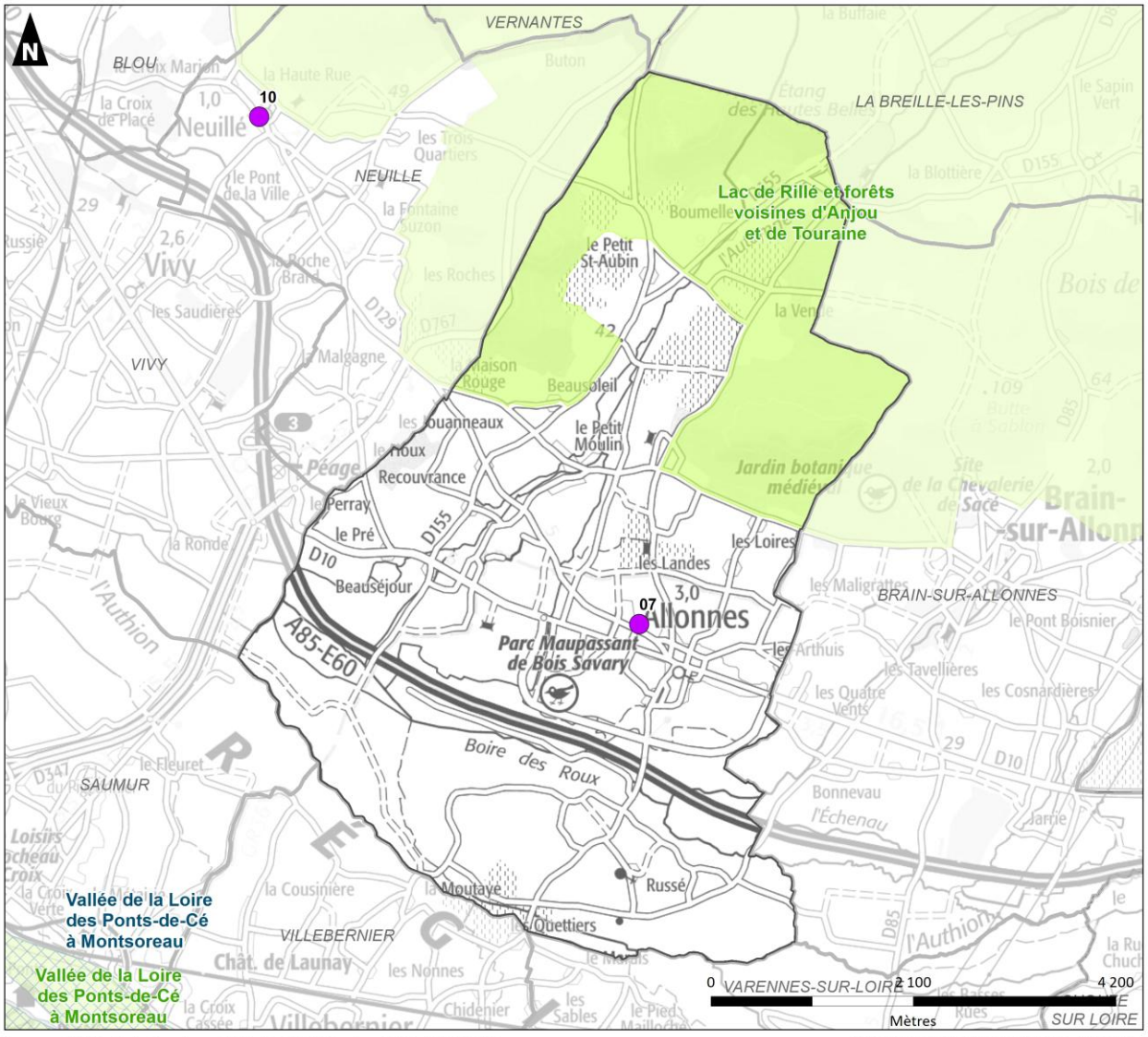
Liste des modifications
1 - OAP Impasse Antoine de Poitou (SAUMUR)
2 - OAP Rue de l'Oreau (SAUMUR)
3 - OAP Rue du Mouton (SAUMUR)
4 - Reclassement rue des Noirettes (SAUMUR)
5 - Evolution site France Champignon (SAUMUR)
6 - Modification rue Roger Tarjon (SAUMUR)
7 - Suppression ER-07 (ALLONNES)
8 - Rectification zonage (COUDRAY-MACOUARD)
9 - Rectification zonage (EPIEDS)
10 - Evolution zonage (NEUILLE)
11 - OAP des Tilleuls (VARRAINS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

ALLONNES



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 07 - Suppression ER-07
- 10 - Evolution zonage

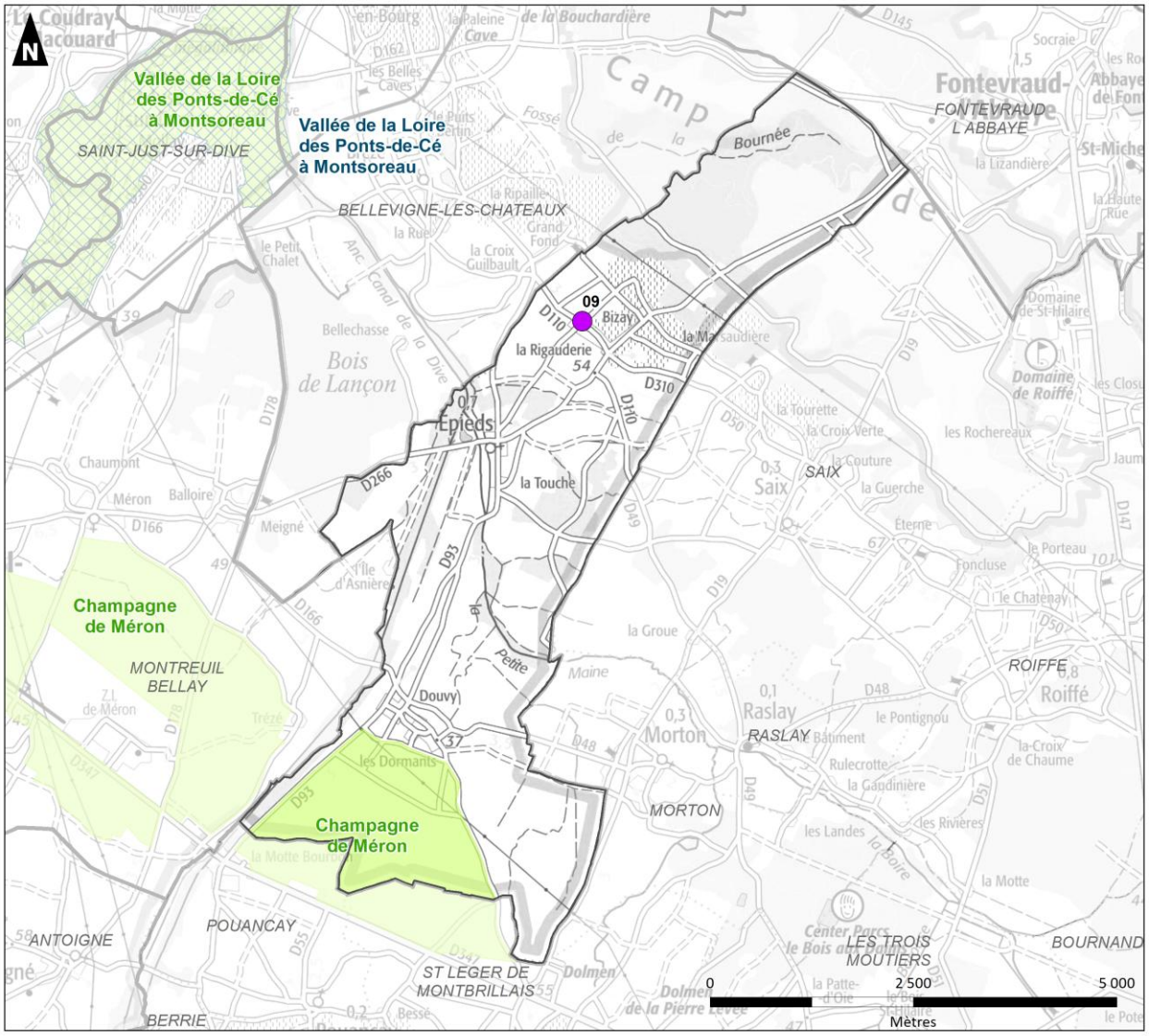
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

EPIEDS



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 09 - Rectification zonage

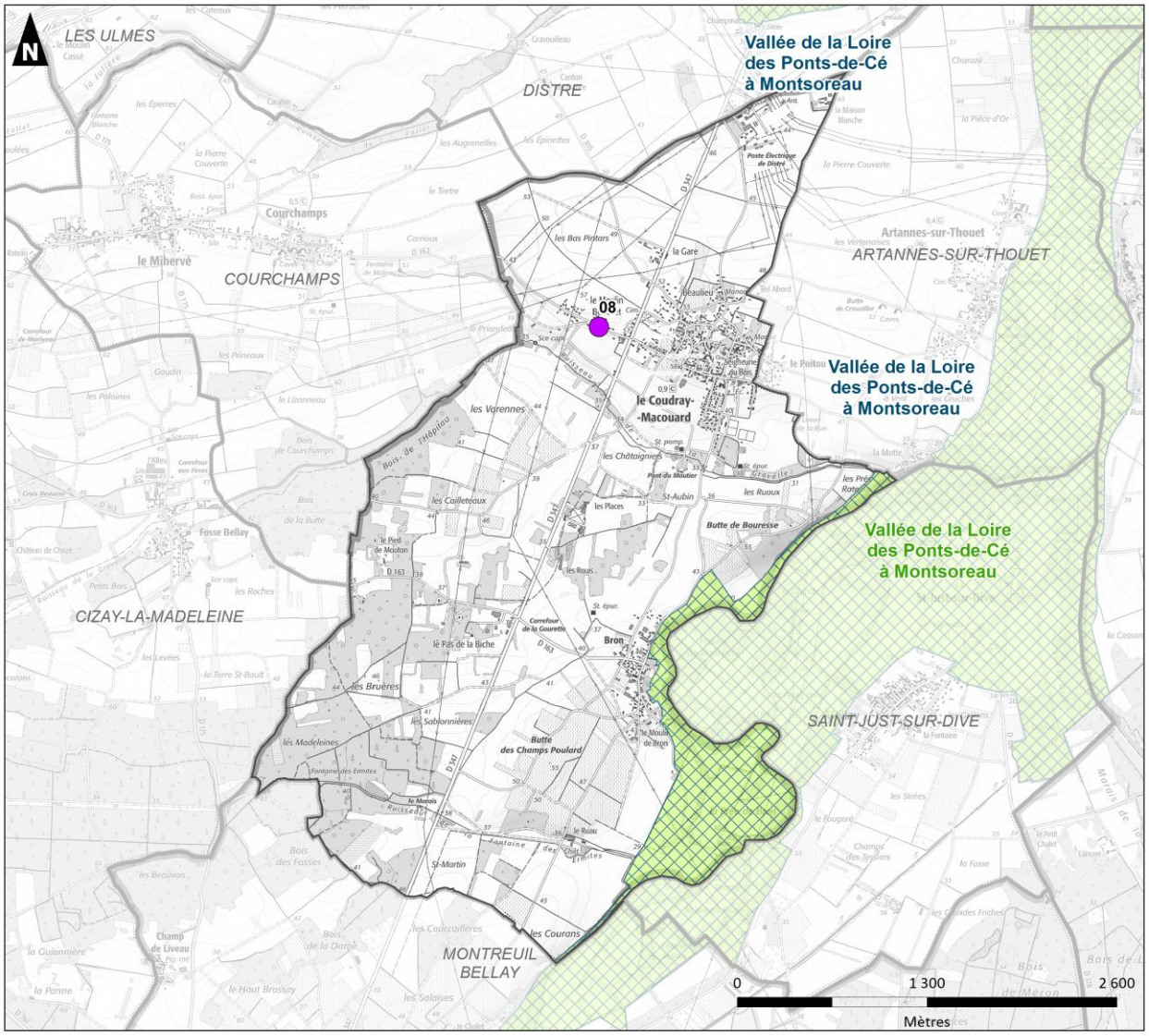
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

LE COUDRAY-MACOUARD



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 08 - Rectification zonage

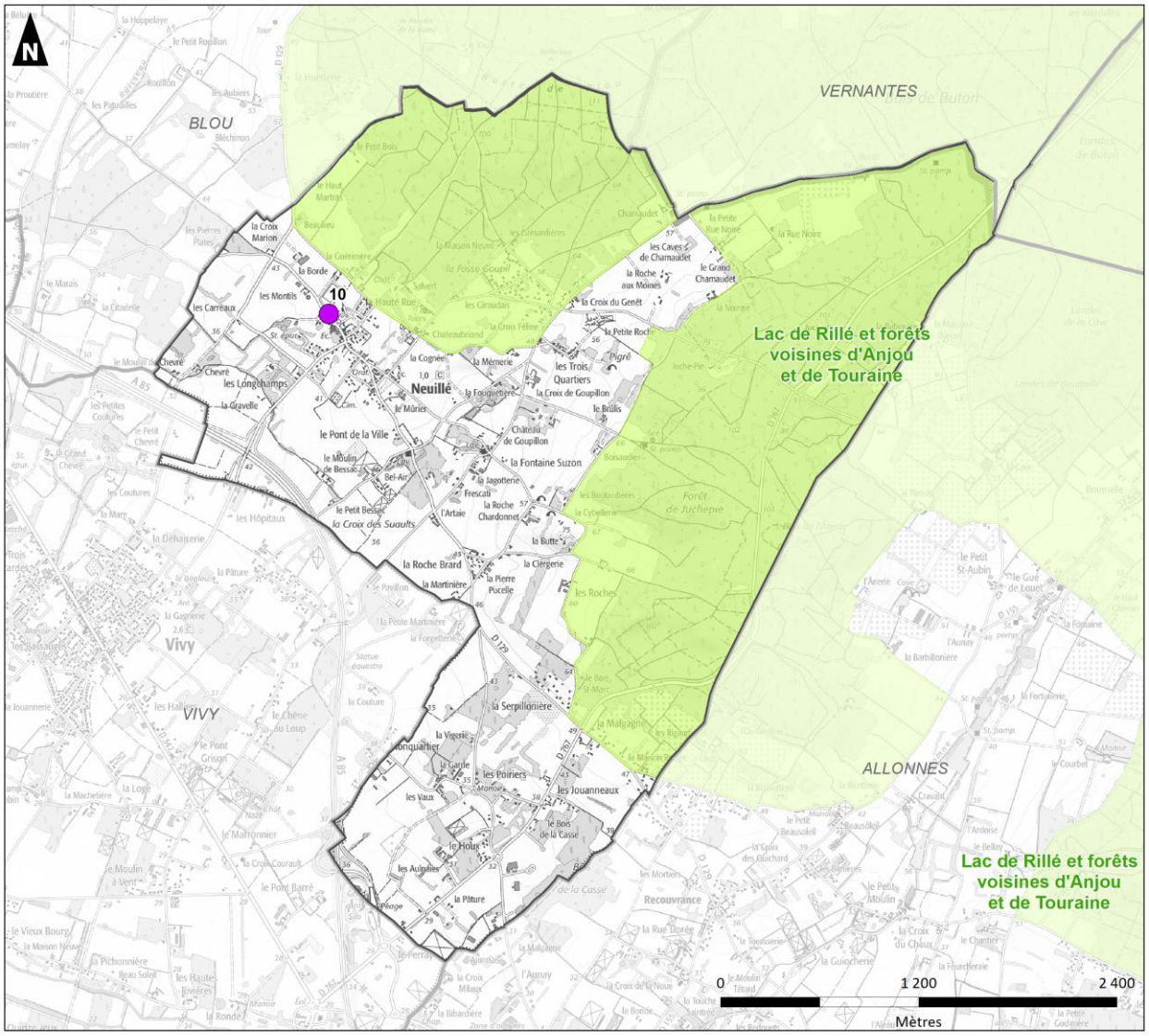
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

NEUILLE



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 10 - Evolution zonage

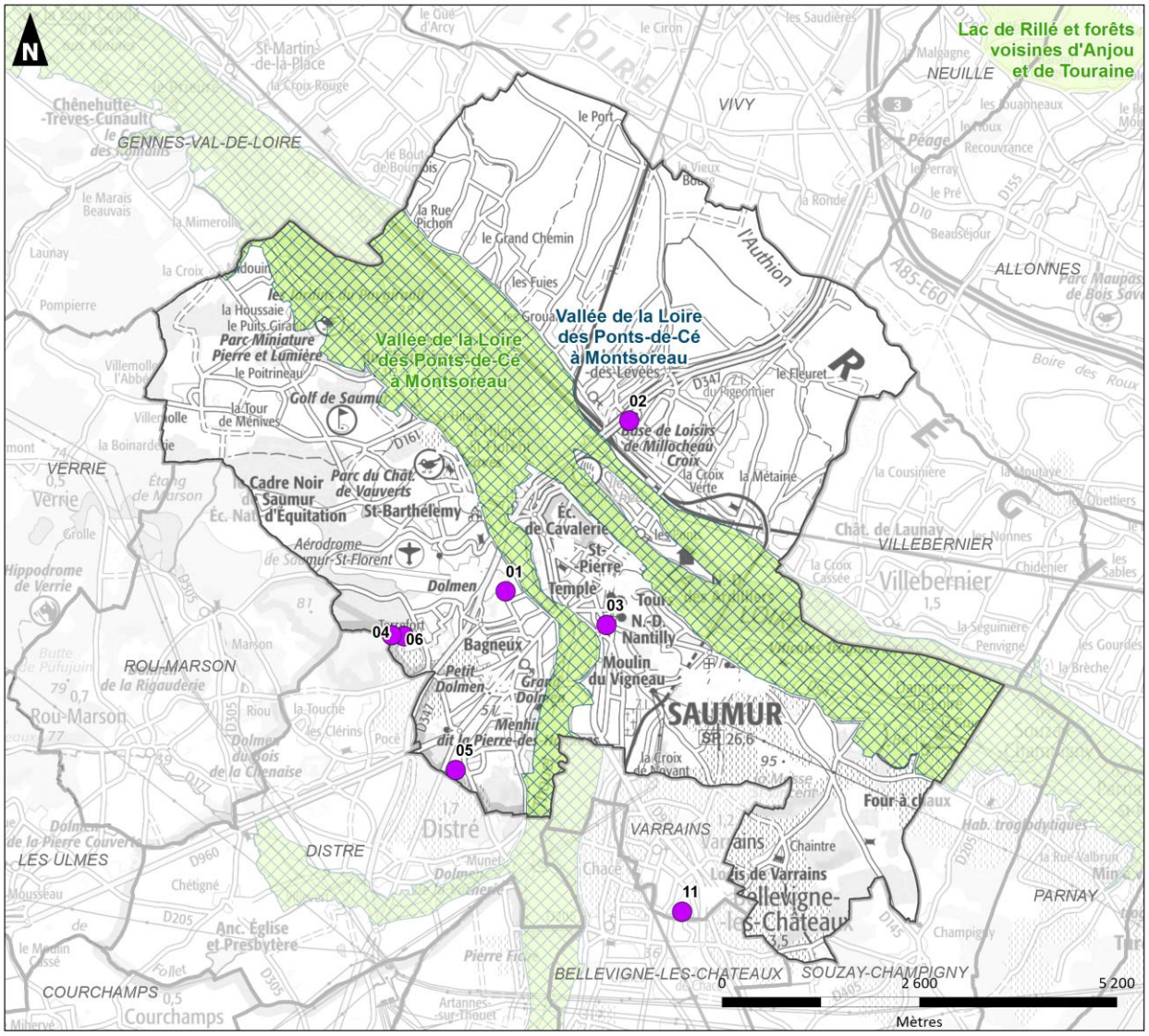
Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

SAUMUR



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 01 - OAP Impasse Antoine de Poitou
- 02 - OAP Rue de l'Oreau
- 03 - OAP Rue du Mouton
- 04 - Reclassement rue des Noirettes
- 05 - Evolution site France Champignon
- 06 - Modification rue Roger Tarjon
- 11 - OAP des Tilleuls

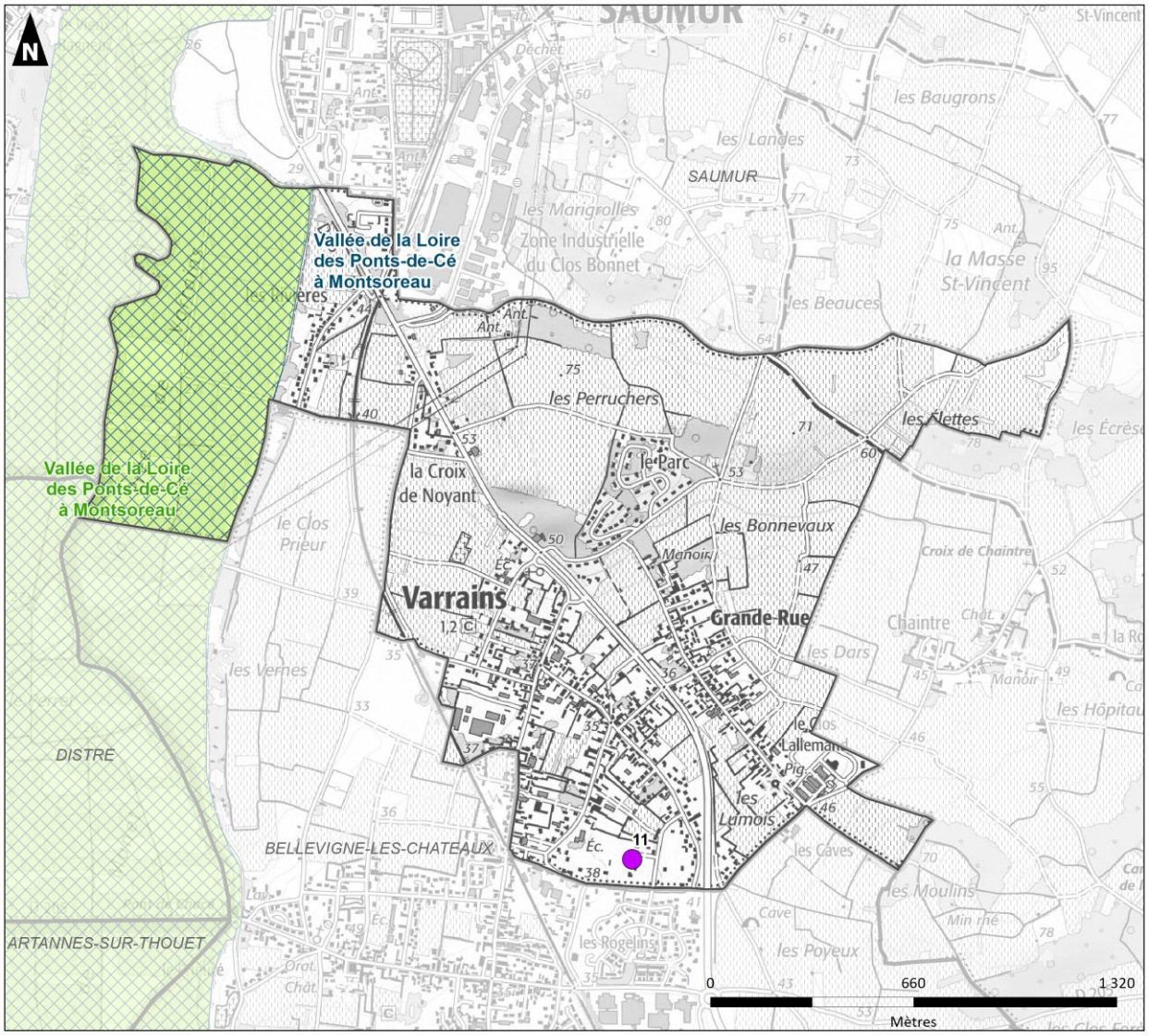
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (49)

Modification de Droit Commun n°6 du PLUi SLD

Localisation des modifications vis à vis des Zones Naturelles

VARRAINS



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021 - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddice Val de Loire - juin 2025

Modification :

- 11 - OAP des Tilleuls

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)

6.4 Analyse des incidences par thématiques

<table>
<tr><th>Thématique</th><th>Enjeux de la procédure</th><th colspan="2">Incidences sur l'environnement</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Milieux naturels et biodiversité (dont Natura 2000)</td><td rowspan="5">Les objets de la modification concernant les évolutions du règlement graphique ne sont pas localisés dans l'un des sites de sensibilité écologique identifié.

Les autres objets que ceux cités ci-dessous sont situés à plus de 300 mètres à vol d'oiseau des zones de sensibilité écologique identifiées. Sont située à proximité des ZSC et ZPS de la Vallée de la Loire et de Ponts-de-Cé à Montsoreau les objets de modification suivants :
- OAP Impasse Antoine du Poitou à Saumur qui apporte une modification positive pour l'environnement en protégeant le parc urbain du Manoir ;
- OAP Rue de l'Oreau à Saumur, elle impose des principes d'aménagement et de densité sans mesures supplémentaires de protection de l'environnement. Le secteur est soumis à l'application des dispositions de la zone UB du PLUi SLD qui prévoit des dispositions permettant d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement notamment. Cette modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement ;
- OAP Rue du Mouton à Saumur, il s'agit d'une modification de mise en forme qui n'a pas d'incidence sur le périmètre de l'OAP, elle n'a donc pas non plus d'incidence sur l'environnement ;
- Le zonage du site France Champignon à Saumur, il s'agit d'un site constructible actuellement pour de l'activité qui le devient pour l'habitat. Les enjeux environnementaux du site sont préservés et opposable à la future opération. Cette modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

L'évolution de zonage UE en UA sur le territoire de la commune de Neuillé est située à proximité de la ZPS du Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine. Cependant, le périmètre de l'objet est situé au cœur d'un espace urbanisé et le zonage actuel UE permet déjà des constructions. Cette modification n'a pas pour effet de rendre le secteur constructible et n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

Les objets portant sur les évolutions des dispositions générales du règlement écrit suivants ont des effets positifs :
- en zone 1AUe imposer un éloignement des constructions par rapport aux zones agricoles et naturelles ;
- l'encadrement des hauteurs et des emprises au sol en zone naturelle ;

Néanmoins, certains objets de modification du règlement écrit ont une incidence faible sur l'environnement : les dispositions relatives au stationnement des véhicules – règles qualitatives, cette modification permet de déroger aux objectifs de plantations et de végétalisation des aires de stationnement. Cependant, elle facilite l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelable et leur installation est conditionnée à leur intégration dans l'environnement. D'autre part, l'ajout d'une disposition clarifiant l'autorisation d'aménager des voiries et réseaux publics en secteur UAj (identifiant des fonds de jardins à préserver) pourra avoir une incidence sur la perméabilité des parcelles. Au vu des secteurs identifiés en Uj, ce risque reste à la marge et ciblé sur l'OAP CHA-1 (où l'OAP prévoyait déjà la création d'une voirie à l'origine) et l'emplacement réservé FON-ER9 qui concernait déjà un projet de parking public.
Donc l'incidence sur l'environnement est faible voire nulle.
Les autres objets n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la</td><td>Site Natura 2000</td><td>Sans incidence</td></tr>
<tr><td>ZNIEFF</td><td>Sans incidence</td></tr>
<tr><td>Zone humide</td><td>Sans incidence</td></tr>
<tr><td>TVB</td><td>Sans incidence</td></tr>
<tr><td colspan="2">Biodiversité</td><td>Incidence Faible à positive</td></tr>
</table>

Thématique	Enjeux de la procédure	Incidences sur l'environnement	
	biodiversité.		
Ressource en eau et assainissement	Les modifications suivantes ont pour objet de transformer le zonage pour permettre l'accueil d'habitat : - modification du zonage UE en zone UA à Varrains ; - modification de la zone UE en zone UB – allée des Noirettes à Saumur ; - modification de la zone UE en zone UB – rue Roger Tarjon à Saumur ; - modification de la zone UY en zone UB – France Champignon à Saumur ; - modification de la zone UE en zone UA à Neuillé. Cependant, la somme de ces modifications entraîne une augmentation de la zone UA de 0,35 ha (0,06%) environ et de la zone UB de 6,06 ha (0,40%) environ. L'incidence réelle sur les réseaux au regard du potentiel de logements potentiels est donc mesurée. En outre, ces secteurs sont déjà actuellement urbanisables. Les activités et/ou équipements pouvant y être implantés génèrent également des besoins en eau potable et assainissement. Il ne peut donc pas être considéré que ces modifications ont une incidence sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement. **Les autres objets n'ont pas d'incidence sur la ressource en eau et l'assainissement.**	Eau potable	Sans incidence
		Assainissement	Sans incidence
Risques naturels et technologiques	Les objets de la présente procédure n'ont pas pour conséquence d'exposer les personnes aux risques naturels et technologiques au-delà des zones urbaines déjà définies dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019.	Risques naturels	Sans incidence
		Risques technologiques	Sans incidence
Paysage et patrimoine	**Les modifications suivantes des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ont une incidence positive sur le patrimoine et le paysage :** - la modification de l'OAP rue de la Providence, comporte augmentation des protections de la trame paysagère ; - la modification de l'OAP Impasse Antoine du Poitou à Saumur, qui permet la protection d'un « élément de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ». Cette modification se traduit également par une évolution du règlement graphique pour intégrer cette protection. - la modification de l'OAP rue François Rabelais à Allonnes, qui comporte le renforcement de la préservation de la coulée verte ; Par ailleurs, la modification de l'OAP du secteur des Belles Caves à Bellevigne-les-Châteaux, a une incidence sur la zone agricole qui l'entoure au regard de la modification des règles de hauteurs. Cependant, les conséquences sont mesurées au regard des dispositions du règlement écrit qui s'imposent dans un rapport de conformité et permettent de garantir l'insertion dans le paysage et le patrimoine du projet. **Les modifications suivantes du règlement écrit ont une incidence positive sur le patrimoine et le paysage :** - la modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère, renvoi vers les fiches conseil de la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Maine et Loire. Elle permet de garantir une meilleure insertion architecturale des projets dans l'environnement existant, notamment en zone urbaine présentant des enjeux patrimoniaux ; - la modification des dispositions du paragraphe 9 Dispositions règlementaires	Paysage	Incidence faible
		Patrimoine	Incidence positive

Thématique	Enjeux de la procédure	Incidences sur l'environnement	
	liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère – Dispositifs techniques d'énergies renouvelables, précise des dispositions pour harmoniser la règlementation des projets sur l'ensemble du territoire et permet d'encadrer l'implantation des dispositifs d'énergie renouvelable garantissant également leur intégration dans l'environnement existant assurant la préservation des paysages et du patrimoine ; - la modification des dispositions des zones A Urbaniser (AU) – 2. La zone à urbaniser à vocation principale d'équipement (1AUe) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Volumétrie et implantation des constructions, qui impose l'éloignement des constructions des zones agricoles et naturelles, elle participe à la préservation des paysages ; - la modification des dispositions des zones Agricole (A) et Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Hauteur des constructions, limite la hauteur des constructions et participe à la préservation des paysages ; - la modification des dispositions de la zone Naturelle (N) – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures des activités – limite certains usages et affectations du sol, donc les possibilités de construire participant ainsi à la préservation des espaces naturels ; - la modification des dispositions de la zone Naturelle (N) – Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Emprise au sol, permet d'encadrer l'emprise au sol des constructions et de préserver les espaces naturels. Cette modification inclus également l'augmentation de l'emprise au sol autorisé en zone UYr pour permettre l'implantation d'un projet photovoltaïque, cependant ce projet s'accompagne de dispositions visant à assurer l'intégration du projet dans le paysage. En conséquence, il n'y a pas d'incidence négative sur le paysage. Enfin, diverses modifications du règlement écrit permettent de mieux appliquer les dispositions, participant ainsi à la préservation du patrimoine. Par ailleurs, la modification des dispositions du paragraphe relatif au stationnement - 6.2 Stationnement des véhicules – règles qualitatives facilite l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, peut avoir une incidence sur le paysage pour les secteurs au droit des espaces agricoles et naturels notamment. Cependant, ces installations sont conditionnées à la réalisation d'un aménagement paysagé pour assurer leur intégration dans l'environnement existant. Donc cette modification n'entraîne pas d'incidence négative sur le paysage. **Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine.**		
Santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)	Les créations d'OAP et modifications de zonage favorisant l'habitat sont situés en zone urbaine ou zone à urbaniser et permettent de rapprocher les habitants des bourgs. Cela entraîne une diminution des déplacements automobiles. Les emplacements réservés n°7 à Allonnes et n°53 à Saumur sont relatifs à la création de liaisons douces. Cependant, il n'ont plus de vocation au regard des évolutions des projets et du droit de délaissement exercé par les propriétaires sans acquisition de la part de la commune. En conséquence, cet objet n'a pas d'incidence sur la santé humaine. **Les autres objets n'ont pas d'impact sur la santé humaine.**	Santé humaine	Incidence positive

<table>
<tr><th>Thématique</th><th>Enjeux de la procédure</th><th colspan="2">Incidences sur l'environnement</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, agriculture, ...</td><td rowspan="2">Les modifications des OAP et du règlement graphique permettent de rapprocher les populations des centre-bourgs, de baisser la circulation automobile à terme, de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par la mobilisation des emprises foncières dans les parties actuellement urbanisées des communes déléguées et donc de faire baisser les gaz à effet de serre.

En outre, les modifications du règlement écrit permettent d'encadrer et de faciliter l'implantation des énergies renouvelables ce qui est également positif sur le climat.

Enfin la rectification des erreurs matérielles permet de conforter l'habitat existant, dont le développement reste limité au regard des contraintes du secteur Ah dont les dispositions s'appliqueront sur les parcelles concernées. Elle n'a pas pour conséquence d'empêcher l'activité agricole ou la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur les autres enjeux.</td><td>Climat et énergie</td><td>Incidence positive</td></tr>
<tr><td>Agriculture</td><td>Sans incidence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Conclusion</td><td>La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLUi Saumur Loire Développement :</td><td colspan="2">Faible, voire positive</td></tr>
<tr><td colspan="3">La modification du PLUi Saumur Loire Développement :
• Ne remet pas en cause l'économie générale du document
• Ne remet pas en cause les orientations du PADD
• N'a pas d'incidences notables sur l'environnement
• N'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine
Par conséquent, en tant que personne publique responsable, je considère que la procédure de modification du PLUi Saumur Loire Développement ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.</td></tr>
</table>

CHAPITRE 7. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

7.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017, comporte différentes parties déclinées en orientations et objectifs. Les impacts des objets de la modification dans chacune des parties sont analysés ci-après :

- **Partie 1 : Le cadre spatial : soutenir la valeur universelle exceptionnelle pour l'ensemble du territoire par un parti d'aménagement et une gestion patrimoniale dynamique :**
    - En facilitant la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat et en modifiant le zonage pour permettre l'accueil d'habitat, la modification permet de renforcer son modèle urbain d'espace d'attractivité résidentielle ;
    - En facilitant la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le territoire de la commune de Montreuil-Bellay, la modification permet de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune ;
    - En facilitant la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le territoire de la commune d'Allonnes la modification permet de renforcer durablement son poids démographique ;
    - Les modifications permettent également d'accueillir des habitants à proximité des centres-villes facilitant l'accès aux commerces et services de proximité, favoriser les mobilités douces sans entraîner de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires ;
    - Les changements de zonages permettent l'implantation d'habitat au sein du tissu urbain existant ;
    - Les modifications permettent également de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels et d'assurer l'insertion des projets dans le paysage ;
    - En rectifiant des erreurs matérielles sur l'identification des terres à vocation viticoles sans remettre en cause l'identification et la protection des espaces ayant réellement cette vocation ;

- **Partie 2 : Renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant sur une stratégie touristique offensive :**
    - En identifiant les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme participant ainsi à la valorisation des paysages et du patrimoine ;
    - En limitant les possibilités de construire en zones agricoles et naturelles ainsi qu'au droit de ces dernières ;
    - En imposant une intégration paysagère des projets ;
    - En facilitant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable ;

Par ailleurs, la transformation de zonage à vocation d'activité économique ou équipements vers l'habitat est de faible ampleur : une diminution de 1,35 ha (0,71 %) environ de la zone UE et de 5,05 ha (0,82%) environ de la zone UY. Elle ne remet pas en cause la stratégie en matière de développement économique. En outre, ces secteurs sont en interface avec des zones d'habitat, ils n'ont plus vocation à accueillir ces destinations de construction. Au lieu de générer des espaces inoccupés au sein des enveloppes urbaines, cela permet de renforcer le potentiel résidentiel du territoire en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

- **Partie 3 : Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour renforcer la cohésion sociale :**
    - En rapprochant les habitants des commerces et services de proximité permettant ainsi la réalisation d'opérations répondant aux besoins de l'ensemble des habitants pouvant ainsi faciliter les mixités sociale et générationnelle ;
    - En renforçant la protection des enjeux paysagers au sein des opérations d'aménagement ;
    - En préservant l'espace naturel constitué par le parc du Manoir ;

Les emplacements réservés n°7 à Allonnes et n°53 à Saumur sont supprimés dans la présente modification parce qu'il n'ont plus de vocation et ne se réaliseront pas. Il sont donc sans impact au regard des objectifs du SCoT.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document. Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SCoT du Grand Saumurois.

7.2 Compatibilité avec le Programme local de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 a été approuvé le 11 juin 2020, il fixe les objectifs pour :

- Répondre aux besoins en logement ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Répondre aux besoins en hébergement des différents publics (jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage) ;
- Améliorer et réhabiliter le parc de logements existant.

Les objets suivants de la modification concourent à leur réalisation :

- Les modifications des OAP sectorielles et du plan de zonage permettent de renforcer l'offre de logements au sein des enveloppes urbaines ;
- Les sites sont situés au sein ou à proximité immédiate des bourgs encourageant ainsi la mixité générationnelle ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document. Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du PLH.

7.3 Compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE est un outil de planification dans le domaine de l'eau, le territoire du PLUi Saumur Loire Développement est concerné par plusieurs SAGE.

Le SDAGE Loire-Bretagne et son programme de mesures sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Il définit la stratégie et les actions à mener sur la période 2022-2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Les objets suivants de la modification concourent à leur réalisation :

- Les modifications permettent de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels et d'assurer l'insertion des projets dans le paysage ;
- L'identification les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme participant ainsi à la valorisation des paysages et du patrimoine ;
- La limitation des possibilités de construire en zones agricoles et naturelles ainsi qu'au droit de ces dernières ;
- L'obligation d'intégration paysagère des projets ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur les documents. Le présent projet de modification est donc compatible avec les SAGE et le SDAGE.

7.4 Compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine 2024-2039

Concernant les objets relatifs aux OAP, les modifications apportées n'ont pas d'incidence sur les dispositions de la charte du PNR car elles n'ont pas pour conséquence d'entraîner une ouverture à l'urbanisation ou de modifier une zone ou un élément identifié dans le PLUi Saumur Loire Développement comme un élément de paysage à protéger. Les dispositions règlementaires sur la qualité environnementale, architecturale et paysagère des constructions sont étoffée sur plusieurs points, participant ainsi à la préservation de l'environnement architectural et paysager.

Les emplacements réservés n°7 à Allonnes et n°53 à Saumur, situés en zone urbaine, sont supprimés dans la présente modification parce qu'ils n'ont plus de vocation et ne se réaliseront pas. Ils sont donc sans incidence.

Concernant la correction des erreurs matérielles, il s'agit de mettre en zone agricole à vocation d'habitat des parcelles occupés par des habitations faisant partie d'enveloppes urbaines existantes. Donc cela n'aura pas de conséquence sur la qualité des paysages et la biodiversité incompatible avec les dispositions de la charte du PNR.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le PNR.

7.5 Compatibilité avec les Plans de prévention des risques

La présente modification n'entraîne pas de possibilité de construire supplémentaire dans des secteurs concernés par l'un des plans de prévention des risques.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document. Le présent projet de modification est donc compatible avec les Plans de Prévention des Risques.

7.6 Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022. Les objets suivants de la modification concourent à la réalisation des orientations et objectifs :

- Les modifications permettent d'accueillir des habitants à proximité des centres-villes facilitant l'accès aux commerces et services de proximité, favoriser les mobilités douces sans entraîner de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires ;
- Les changements de zonages permettent l'implantation d'habitat au sein du tissu urbain existant ;
- Les modifications permettent de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels et d'assurer l'insertion des projets dans le paysage ;

- L'identification des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme participant ainsi que la valorisation des paysages et du patrimoine ;
- La limitation des possibilités de construire en zones agricoles et naturelles ainsi qu'au droit de ces dernières ;
- L'obligation d'intégration paysagère des projets ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document. Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SRADDET.

7.7 Compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET Saumur Val de Loire a été approuvé le 17 décembre 2020. La modification facilite la mise en œuvre du plan d'action :

- En permettant d'accueillir des habitants à proximité des centres-villes facilitant l'accès aux commerces et services de proximité, favoriser les mobilités douces sans entraîner de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires ;
- Les modifications permettent également de renforcer la protection des espaces agricoles et naturels et d'assurer l'insertion des projets dans le paysage ;
- En rectifiant des erreurs matérielles sur l'identification des terres à vocation viticoles sans remettre en cause l'identification et la protection des espaces ayant réellement cette vocation ;
- En facilitant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable ;
- En limitant les possibilités de construire en zones agricoles et naturelles ainsi qu'au droit de ces dernières ;

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document. Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du PCAET.

CHAPITRE 8. LEXIQUE

LISTE DES ABREVIATIONS DE LA NOTICE

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIR : Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu