

DOCUMENT DE TRAVAIL
Janvier 2019

SAUMUR - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Sommaire

Introduction.....	p 3	III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	p 29
O PRÉAMBULE.....	p 4	III.1. LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	
AVAP, nature et contenu	p 5	ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP.....	p 30
Situation géographique		3.1.1 Considérations particulières.....	p 31
et administrative de la commune	p 6	3.1.1a Bâti traditionnel	p 31
		3.1.1b Construction neuve.....	p 32
I SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET		3.1.1c Espaces publics	p 33
ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC.....	p 7	3.1.1d Production d'énergies renouvelables.....	p 34
		3.1.1e Préservation des ressources et des milieux	p 35
I.1. APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE	p 8	3.1.2 Prise en compte par l'AVAP	p 36
1.1.1 les legs de l'histoire	p 9	III.2. COHERENCE AVEC LE PADD	p 37
1.1.2 La gestion du territoire	p 10		
1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux.....	p 11		
I.2. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	p 12		
1.2.1 Etat des lieux des paysages.....	p 13		
1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers.....	p 14		
I.3. SYNTHÈSE	p 15		
II OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE,			
DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES	p 17		
II.1. OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP.....	p 18		
2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP.....	p 19		
2.1.2 Les différents secteurs.....	p 20		
2.1.2a Les secteurs urbains	p 20		
2.1.2b Les secteurs naturels et spécifiques	p 21		
2.1.3 Les modifications du périmètre de l'AVAP			
par rapport à celui de la ZPPAUP.....	p 22		
II.2. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p 23		
2.2.1 Règles liées à l'Inventaire Patrimonial	p 24		
2.2.2 Règles liées aux différents secteurs	p 28		

INTRODUCTION

Saumur se situe à la frontière de trois régions (Pays de la Loire, Centre et Poitou-Charentes), sur un promontoire rocheux qui surplombe la Loire.

De cette position stratégique découle un développement riche et parfois tourmenté de la ville et un patrimoine exceptionnel, lié à son histoire et plus particulièrement aux relations que Saumur entretient avec la Loire depuis son origine.

Le diagnostic, dans son approche architecturale, a fait l'inventaire du patrimoine qui résulte de cette histoire :

- des paysages et points de vue remarquables sur le château,
- une morphologie urbaine et une typologie du bâti spécifiques aux différentes implantations des constructions dans la ville, les faubourgs, les bourgs anciens le long des levées ou des coteaux, dans les hameaux,
- un bâti de qualité à préserver, d'une grande richesse (édifices religieux, habitats urbain, rural, troglodytes...).

L'approche environnementale a décrit des paysages aux entités bien distinctes: les vallées (Loire, Thouet), les coteaux, le vignoble et la plaine maraîchère.

Ces différentes entités créent une variété d'environnements et de milieux qui font l'objet de mesures de protections environnementales.

Différentes phases d'étude et de concertation ont permis de définir un périmètre adéquat et de proposer un zonage et une réglementation adaptée.

Le règlement inclut les règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité du territoire, en veillant à permettre l'évolution et l'extension de la ville dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

0. PRÉAMBULE

AVAP, nature et contenu

Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Suite à la loi LCAP du 7 juillet 2016, ce document devient un Site Patrimonial Remarquable, géré par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), dont la présente étude établit sa succession par la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), a été créée en 2001 et révisée en 2006.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à

remettre en cause la régularité juridique du dossier.

Le rapport de présentation qui identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il doit comporter une synthèse du diagnostic.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Le document graphique :

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Situation géographique et administrative de la commune



Localisation de la commune de Saumur
Carte IGN - Géoportail

Généralités

Saumur est bâtie sur un promontoire rocheux qui surplombe la Loire, située dans le département du Maine-et-Loire et dans la région Pays de la Loire. La commune s'étend sur un territoire de 66 km² avec une population de 29 916 habitants.

La structure communale

Saumur, est issue du regroupement de 5 communes qui s'est opéré en 1973 :

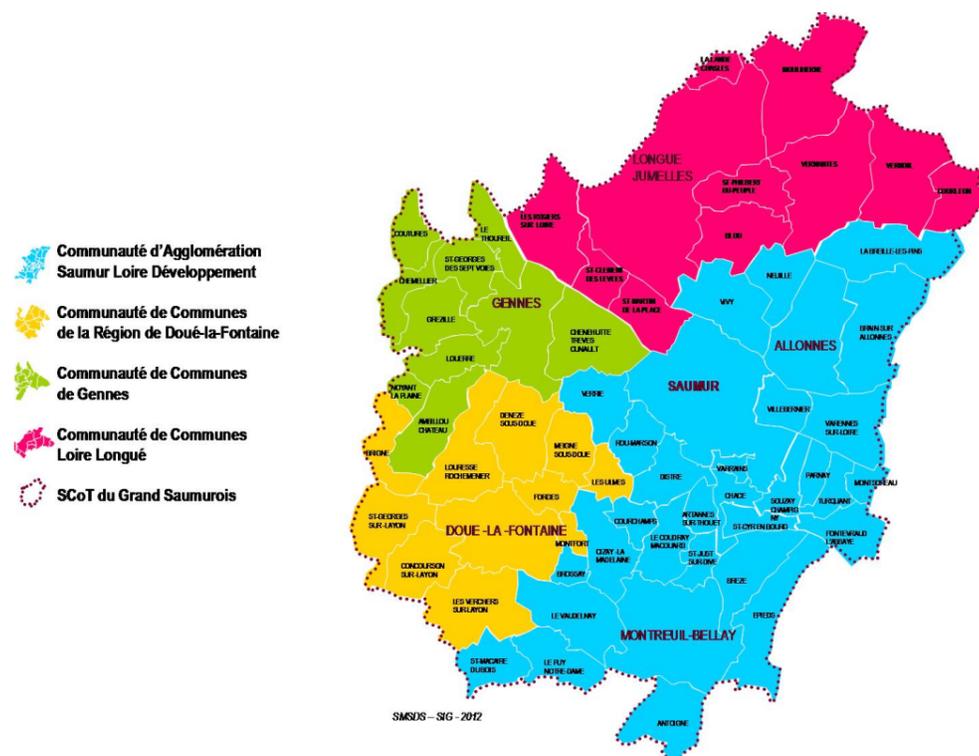
- La ville-centre de Saumur,
- Saint-Hilaire-Saint-Florent,
- Bagneux,
- Dampierre-sur-Loire,
- Saint-Lambert-des-Levées.

La structure intercommunale

La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (C.A.S.L.D.) a été créée le 29/11/2000 par regroupement du district urbain de Saumur et des communautés de communes d'Alonnes et Montreuil Bellay. Elle concerne 32 communes, pour une population de 61 339 habitants en 1999.

Le projet d'agglomération a été adopté fin 2003.

Le Schéma Directeur du Saumurois valant Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé par délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Schéma Directeur le 1er mars 2002. Il recouvre 65 communes pour une population de 98 907 habitants en 1999, (plan ci-contre), le Syndicat Mixte est également compétent pour le Programme Local de l'Habitat. Le Schéma Directeur a été mis en révision le 29 mars 2005, et le périmètre du SCoT a été modifié le 31 mai 2005.



Intercommunalité du Grand Saumurois
Site internet du Grand Saumurois

I. SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE DU DIAGNOSTIC

I.1 APPROCHE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

1.1.1 Les legs de l'histoire



L'habitat troglodyte



L'église Saint-Pierre



Le Château



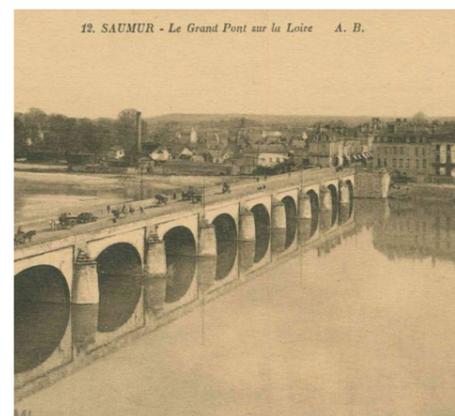
La ville médiévale



Des hôtels particuliers - XVIe et XVIIe s



L'université des Oratoriens



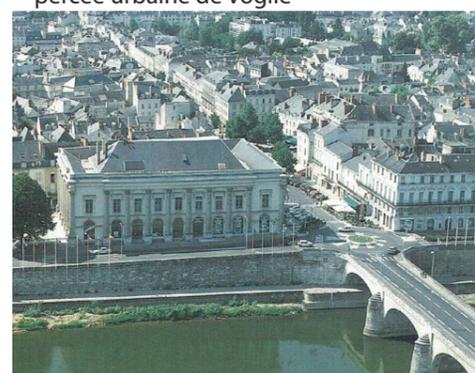
Le pont Cessart, dans l'axe de la percée urbaine de Voglie



L'école de cavalerie



Le Château de Moc-Baril



La grande percée nord-sud au niveau de la Loire et le théâtre



L'école des Violettes



La reconstruction sur l'île Offard



Le quartier Saint-Pierre

Saumur est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : la ville médiévale aux pieds du château, les bourgs anciens et les faubourgs...

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie de la ville et des hameaux :

- La présence humaine importante à l'époque néolithique sur les bords de la Loire, qui s'explique par la nature géologique des lieux et la présence de cavités calcaires qui ont constitué les premiers abris des hommes.
- L'époque gallo-romaine et l'émergence de la batellerie sur la Loire, qui constituera la voie rapide jusqu'au XIXe siècle et à l'arrivée du chemin de fer.
- La première implantation des moines de Saint-Florent, sur l'éperon rocheux de la future ville surplombant la Loire lors des invasions normandes du IXe siècle, bientôt rejoints par le comte de Blois, puis celui d'Anjou (Foulques Nerra), qui s'empare de Saumur et fait ériger une tour maîtresse qui va servir de base au château.
- La forteresse philippine et l'enceinte urbaine décidées par Louis IX, qui préservent la ville et le château lors de la guerre de 100 ans.
- La ville protestante de la fin XVIe et début XVIIe léguée à Henri de Navarre par Henri III et gouvernée par Philippe Duplessis-Mornay, conseiller et ambassadeur d'Henri de Navarre, qui fonde l'Académie Protestante (Université) et entreprend de grandes campagnes de fortifications propices à l'essor sans précédant de la ville.
- L'affirmation de l'Eglise Catholique qui plante une constellation de congrégations autour de la ville close (les Oratoriens, entre autres, qui créent eux aussi une Université) et reprend le pouvoir sur la ville après la révocation de l'Edit de Nantes.
- La grande percée urbaine nord-sud imaginée au milieu du XVIIIe siècle par Voglie, et terminée au XIXe, qui fait sortir la ville de son tissu médiéval.
- La prospérité de la ville qui repose dès l'origine essentiellement sur un commerce florissant grâce à la Loire (et la construction des levées dès le XIIe siècle, qui permet l'aménagement d'un chenal de navigation utilisable toute l'année) et voit son apogée au XVIIIe siècle avec l'ouverture vers les Colonies.
- La nouvelle vocation de la ville au XVIIIe siècle, comme grande place cavalière du royaume.
- L'arrivée du chemin de fer au milieu du XIXe siècle, qui supprime le trafic fluvial et favorise le développement des faubourgs et du commerce du vin.
- L'entre deux guerres peu dynamique mais où l'on voit apparaître des cités jardins intéressantes.
- La seconde Guerre Mondiale qui laisse des traces et qui engendre la construction de quartiers reconstruits (île Offard, îlot Saint-Pierre) ou nouveaux (la Croix-Verte, les hauts-Quartiers) sous forme d'immeubles.
- Les infrastructures de la fin du XXe siècle (pont du Cadre Noir, rocade...) et la fusion en 1973 de Saumur avec ses communes limitrophes : Saint-Hilaire-Saint-Florent, Bagneux, Dampierre-sur-Loire et Saint-Lambert-des-Levées.

1.1.2 La gestion du territoire

Le patrimoine architectural et paysager du territoire soulève néanmoins quelques problématiques :

A l'échelle du bâti et de la rue

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement le territoire. C'est un facteur important de sa banalisation. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain et rural.

Ces phénomènes touche aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception des paysages. Les murs anciens sont parfois malmenés, quand ils ne sont pas remplacés par des murs en parpaings de ciment, des clôtures PVC ou des grillages.

Les nouvelles constructions ont été parfois implantées en retrait de l'alignement. Ce type d'implantation est en contradiction avec l'implantation généralisée du bâti ancien. De plus, des rapports esthétiques ou de gabarits trop différents rendent parfois la cohabitation délicate.

A l'échelle de la ville et des paysages

A l'origine, dans la plaine maraîchère, les maisons étaient groupées en bordure et en contrebas des levées. Certaines constructions plus isolées étaient construites en retrait, mais elles étaient toujours entourées d'arbres les protégeant des vents. Ces bosquets accompagnant les constructions venaient compléter les paysages de haies bocagères constitutives de ces espaces. Aujourd'hui les haies disparaissent peu à peu pour permettre des espaces cultivés plus importants et les constructions récentes sont "posées" dans le paysage sans éléments végétaux complémentaires, ce qui renforce leur impact très important dans le paysage très plat de la plaine maraîchère.

Les entrées de ville sont également à prendre en compte en tant que lieu de passage et éléments donnant une première impression sur la ville. Les paysages aux abords de la ville sont souvent victimes des zones d'activités. En effet, les entrées de ville ont été peu à peu investies par des zones commerciales et d'activités. Les plantations d'arbres ont été remplacées par celles des panneaux publicitaires qui dévalorisent et banalisent la ville.

De part le relief et la position du château sur la hauteur, il existe de nombreux points de vue, sur celui-ci. Autant de points de vue auxquels il faut prendre soin et éviter qu'un jour ce qui fait l'identité de ce lieu remarquable ne disparaisse.



Maison de levées dénaturée par des menuiseries standards et des percements inadaptés



Volets roulants dans le périmètre de la ZPPAUP



Une implantation et un gabarit de construction qui ne respectent pas la morphologie originale de la rue



Des clôtures en matériaux contemporains qui ne s'intègrent pas au tissu ancien



Une construction récente isolée, entourée de cabanes et d'objets divers et la disparition du bocage dans la plaine



Des entrées de ville aux qualités diverses ; allée plantée progressivement dénaturée par les zones d'activités et leurs panneaux publicitaires



Des vues remarquables parfois bouchées par des plantations d'arbres non souhaitables en ces lieux

1.1.3 Synthèse des enjeux architecturaux et patrimoniaux

Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti (maisons de ville, immeubles XIXe, hôtels particuliers, maisons de coteaux, habitat troglodyte, édifices religieux...) en fait un patrimoine riche.

Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

■ Monument historique



■ Patrimoine architectural exceptionnel



■ Patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain



— Patrimoine d'ensemble constituant un front homogène



— Les éléments spécifiques à l'architecture troglodyte



— Les éléments de clôture intéressants



★ Les éléments architecturaux remarquables ou intéressants



A la grande échelle :

Pour maintenir et protéger les paysages et les cônes de vue, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

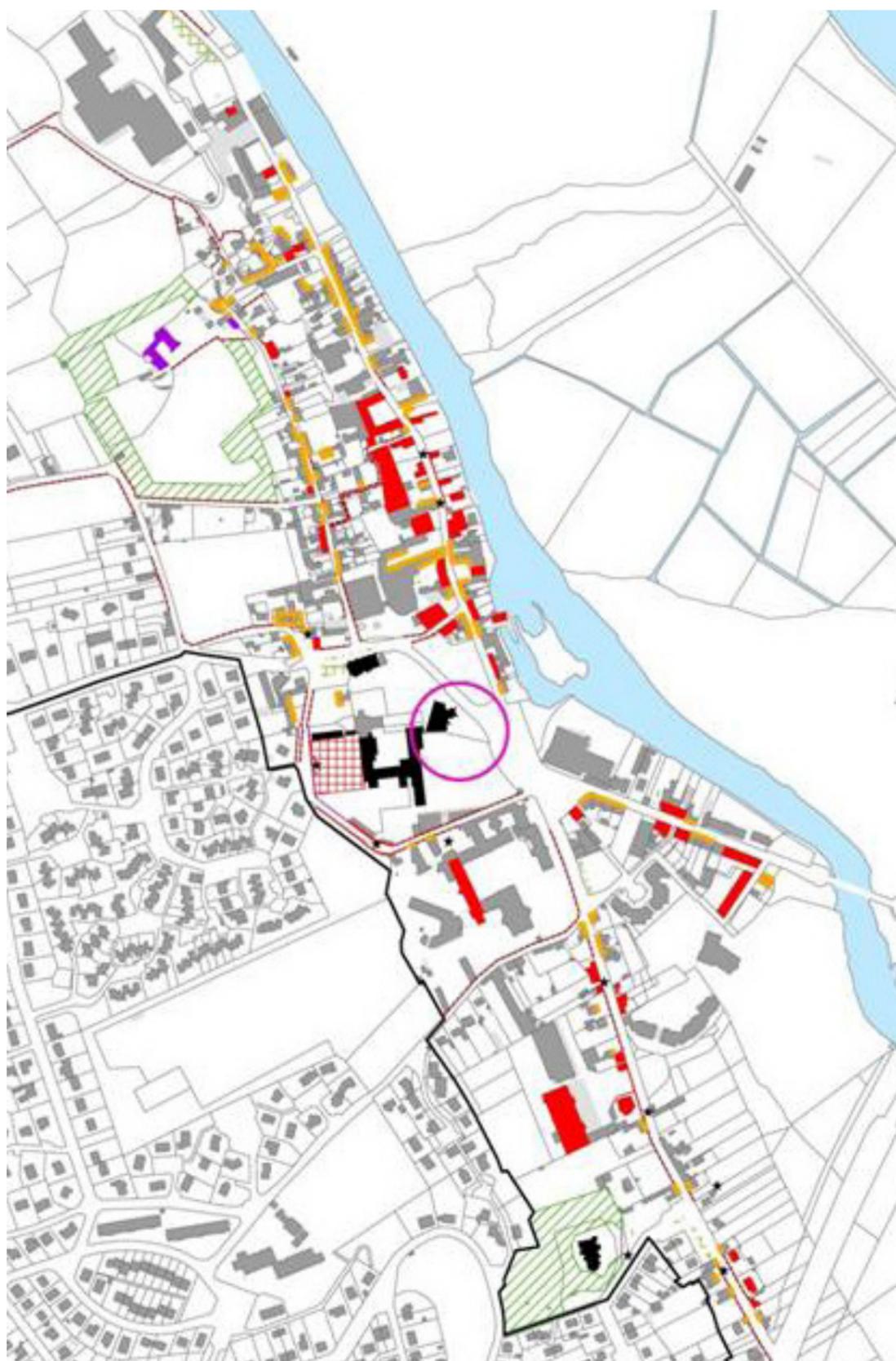
→ Faisceaux de vues



▨ Espaces boisés à protéger



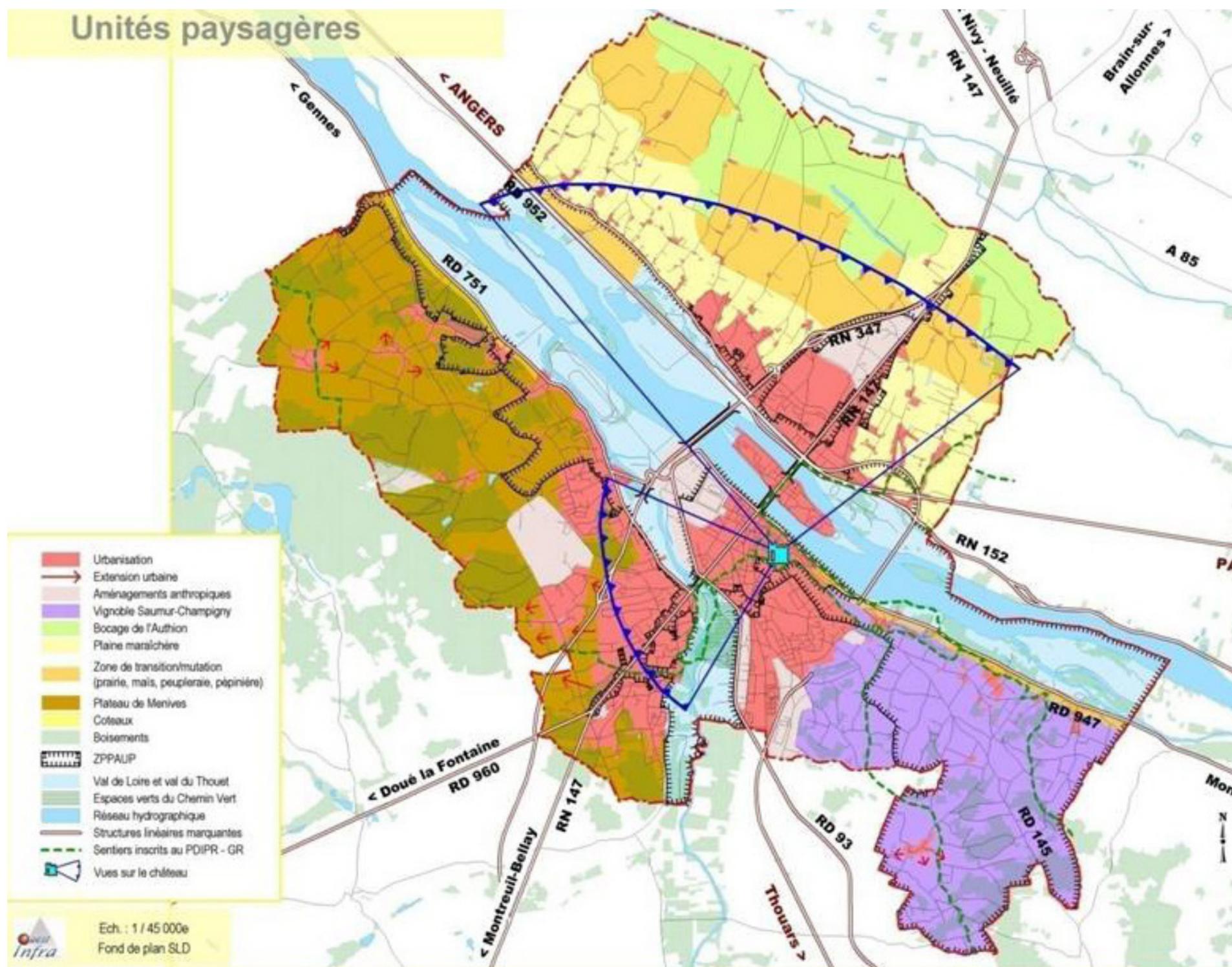
— Plantations à protéger ou à créer



Extrait de l'inventaire de l'AVAP

I.2 APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

1.2.1 Etat des lieux des paysages



Les unités paysagères - Source PLU

Les milieux naturels et les espaces refaçonnés par l'homme sont d'une très grande richesse. Sur le territoire communal de Saumur, on peut distinguer plusieurs grandes unités paysagères différentes :

Le Vignoble :

Il s'étend dans la partie sud-est du territoire communal. Il couvre le plateau calcaire.

Les coteaux :

Ils correspondent aux affleurements de craie au niveau de la rive sud de la Loire. On distingue les coteaux du Fenet, du Petit Puy Dampierre et de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

Le Plateau de Ménives :

Le plateau de Ménives se situe dans la partie sud-ouest du territoire communal, au-delà des coteaux de Saint-Hilaire-Saint-Florent et de la vallée du Thouet.

La plaine maraîchère :

La plaine maraîchère est délimitée au sud par la levée de la Loire (RD952) et le front urbain Saumur ou Saint-Lambert-des-Levées. Au nord, la limite est plus floue avec le bocage de l'Au-thion.

Le bocage de l'Au-thion :

Le bocage est délimité au nord par la rivière Authion. Au sud, la transition est plus floue au niveau de la plaine maraîchère.

La Loire et sa vallée :

Saumur est traversé du sud-est au nord-ouest par la Loire.

C'est un ensemble naturel remarquable qui comprend : le lit du fleuve, ses îles, ses bancs de sable, la ripisylve et les rives en prairie et culture.

Le Thouet et sa vallée :

Le val du Thouet, de la confluence avec la Loire à l'extrémité sud du territoire communal, s'apparente à une coulée verte traversant la ville.

1.2.2 Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers

A côté de la Loire, symbole fort de la richesse du patrimoine naturel, le Saumurois présente une grande diversité de milieux naturels. Cette exceptionnelle richesse a fait l'objet d'une reconnaissance scientifique. Les zones les plus sensibles et menacées bénéficient de protections réglementaires.

Les ZNIEFF

La Loire :

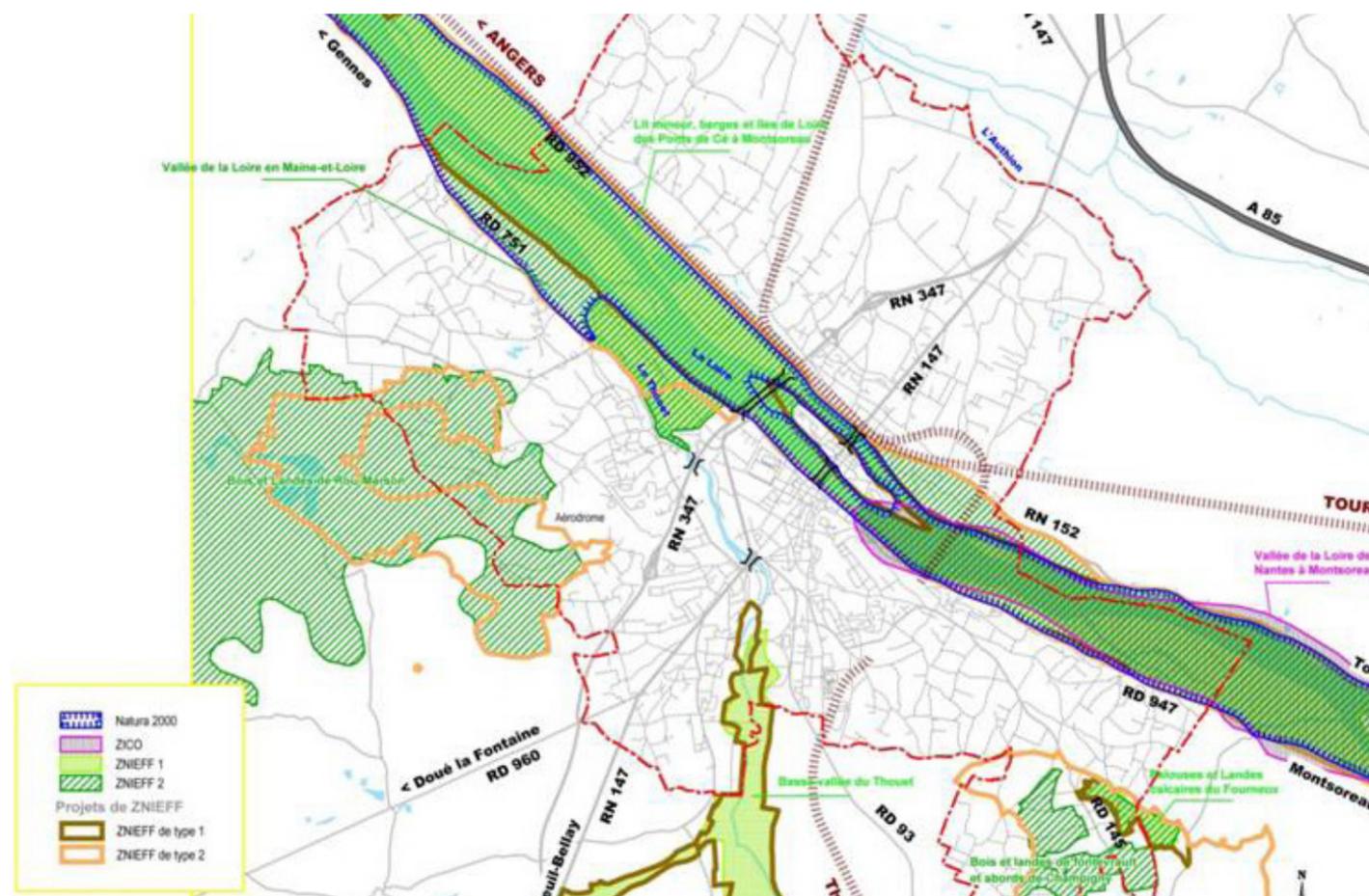
- ZNIEFF DE TYPE 1 : « Lit majeur, berges et îles de Loire des Ponts de Cé à Montsoreau »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Vallée de la Loire en Maine et Loire »

Le Thouet :

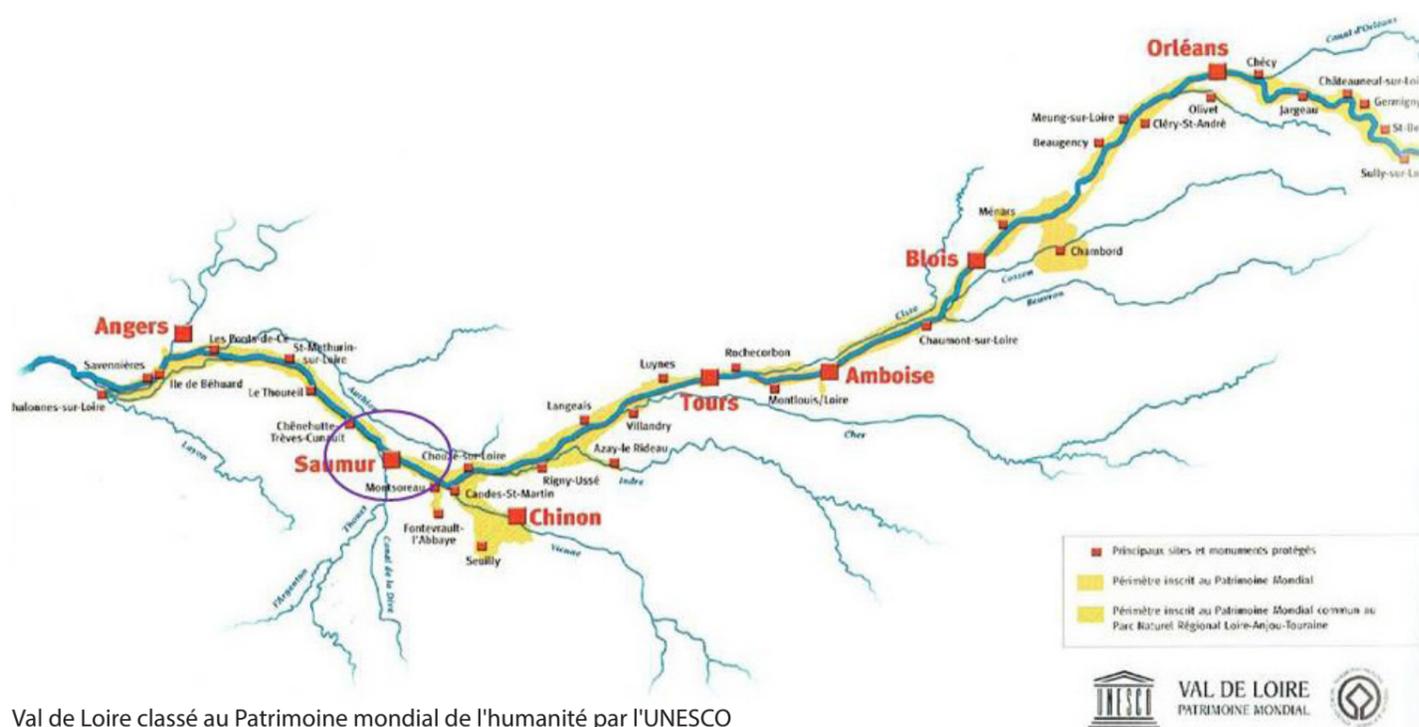
- ZNIEFF de type 1 a été identifiée sur la « Basse vallée du Thouet »

Bois et vignobles :

- ZNIEFF DE TYPE 1 : « Pelouses et lande calcaires de Fourneux »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Bois et Landes de Fontevraud et abords de Champigny »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Bois et Landes de Rou-Marson »



Protections des milieux naturels, source PLU



Val de Loire classé au Patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO

Directive "Habitats" - Projet de réseau Natura 2000

Sur Saumur, la totalité du lit endigué de la Loire est concerné par un site potentiel d'intérêt communautaire : la Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau.

Zone d'intérêt Communautaire pour les Oiseaux

La Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau constitue une vaste ZICO ; elle englobe sur le territoire de Saumur, la Loire (lit mineur, berges, île Trotouin...) en amont de l'île Offard.

Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO

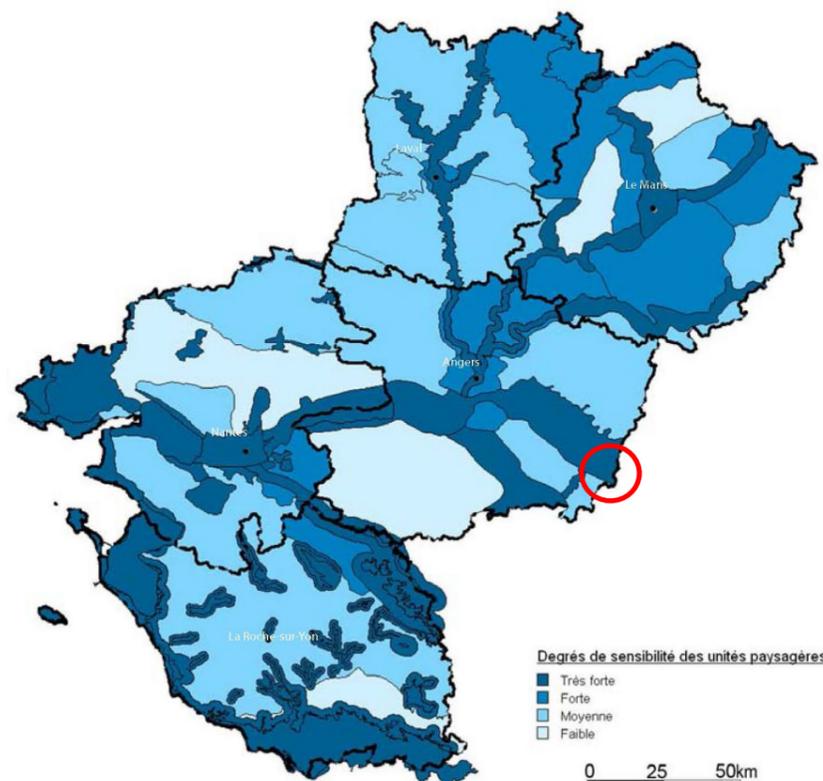
Le Saumurois fait partie d'un vaste ensemble inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO englobant le val de Loire de Sully-sur-Loire en amont d'Orléans à Chalonnes-sur-Loire en aval d'Angers soit 280 Km de val.

Le Val de Loire est inscrit au titre des paysages culturels vivants depuis 2000.

I.3 SYNTHÈSE



Bâti traditionnel et construction neuve, deux catégories de bâtiments pour lesquels les utilisations d'isolation extérieure et d'éléments techniques liés aux énergies renouvelables sont différentes.



Sensibilité des unités paysagères au regard de l'énergie éolienne (source Atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire)

Les opportunités et les besoins du patrimoine au regard des objectifs du développement durable

Le patrimoine bâti de Saumur est particulièrement remarquable et dense dans le centre ancien de la ville, mais il est également présent dans les faubourgs, les bourgs anciens de Saint-Hilaire-Saint-Florent, Saint-Lambert des Levées, Dampierre et Bagneux, mais aussi dans les hameaux longeant les coteaux et de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit du bâti ancien en tuffeau, mais aussi des murs de clôtures et des petits éléments de patrimoine (puits, portails...).

Ainsi, la densification des bourgs et hameaux sera à opérer avec le plus grand soin, en respectant les éléments paysagers et les points de vue ; en particulier autour des vallées de la Loire et du Thouet.

Au niveau du bâti, il existe deux grandes catégories de patrimoine :

- les immeubles traditionnels (Monument Historique, Patrimoine architectural exceptionnel, intéressant ou constitutif d'un front bâti) pour lesquels l'isolation par l'extérieur, les capteurs et installations techniques visibles de l'espace public, les éoliennes ne sont pas autorisées, afin de préserver leur aspect.
- les constructions neuves, peuvent accepter la plupart du temps une technologie avancée en matière d'énergie renouvelable. Elles doivent avoir des projets permettant d'augmenter leur qualité architecturale et peuvent comporter la majorité des dispositifs techniques appropriés, dans le respect des paysages urbains et naturels environnants.

Les contraintes environnementales du territoire à prendre en compte et les potentialités à exploiter ou à développer

Les éléments de patrimoine paysager de Saumur sont nombreux (espaces naturels exceptionnels, patrimoine végétal, vues sur le fleuve) et fondent le cadre de vie et de l'attractivité du lieu. Ces éléments doivent être pris en compte dans le périmètre de l'AVAP et leur préservation et leur valorisation mise en place au travers du règlement.

Le patrimoine naturel d'intérêt européen et local est important et recouvre, pour l'essentiel, les éléments de patrimoine paysager cité ci-dessus.

Les projets d'aménagement et d'urbanisation à venir devront se faire dans une démarche d'approche environnementale.

Le territoire possède des potentiels au niveau de l'exploitation des énergies renouvelables. Cependant, celles-ci sont plus ou moins exploitables sur le territoire, en fonction de leur intérêt et de leur impact :

La principale énergie utilisable est le solaire. Avec 1970 h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est fort, mais cette énergie est celle qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchi.

L'éolien qui aurait ici un rendement intéressant est cependant à exclure en fonction de la sensibilité des paysages.

II. OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DE QUALITÉ, DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

II.1 OBJECTIFS ET PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

2.1.1 Délimitation du périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP se compose de onze secteurs à la morphologie très différente, détaillés dans les pages suivantes.

LES SECTEURS URBAINS

PA : Quartiers anciens

PB : Village de Chaintre

PC : Quartiers pavillonnaires

PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur

PM : Quartier militaire

LES SECTEURS NATURELS

PN : Prairies naturelles, terrains agricoles

PNb : Secteurs boisés

PNc : Les coteaux

PNI : La Loire, le Thouet et leurs vallées

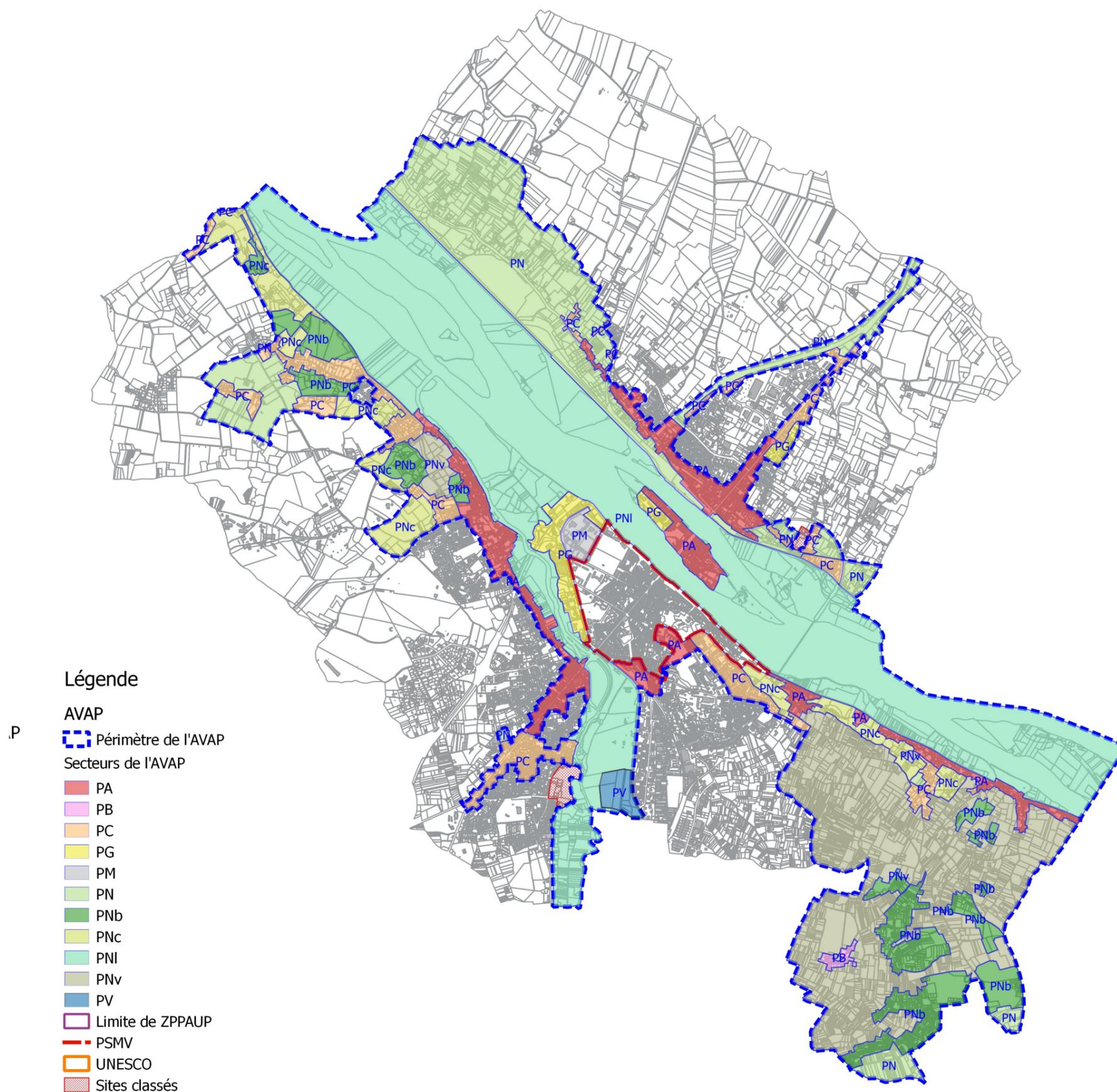
PNv : Vignoble de Saumur Champigny

PV : Secteur spécifique dédié à l'implantation d'une ferme photovoltaïque

Afin de simplifier le zonage et le règlement de l'AVAP, certains secteurs de la ZPPAUP très proches, en terme de morphologie et/ou d'enjeu, ont été regroupés.

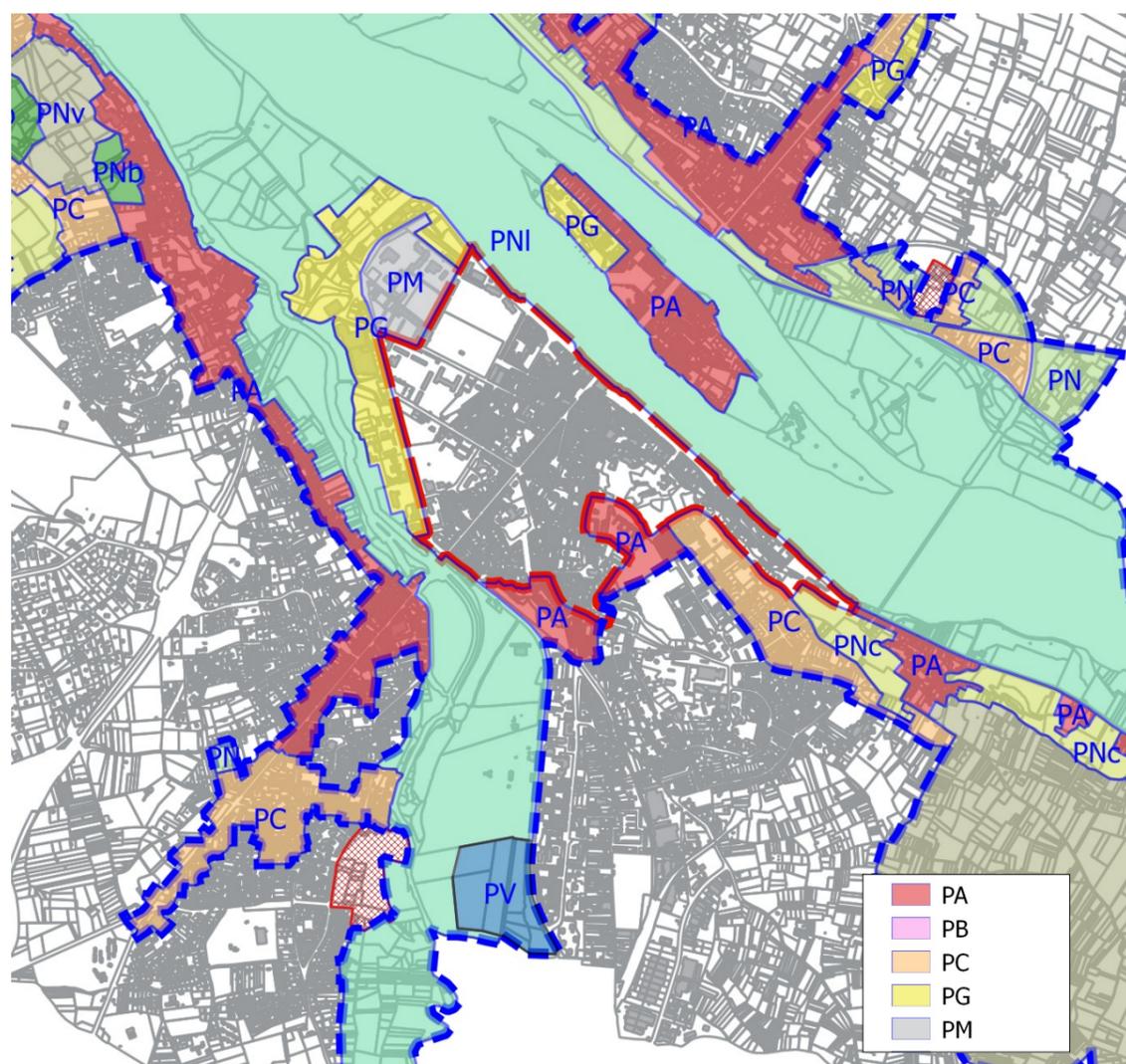
C'est le cas des anciens secteurs PA et PB regroupés dans le nouveau secteur PA (morphologie et typologie de bâti de quartiers anciens).

C'est également le cas des secteurs PNI et PNT regroupés dans le nouveau secteur PNI (vallées et rives de rivières).



2.1.2 Les différents secteurs

2.1.2a Les secteurs urbains



PA : Quartiers anciens

Ces secteurs correspondent aux quartiers anciens de la ville sur l'île d'Offard, aux ensembles bâtis en extension du centre-ville et aux quartiers anciens de Dampierre, Bagneux, Saint-Hilaire Saint-Florent, Saint-Lambert des Levées.

Ces secteurs rassemblent les anciens secteurs PA et PB de la ZPPAUP.

PB : Village de Chaintre

Ce secteur concerne le village rue de Chaintre, constitué de bâti traditionnel et de clos au cœur du vignoble.

Ce secteur correspond à l'ancien secteur PC de la ZPPAUP.

PC : Quartiers pavillonnaires

Ces secteurs concernent les espaces bâtis de faible densité d'habitat dispersé et les extensions récentes des bourgs anciens.

Ce secteur correspond à l'ancien secteur PE de la ZPPAUP.

PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur

Ces secteurs correspondent à des tissus urbains récents ou restructurés pour des édifices de grandes hauteurs ou avec des caractéristiques artisanales ou commerciales de grande dimension.

PM : Quartier militaire

Secteur concernant le quartier spécifique du Chardonnet autour des casernes, des bâtiments militaires et équestres de l'École de l'Arme Blindée et de la Cavalerie (EEABC).



Quartiers anciens



Village de Chaintre



Quartiers pavillonnaires

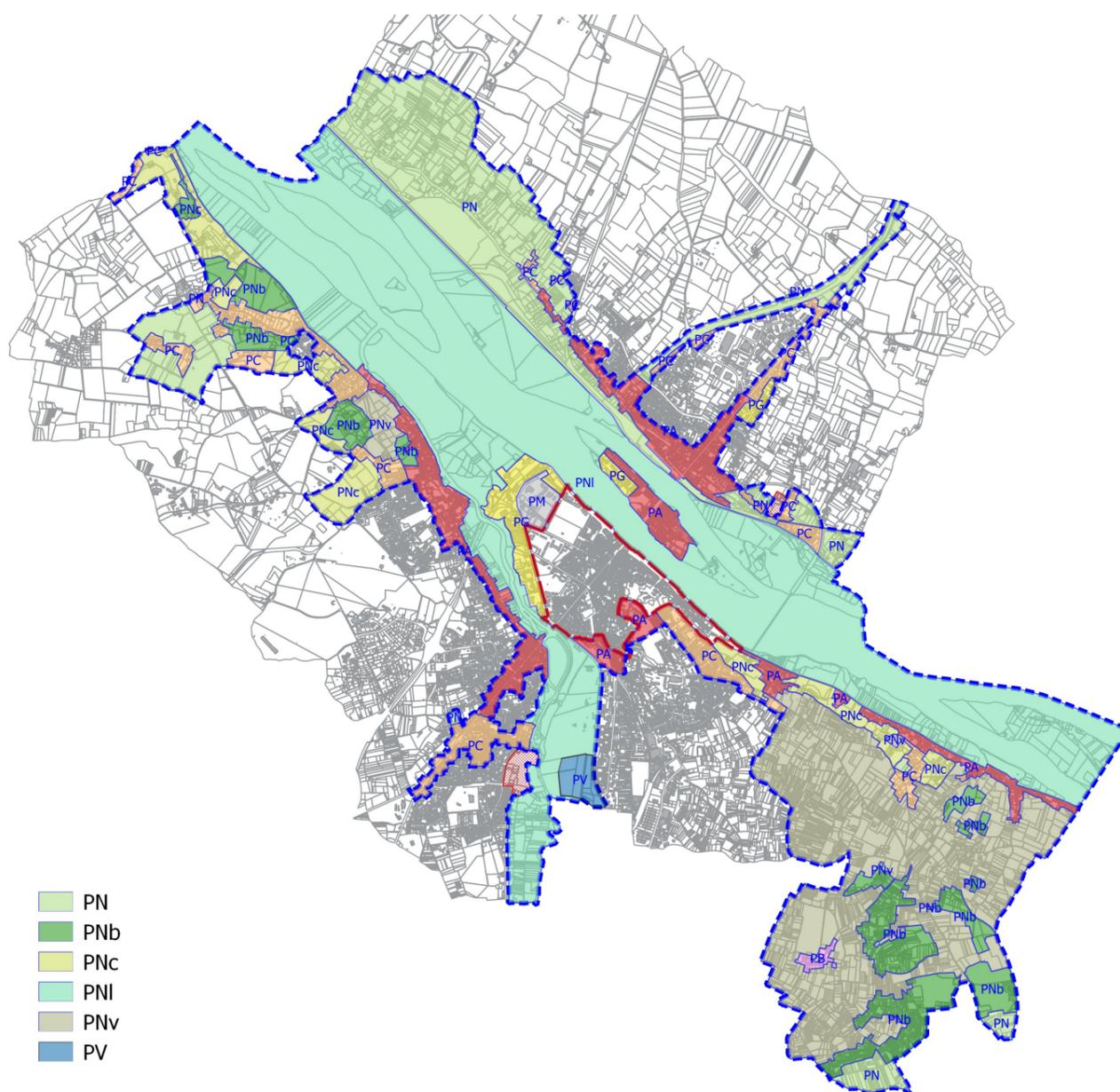


Quartiers d'immeubles de grande hauteur



Quartier militaire

2.1.2b Les secteurs naturels et spécifiques



PN : Prairies naturelles, terrains agricoles

Ces secteurs correspondent aux prairies naturelles et espaces agricoles, notamment ceux de la plaine maraîchère et du plateau de Ménives.

PNb : Secteurs boisés

Ces secteurs correspondent aux espaces boisés principalement localisés au sein du vignoble et entre le plateau de Ménives et les rives de Loire.

PNc : Les coteaux

Ces secteurs correspondent aux coteaux qui marquent la transition entre rives de Loire et vignoble au sud-est et entre rives de Loire et plateau de Ménives au nord-ouest.

PNI : La Loire, le Thouet et leurs vallées

Ces secteurs correspondent aux espaces naturels remarquables liés à la Loire et au Thouet : Lits, rives, îles...

Ce secteur rassemble les anciens secteurs PNI (vallée de la Loire) et PNI (vallée du Thouet) de la ZPPAUP.

PNv : Vignoble de Saumur Champigny

Ces secteurs correspondent aux espaces viticoles principalement situés dans la partie sud-est de la commune.

PV : Secteur spécifique dédié à l'implantation d'une ferme photovoltaïque

Ce secteur est un ancien site industriel. Il est envisagé d'y implanter une ferme photovoltaïque. Une étude d'impact patrimonial et paysagère permettra d'apprécier la faisabilité du projet au regard du contexte patrimonial des lieux. A défaut, le secteur sera entretenu et aménagé en une coulée verte dans la continuité de l'existant.



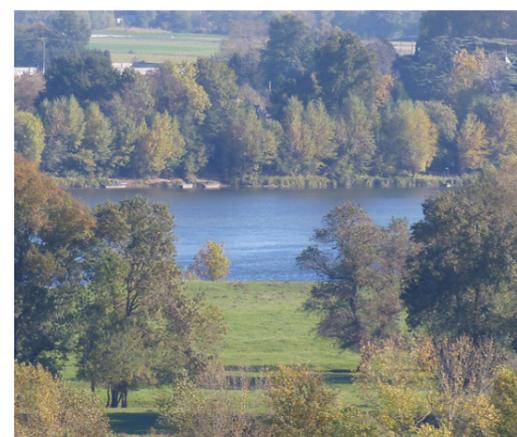
Prairies naturelles et terrains agricoles



Secteurs boisés



Les coteaux



La Loire, le Thouet et leurs vallées



Vignoble de Saumur Champigny

2.1.3 Les modifications du périmètre de l'AVAP par rapport à celui de la ZPPAUP

Le périmètre de l'AVAP apporte un certain nombre de modifications par rapport à celui de la ZPPAUP. Ce dernier a été réinterrogé au regard du périmètre UNESCO (limites oranges), mais aussi au regard du patrimoine existant. Les éléments les plus significatifs sont rapportés ci-dessous.

1. La plaine maraîchère

Si ce secteur présente peu d'intérêt au niveau du bâti ancien relativement abîmé, les limites visuelles des paysages depuis les levées et les covisibilités avec l'autre rive de la Loire et le château sont importantes.

2. La continuité de la rue Bouju

La ZPPAUP avait créé deux espaces en creux au niveau de la rue Bouju (secteurs d'urbanisation récente). En raison de la gestion de la continuité de la rue, des relations visuelles importantes avec la rive opposée (et le château en particulier) et du rapport au périmètre UNESCO, ces deux espaces ont été intégrés à l'AVAP.

3. Suppression de la zone d'activité rue de la Rompure

Cette partie de la zone d'activité ne présente pas de lien visuel avec l'entrée de ville de l'avenue des Fusillés et aucun intérêt propre.

4. Le site classé du château de Briacé

Afin de ne pas superposer Site classé et AVAP, cette partie du périmètre a été rognée.

5. Entre route de Tours et voie ferrée

Si ce secteur présente peu d'intérêt au niveau du bâti ancien relativement abîmé, les limites visuelles des paysages sont fortement marquées par la voie ferrée.

6. Camping de Chantepie et ferme de Midouin

Par soucis de cohérence des espaces, le périmètre a été élargi prenant en compte l'intégralité du camping de Chantepie, ainsi que les espaces agricoles attenants à la ferme de Midouin et du hameau de la Houssaie.

7. La Tour de Ménives

Le périmètre vient ici englober le remarquable château de la Tour de Ménives, ainsi que le hameau et les paysages qui l'entourent.

8. Le golf

Cet espace, pris en compte dans le périmètre UNESCO, est un espace naturel de qualité qui possède, de plus, des relations visuelles avec la vallée de la Loire à préserver.

9. L'école de Bagneux

Cette école du mi-XXe fait partie intégrante de ce quartier et fait face, rue du Dolmen, à des maisons de la même époque.

10. Le site classé du château de Bagneux

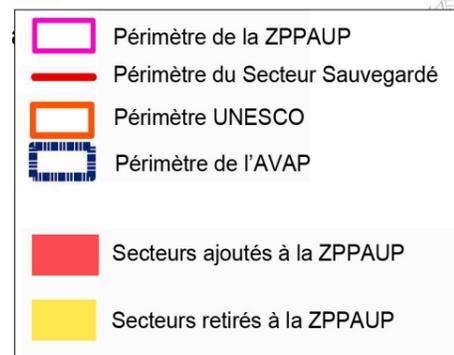
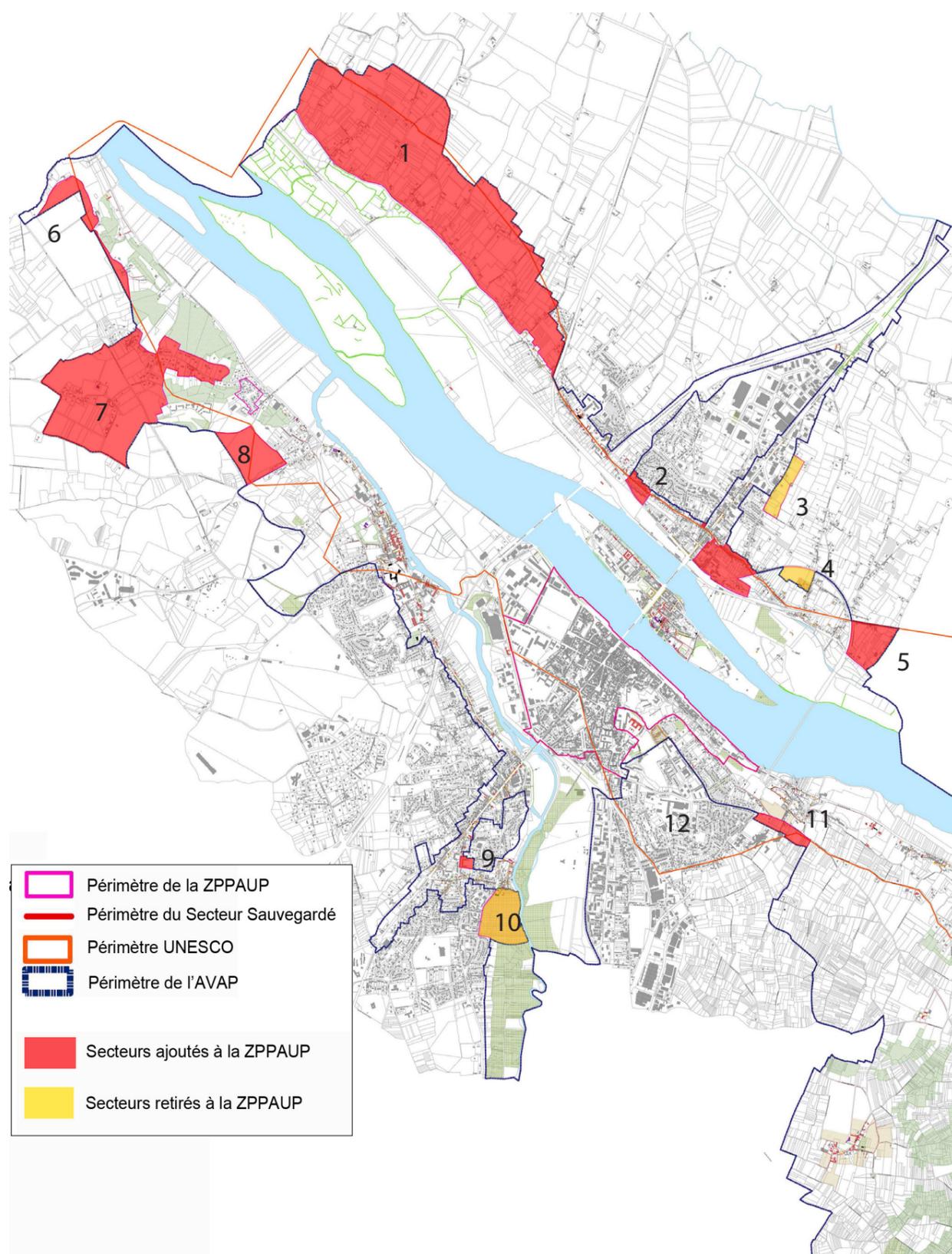
Afin de ne pas superposer Site classé et AVAP, cette partie du périmètre a été rognée.

11. Espace tampon entre le coteau et l'hôpital

Afin de permettre une gestion respectueuse de cet espace entre hôpital et coteau donnant sur la Loire, cet espace a été intégré à l'AVAP.

12. Hauts quartiers et cité de Violettes

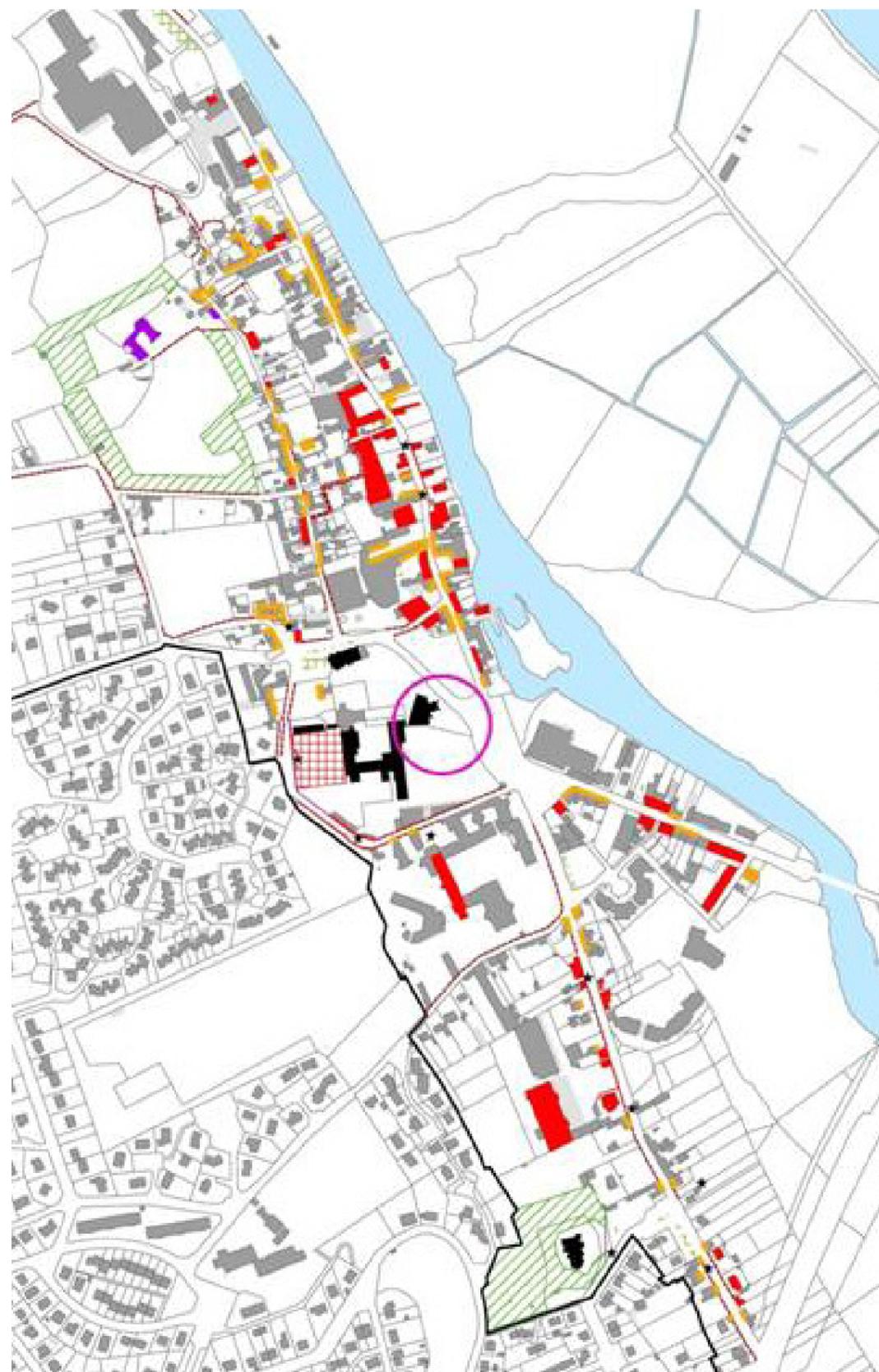
Ce secteur est pris en compte dans le périmètre UNESCO, cependant il ne présente que peu d'intérêt au niveau patrimonial (en dehors de l'école et de la petite cité des Violettes des années 30 en limites sud du quartier et d'un ancien moulin à vent) et ne présente pas de relation visuelle avec la vallée de la Loire. C'est pourquoi, il n'a pas été intégré au périmètre de l'AVAP.



II.2 MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2.2.1 Règles liées à l'inventaire patrimonial

- Monument historique
- Patrimoine architectural exceptionnel
- Patrimoine architectural intéressant
- Ensemble constituant un front bâti homogène
- Élément spécifique à l'architecture troglodyte
- Élément de clôture intéressant
- ★ Élément architectural remarquable
- ★ Patrimoine architectural intéressant
- Faisceaux de vue
- Plantation à protéger ou à créer
- Espace boisé majeur
- Plantation à protéger ou à créer
- Site archéologique
- Site classé



Extrait de l'inventaire de l'AVAP

Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti (maisons de ville, immeubles XIXe, hôtels particuliers, maisons de coteaux, habitat troglodyte, édifices religieux...) en fait un patrimoine riche.

Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

- Les Monuments Historiques
- le patrimoine architectural exceptionnel
- le patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain
- le patrimoine d'ensemble constituant un front homogène
- les éléments de clôture intéressants
- les éléments spécifiques à l'architecture troglodyte
- les éléments architecturaux remarquables ou intéressants

A la grande échelle :

Pour maintenir et protéger les paysages et les cônes de vue, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- les faisceaux de vues
- les plantations à protéger ou à créer
- les espaces boisés à protéger

LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune compte un très grand nombre de Monuments Historiques.



L'AVAP ne réglemente pas ces bâtiments qui par ailleurs font déjà l'objet d'une protection Monument Historique.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

Ils correspondent aux édifices les plus représentatifs du bâti ancien et dont l'intégrité nécessite leur stricte conservation.



Ce sont des édifices remarquables pour leur valeur historique, leur qualité architecturale ou leur valeur symbolique.

Ils correspondent aux édifices les plus représentatifs du bâti ancien et dont l'intégrité nécessite leur stricte conservation.

Ils sont protégés pour :

- leur qualité architecturale
- leur rôle de témoin de l'histoire de la ville
- leur singularité

La protection exige :

- la conservation de leurs qualités particulières
- de permettre leur réinvestissement pour d'autres usages

La démolition de ces immeubles est interdite

La préservation et la restauration concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL INTÉRESSANT OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN

Ces immeubles constituent l'essentiel du patrimoine de la commune. Il s'agit de bâtiments anciens de toutes les époques de la constitution de la ville : maisons de villes ordonnancées, maisons des faubourgs, maisons bourgeoises, édifices ruraux...



Ils présentent des qualités architecturales à préserver et sont généralement en bon état de conservation.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur réhabilitation fidèle à l'esprit d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

La restauration et/ou modifications doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature, matériaux, couleurs
- menuiseries (matériaux, couleurs, dessins)
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

Les extensions doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.

La démolition de ces immeubles est interdite

 LE PATRIMOINE D'ENSEMBLE CONSTITUANT UN FRONT HOMOGÈNE

Les différents sites de la ville (centre ville, faubourgs, quartiers périphériques, ...) comprennent un bâti de moindre intérêt architectural, mais dont la qualité de réalisation (parement pierre homogène, proportions, volumes, détails) contribue à créer des ensembles homogènes.



Ces immeubles viennent en complément du patrimoine architectural intéressant. Ils sont de moindre intérêt architectural, mais permettent de constituer le front bâti de la ville. Ils sont généralement plus récents (immeubles XIXe et XXe) et parfois altérés par des modifications non adaptées.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

La restauration et/ou modifications doivent respecter les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- volumétrie, toiture
- percements, modénature
- éléments d'accompagnements (clôtures, abords paysagers)

Les extensions doivent être conformes aux prescriptions relatives aux constructions neuves du secteur dans lequel le bâtiment se trouve.

La démolition de ces édifices peut être interdite, si elle a pour effet de dénaturer l'aspect urbain et homogène de l'espace public.

 LES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES À L'ARCHITECTURE TROGLODYTE

Le bâti troglodyte représente une particularité remarquable du territoire. Les constructions, façades et cavités troglodytes ont donc été répertoriées.



Ces éléments de très grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.

Les règles s'appliquant à ces éléments sont :

- leur préservation
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

La démolition de ces éléments est interdite sauf en cas de péril

 LES ÉLÉMENTS DE CLÔTURE INTÉRESSANTS

La protection couvre tous les murs qui marquent l'espace public bâti de manière significative.



Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Certaines demeures importantes sont séparées de l'espace public par des murets surmontés de grilles de fer forgé.

Ces murs sont à conserver ; en cas de modifications nécessaires pour des contraintes techniques, celles-ci seront réalisées en harmonie avec la clôture existante.

★ LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES
 ★ OU INTÉRESSANTS

Les éléments remarquables sont les petits éléments patrimoniaux variés comme les piliers de portails en pierre, les balcons, les entourages sculptés...



Les éléments et détails du bâti de très grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.

▨ ESPACES BOISÉS À PROTÉGER

Ils doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.

Le mobilier urbain sera limité et compatible avec le caractère des lieux.

Les arbres de haute tige seront protégés, dans la mesure du possible.

➡ FAISCEAUX DE VUES

Les faisceaux de vue sont des points de vue remarquables d'où l'on perçoit un élément remarquable : le château, un édifice exceptionnel ou un ensemble bâti ou encore un axe de perspective ou d'une rive à l'autre.



Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante.



▨ PLANTATIONS À PROTÉGER OU À CRÉER

Il s'agit d'éléments isolés (alignements d'arbres) ou groupés (petits boisements...) qui ont été repérés.

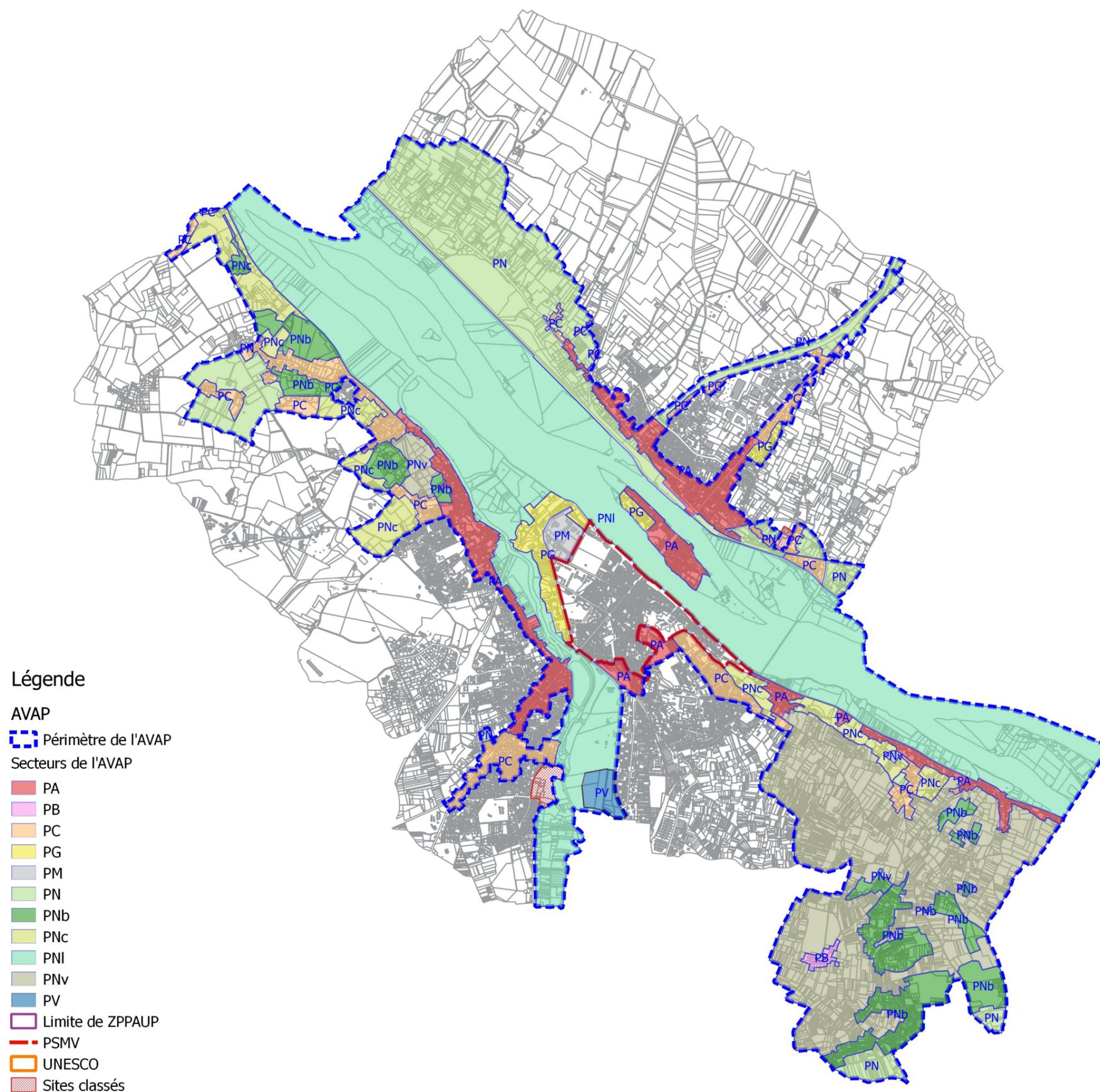


2.2.2 Règles liées aux différents secteurs

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel est valable pour tous les secteurs de la commune.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties du territoire, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).



III OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III.1 LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AVAP

3.1.1 Considérations particulières

3.1.1a Bâti traditionnel

Comme la prise en compte de l'environnement naturel et des espaces, la prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue, en elle-même, une réponse aux objectifs de développement durable.

En effet, le bâti ancien présente de part sa configuration (densité des constructions), ses modes constructifs, la nature et l'origine locale de ses matériaux de construction, des qualités d'économie d'énergie tout à fait honorable.

L'approche faite au titre du développement considère d'abord ce facteur.

L'approche environnementale s'est attachée essentiellement à identifier, pour les mettre en valeur, les éléments de l'environnement qui participent de la démarche de développement durable (qualité intrinsèque du bâti ancien, biodiversité...)

Il faut également rappeler que, dès lors que l'on ne limite pas la prise en compte de la notion de développement durable à la mise en place de procédés et de produits industriels, le bâti traditionnel apparaît plutôt comme un exemple à suivre que comme un obstacle à la satisfaction des besoins présents sans remettre en cause ceux des "générations futures".

En effet, qu'il s'agisse des matériaux mis en oeuvre (origine locale, biodégradable), des procédés de construction (favorisant les savoir-faire, l'adaptation à chaque situation plutôt que les utilisations de matériels énergivores), des dispositions architecturales (implantation, adaptations au sol, orientations des façades, organisation des espaces), des performances thermiques, des pratiques qu'il induit, le bâti traditionnel, issu d'une société de pénurie aux ressources limitées doit être considéré comme une référence en terme de développement durable.

Dès lors, les interventions sur le bâti ancien s'inscrivent dans une démarche du développement durable.

- la conservation, dans la mesure où elle évite des démolitions coûteuses en énergie et en déchets produits,
- l'aménagement, qui doit éviter de lui faire perdre ses qualités propres,

- la réutilisation de ces espaces tombés en désuétude (espaces à vocation agricole non adaptés aux modes de production actuels) pour favoriser une trame de densification,
- la conservation des savoir-faire traditionnels et des matériaux locaux (réparation de l'existant: pierre, bois, enduit).

La réglementation mise en place par l'AVAP a pour souci la préservation de ces qualités et l'optimisation des potentialités offertes.

3.1.1b Construction neuve

Morphologie bâtie urbaine et paysagère, et densité de construction

Ces deux données caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAP préserve pour l'existant et préconise pour les constructions nouvelles et les extensions.

Pour les extensions d'urbanisation et les constructions neuves, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme contemporains de qualité, respectueux du patrimoine existant, est encouragée.

Economies d'énergie

La recherche d'économie d'énergie pourra être compatible avec les dispositions patrimoniales des éléments repérés à mettre en valeur. Il conviendra que ces dispositifs ne nuisent pas à la qualité du patrimoine (respect des modénatures existantes...), en particulier sur le patrimoine repéré et en cas de visibilité depuis l'espace public.

L'utilisation optimale des réseaux existants (voirie, eau, électricité...) conduit à prévoir :

- la densification des zones récentes par extension des bâtiments existants en s'inspirant des dispositions traditionnelles.
- des secteurs d'extensions limités en superficie et localisés à proximité des zones bâties.
- des règles d'urbanisme permettant la constitution de tissu urbain dense.
- des prescriptions architecturales favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine locale (pierre, bois, ardoise, chaux ...), permettant des implantations, des orientations, des volumétries favorables aux économies d'énergie.

Ces règles ne s'opposent pas à l'émergence d'une architecture contemporaine adaptée à la situation locale.

3.1.1c Espaces publics

L'aménagement de l'espace public se doit, dans toutes ses dimensions, de participer et de favoriser les objectifs de développement durable.

L'aménagement des parcs de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols (utilisation de sols stabilisés) et la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales devraient améliorer l'impact négatif de ceux-ci dans le site.

L'aménagement des rues et des places (presque exclusivement constitué de matériaux imperméables) devra à l'avenir s'orienter vers la mise en oeuvre de matériaux naturels (pierre, stabilisés...).

3.1.1d Production d'énergies renouvelables

La problématique des énergies renouvelables dépend à la fois des caractéristiques locales de l'environnement et du tissu bâti existant.

Les matériels et matériaux concernant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être compatibles avec les qualités patrimoniales de la commune.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP veillent à la meilleure insertion paysagère et à l'intégration architecturale, des dispositifs en matière d'énergies renouvelables :

- énergie solaire : les installations de captage affectent de manière importante les bâtiments, leurs abords, voire de vastes étendues. Elles ne sont possibles que si elles s'intègrent au patrimoines bâti et paysager.
- énergie éolienne : les aérogénérateurs, compte tenu de leurs caractéristiques propres, comportent d'important risques sur l'intégrité et la qualité des paysage urbains, ruraux, naturels.
- énergie géothermique : les installations hors sol nécessaires à l'exploitation de la géothermie peuvent avoir un impact à l'échelle architecturale.
- énergie hydraulique : les dispositifs concernant le réseau hydrographique peuvent affecter la qualité des espaces (micro-barrages et réseaux locaux de transport d'électricité).

3.1.1e Préservation des ressources et des milieux

Usage et mise en oeuvre des matériaux

Les matériaux constitutifs des bâtiments anciens (pierre, terre, bois) leur permettent, la plupart du temps, de présenter un bilan énergétique favorable.

Il est recommandé de respecter et de préconiser ces matériaux et leur mise en oeuvre traditionnelle, dont l'origine locale permet de réduire le bilan énergétique global. Par ailleurs, ces pratiques permettent de maintenir les métiers et de perpétuer les savoirs faire locaux.

Préservation de la faune et de la flore

Les milieux biologiques, que sont principalement les vallées de la Loire et du Thouet, sont pris en compte dans le périmètre et le règlement de l'AVAP.

Les dispositions de l'AVAP ne portent donc pas atteinte aux milieux inventoriés ou d'intérêt.

Gestion des déchets

- éviter les démolitions
- privilégier les matériaux naturels d'origine locale
- limiter les emballages
- éviter le transport sur de longues distances

Au regard du Grenelle 2 de l'environnement, l'AVAP de Saumur répond aux objectifs suivants :

- 1- la préservation du milieu
- 2- la qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville et des hameaux existants
- 3- la réhabilitation et la construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables
- 4- la gestion responsable des espaces publics

L'AVAP répond point par point à ces objectifs.

Objectif 1 – La préservation du milieu :

- La préservation des milieux et des ressources (vallées, réseau hydrographique, bois...),
- La protection des espaces boisés et des autres espaces naturels remarquables, comme les vallées de la Loire et du Thouet,
- La diversité des essences végétales locales à utiliser, notamment dans la plantation de haies.

Objectif 2 – La qualité de l'urbanisme et la reconquête quotidienne de la ville et des hameaux existants :

- La confirmation du rôle majeur du bâti existant et de sa densité pour l'habitat et les équipements de la ville,
- La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable et de qualité en les identifiant sur le plan de zonage pour leur conservation et en donnant des règles et recommandations pour les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs matériaux.
- Autoriser les strictes extensions urbaines nécessaires,
- La sauvegarde de l'identité des quartiers et des hameaux en donnant des prescriptions pour gérer les aménagements dans leur caractère urbain et paysager : règles urbaines et sur les espaces publics, protection d'alignement d'arbres urbains, utilisation de matériaux adaptés (sol naturel, matériaux locaux...),
- Des techniques de restauration ou de réhabilitation du bâti qui ont un double intérêt : un intérêt culturel (transmission d'un savoir faire) et un intérêt de qualification de la main d'oeuvre.

3.1.2 Prise en compte par l'AVAP

Objectif 3 – La réhabilitation et construction neuve au regard de l'utilisation des appareillages liés aux énergies renouvelables :

- N'autoriser les énergies renouvelables à fort impact visuel que s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. L'AVAP donne des recommandations pour leur intégration sur les édifices et leur insertion dans le paysage,
- La poursuite d'un bâti continu qui permet de réduire les déperditions thermiques du bâti,
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux pour le bâti et les espaces publics dont l'empreinte carbone est réduite,
- La maîtrise des performances énergétiques réglementée selon les secteurs de l'AVAP.

Objectif 4 – la gestion responsable des espaces publics :

- La sauvegarde et le renouvellement des plantations sur les espaces publics, les arbres constituant des pièges à carbone,
- La maîtrise de eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

III.2 COHERENCE AVEC LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des centres bourgs,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages...

Les objectifs de la ville de Saumur

Par délibération en date du 10 décembre 2015, l'ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (CASLD) a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sur l'ensemble de ses 32 communes.

Depuis le 1er janvier 2017, une nouvelle Communauté d'Agglomération a été créée en prenant appui sur le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois. Ce dernier regroupe l'ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, les ex-Communautés de Communes du Longuéen, du Douessin et du Gennois. Au 1er janvier 2018, les communes des Rosiers-sur-Loire, Saint-Martin-de-la-

Place et de Gennes-Val de Loire ont fusionné, faisant ainsi passer le territoire intercommunal de 49 à 47 communes.

L'ancienne intercommunalité Saumur Loire Développement (CASLD) ayant lancé son PLUi en amont de la fusion, le projet de territoire ne s'appliquera donc que sur le périmètre des 32 communes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement

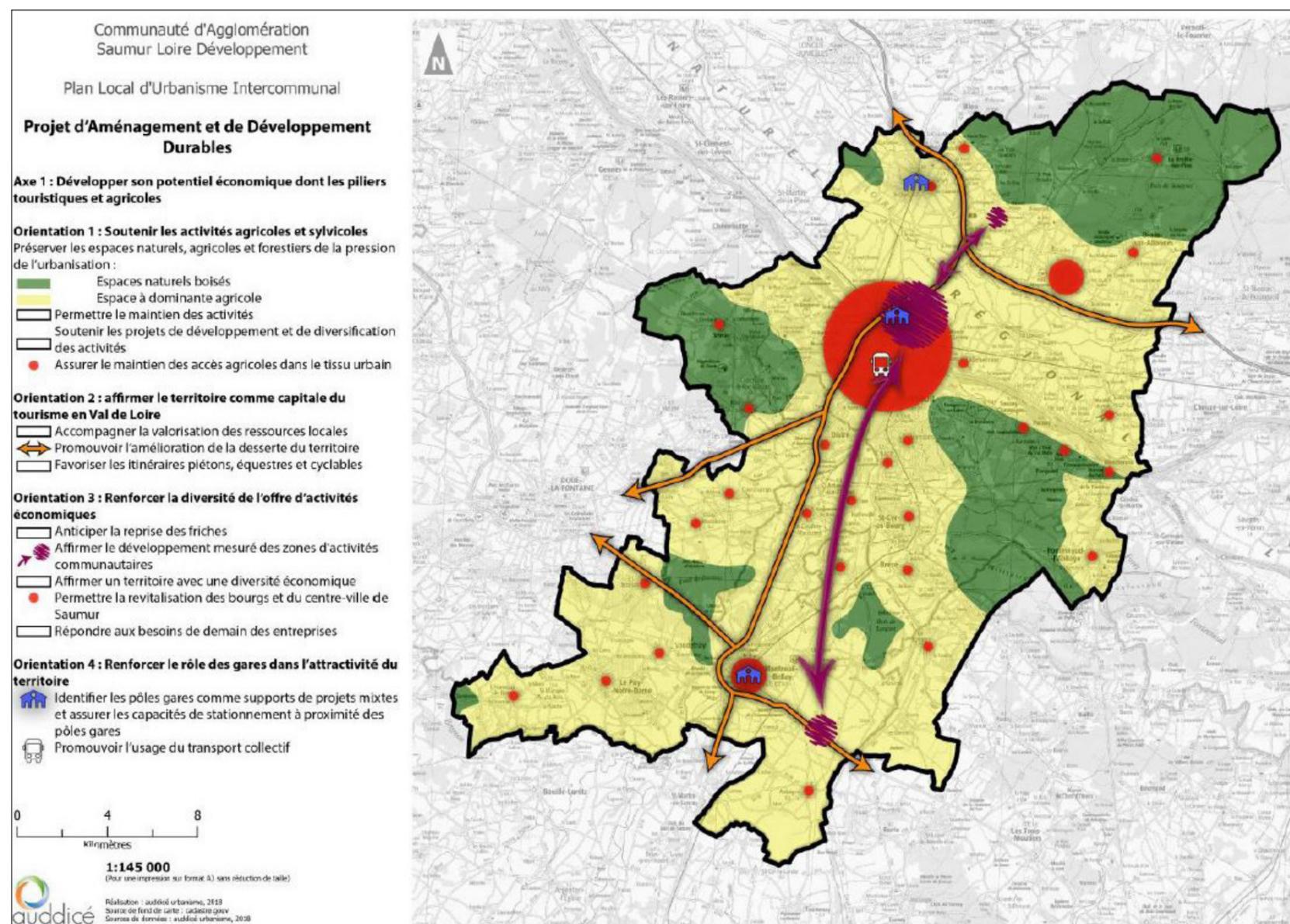
La ville de Saumur inscrit son action dans le cadre d'un projet d'ensemble dont les grands axes sont ainsi définis :

- Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles,
- Axe 2 : Renforcer la centralité du Pôle Saumurois,
- Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible.

L'AVAP s'est attachée à respecter et renforcer les enjeux soulevés par le PADD du PLU intercommunal de Saumur Val de Loire.

De plus, elle a, à travers son règlement, pris position quant à la prise en compte du développement durable par des prescriptions qui permettent le respect du patrimoine tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

PADD du PLU



Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles
Source PADD

AVAP

L'AVAP soutient et renforce les objectifs du PADD liés au développement du potentiel économique.

Elle prévoit notamment la réhabilitation des commerces et de leurs devantures. Par cette action l'AVAP soutient le développement économique et touristique.

Elle encourage également la réhabilitation du bâti ancien rural et permet le changement de destination des constructions, utile à leur préservation.

En matière d'équipements, l'AVAP permet la création d'une architecture contemporaine propice à répondre au renforcement des équipements existants.

Axe 1 : Développer son potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles

4 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

Orientation 1 : Soutenir les activités agricoles et sylvicoles

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la pression de l'urbanisation (limiter l'étalement urbain notamment)
- Permettre le maintien des activités (anticiper de potentiels développements des bâtiments)
- Soutenir les projets de développement et de diversification des activités (changement de destination)
- Assurer le maintien des accès agricoles dans le tissu urbain

Orientation 2 : Affirmer le territoire comme capitale du tourisme en Val de Loire

- Accompagner la valorisation des ressources locales (pérenniser la qualité des sites reconnus et visités et faciliter la mise en oeuvre du Plan de Gestion du Val de l'UNESCO)
- Promouvoir l'amélioration de la desserte du territoire
- Favoriser les itinéraires piétons, équestres et cyclables

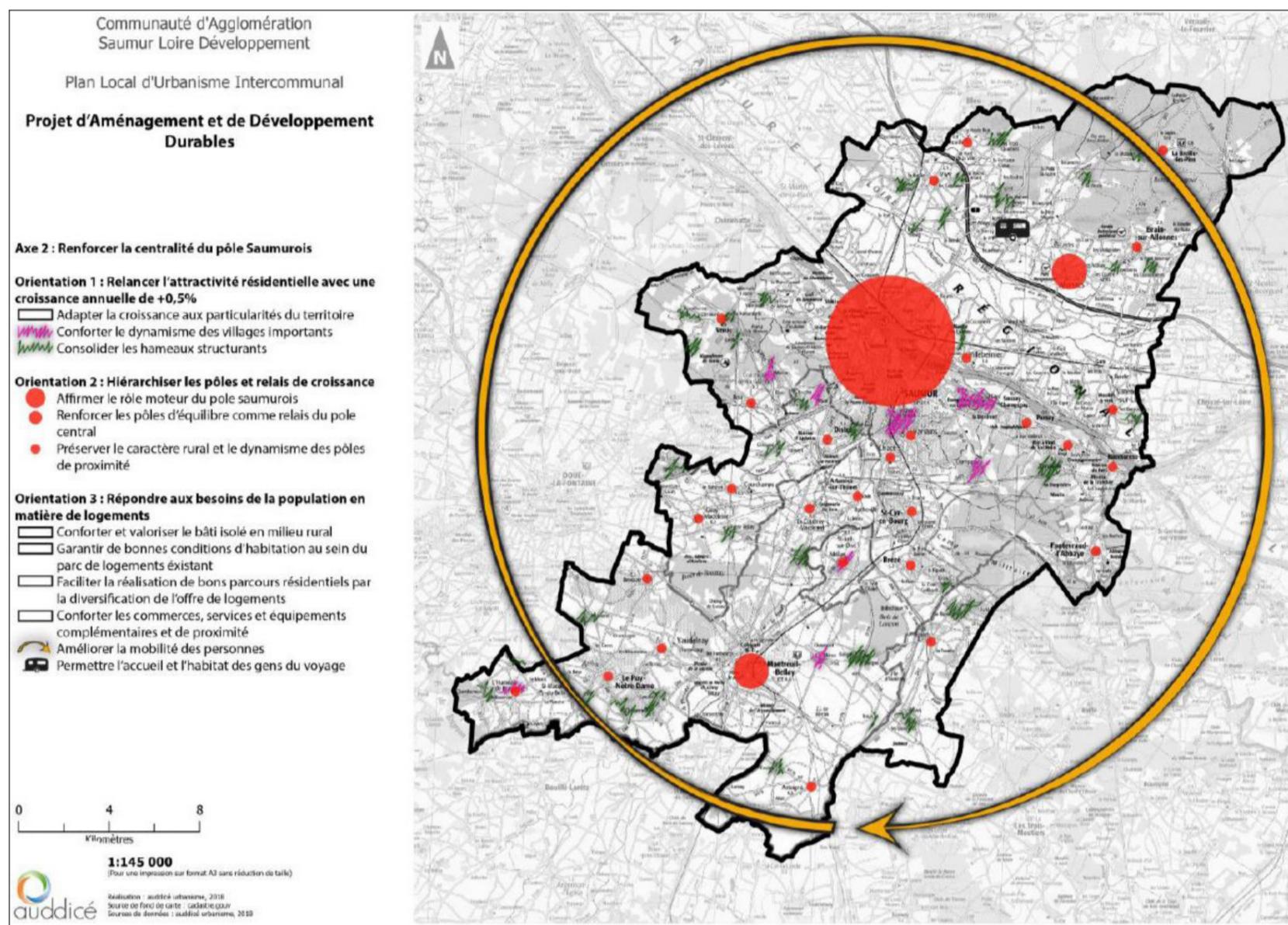
Orientation 3 : Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques

- Anticiper la reprise des friches
- Affirmer le développement mesuré des zones d'activités communautaires
- Affirmer un territoire avec une diversité économique (permettre la requalification et la valorisation des anciennes carrières, notamment)
- Permettre la revitalisation des bourgs et du centre-ville de saumur (dont, encourager la mise en place d'aides à une politique d'aide à la rénovation des commerces)
- Répondre aux besoins de demain des entreprises

Orientation 4 : Renforcer le pôle gare dans l'attractivité du territoire

- Identifier les pôles gares comme supports de projets mixtes
- Promouvoir l'usage du transport collectif

PADD du PLU



Axe 2 : Renforcer la centralité du pôle Saumurois
Source PADD

AVAP

L'AVAP soutient et renforce les objectifs du PADD liés au renforcement de la centralité du pôle Saumurois.

Elle prévoit notamment la réhabilitation du bâti ancien dans le centre et les faubourgs. Elle favorise donc le réinvestissement du bâti ancien, tout en préservant ces caractéristiques et son identité.

Les projets de création de nouveaux quartiers se situent en dehors du périmètre de l'AVAP. Il n'y a donc pas de problème de compatibilité avec l'AVAP.

Axe 2 : Renforcer la centralité du pôle Saumurois

3 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

Orientation 1 : Relancer l'attractivité résidentielle avec une croissance annuelle de +0,5%

- Adapter la croissance aux particularités du territoire
- Conforter le dynamisme des villages importants
- Consolider les hameaux structurants (dont, intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti)

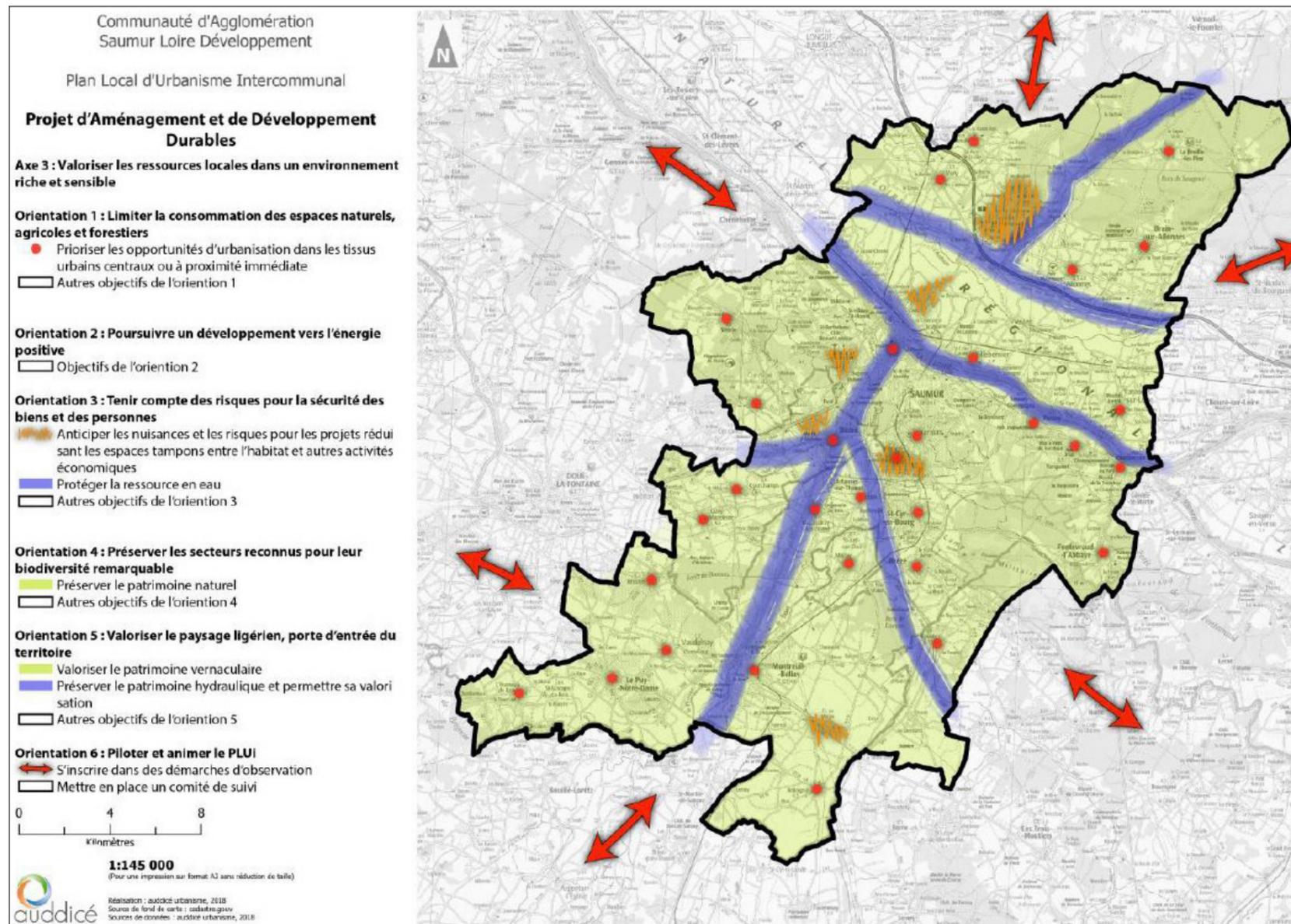
Orientation 2 : Hiérarchiser les pôles et relais de croissance

- Affirmer le rôle moteur du pôle saumurois
- Renforcer les pôles d'équilibre comme relais du pôle central
- Préserver le caractère rural et le dynamisme des communes de proximité (redynamiser les centres-bourgs patrimoniaux, notamment)

Orientation 3 : Répondre aux besoins de la population en matière de logements

- Conforter et valoriser le bâti isolé en milieu rural (rénovations, extensions)
- Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existant
- Faciliter la réalisation de bons parcours résidentiels par la diversification de l'offre de logements
- Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité
- Améliorer la mobilité des personnes
- Permettre l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

PADD du PLU



Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible
Source PADD

AVAP

L'AVAP soutient et renforce les objectifs du PADD liés à la valorisation des ressources. Elle préconise la préservation de tous les éléments qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune : les espaces naturels ou boisés, les vallées de la Loire et du Thouet, les perspectives visuelles... L'AVAP favorise également l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où leur impact est limité au niveau du bâti ancien et des paysages à préserver. Elle encadre ainsi l'implantation de panneaux solaires et l'intégration de la ferme photovoltaïque, envisagée sur le territoire communal de Saumur. Elle préconise également des aménagements respectueux de l'environnement au niveau de la gestion des sols et de l'eau (perméabilité, mise en valeur paysagère...). En matière de paysage et d'environnement, l'AVAP a inclus dans son périmètre les secteurs sensibles. C'est le cas des vallées, mais aussi des espaces boisés importants.

Axe 3 : Valoriser les ressources locales dans un environnement riche et sensible

6 orientations sont définies pour atteindre cet axe stratégique :

Orientation 1 : Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Prioriser les opportunités d'urbanisation dans les tissus urbains centraux ou à proximité immédiate
- Prendre en compte les réseaux existants pour le développement futur

Orientation 2 : Poursuivre un développement vers l'énergie positive

- Permettre l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage (permettre l'implantation de parc de panneaux photovoltaïques sur les friches)
- Permettre l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale

Orientation 3 : Tenir compte des risques pour la sécurité des biens et des personnes

- Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et autres activités économiques
- Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux inondations
- Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux cavités et mouvements de terrain
- Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux risques liés à l'homme
- Protéger la ressource en eau

Orientation 4 : Préserver les secteurs reconnus pour leur biodiversité remarquable

- Protéger le patrimoine sensible et reconnu du territoire
- Préserver le patrimoine naturel
- Valoriser ses espaces pour les tourner vers le tourisme vert

Orientation 5 : Valoriser le paysage ligérien, porte d'entrée du territoire

- Valoriser le patrimoine vernaculaire
- Protéger le paysage rural
- Préserver le patrimoine hydraulique et permettre sa valorisation
- Intégrer durablement les nouvelles constructions

Orientation 6 : Piloter et animer le PLUI

- Mettre en place un comité de suivi
- S'inscrire dans des démarches d'observation