



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

PREFECTURE
DIRECTION DE L'INTERMINISTERIALITE
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE
Bureau des procédures environnementales et foncières
Affaire suivie par : Valérie GRENON
courriel : valerie.grenon@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. 02.41.81.82.99
Fax 02.41.81.82.27

Angers, le 11 Mars 2019

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Maire de SAUMUR

e/c à Monsieur le Sous-Préfet de Saumur

Objet : Aire de Mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saumur. Avis au titre de l'article L642-3 du code du patrimoine dans sa version antérieure à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine.

Réf: Votre lettre du 31 janvier 2019 reçue en préfecture le 04 février 2019.

Par délibération du 14 décembre 2012, le conseil municipal de Saumur a décidé de prescrire l'élaboration d'une AVAP en remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) existante.

Dans le cadre de la procédure prévue par le code du patrimoine, dans sa rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, vous avez sollicité mon avis, au titre des personnes publiques associées, sur le projet arrêté par délibération du 14 décembre 2018.

De façon générale, une AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Dans la mesure où elle constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme (PLU), elle doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations d'aménagement de la commune.

L'examen du projet d'AVAP démontre que celle-ci est bien compatible avec les 3 axes présentés dans le PADD du futur PLUi de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire : développement du potentiel économique, renforcement de la centralité du pôle saumurois et valorisation des ressources locales dans un environnement riche et sensible, et notamment, l'orientation 2 de ce dernier axe relative à la poursuite

du développement vers l'énergie positive (cf rapport de présentation – page 37).

Pour autant, ce document n'est pas opposable à ce jour. Si, pour des raisons pragmatiques, cette analyse est de bon aloi, il convient néanmoins de s'assurer de la compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU de 2006, opposable à ce jour, à peine de vicier la procédure.

Au vu des documents en ma possession, il ne semble pas y avoir d'incompatibilité. Néanmoins ce point devra être précisé, tout au moins au commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

Compte tenu de l'état d'avancement du PLUi, il ne m'a pas été possible de m'assurer de la cohérence du document graphique et du règlement du futur PLUi avec la future AVAP, il conviendra d'y veiller afin d'éviter toute difficulté d'interprétation des règles à l'occasion de l'examen d'un acte d'application du droit des sols, étant précisé que la règle applicable sera celle de l'AVAP.

Je me suis par ailleurs attaché à effectuer une lecture complète de ce document sur la forme duquel je souhaite formuler plusieurs observations.

En préalable, il conviendrait de préciser que les articles du code du patrimoine auxquels il est fait référence doivent être appréciés dans leur rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et son décret d'application. À défaut, toute personne consultant le document pourrait considérer que les références législatives et/ou réglementaires sont erronées.

Les cartes et légendes figurant dans le rapport de présentation sont peu lisibles. Souvent l'échelle et l'indication des points cardinaux manquent, ce qui là encore ne facilite pas la lecture des documents. Il conviendra en outre de rendre le tracé des délimitations des secteurs et leur dénomination plus lisibles. La légende sur les limites de la ZPPAUP devra être supprimée et celle du site UNESCO reportée. Le choix de présenter des plans de détail à échelle 1/5000ème rend la lecture de l'inventaire des patrimoines répertoriés particulièrement difficile, en conséquence, un complément de plans au 1/2000ème, au moins sur les secteurs bâtis denses des zones PA et PB serait judicieux.

Il conviendrait par ailleurs de compléter le dossier par un plan d'assemblage.

S'agissant du périmètre projeté au nord du Château de Briacé, le périmètre de l'AVAP pourrait utilement être étendu au tracé de la voie ferrée. En revanche, l'emprise du site classé de ce même château ne doit pas relever d'un zonage spécifique de l'AVAP afin d'éviter la superposition de réglementations.

Je note par ailleurs :

- une erreur de report du périmètre du secteur PV sur le plan de détail,
- l'absence d'indication de la protection du Château des Morains,
- l'indication erronée de la présence de monuments historiques dans la rue des Moulins en secteur PC ainsi qu'au lieu-dit « Portion de l'angle chère ».

Enfin, je souhaiterais voir apporter des modifications au contenu du règlement ainsi qu'il suit :

Référence	Rédaction actuelle (captures d'écran du règlement dans sa version 10 – décembre 2018)	Rédaction souhaitée
Titre II - 2-2-2	<i>Adaptation mineure : Si des édifices portés à conserver, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement constaté : une conservation partielle sera envisagée si les parties conservées s'intégrant dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.</i>	Adaptations mineures Si des édifices portés à conserver ne peuvent l'être en totalité pour des raisons techniques justifiées, une conservation partielle est à prévoir. La construction neuve doit s'intégrer harmonieusement aux éléments conservés tout en respectant les règles de l'art et en assurant la bonne conservation de ces éléments à mettre en valeur
Titre II 2-5-1	1) Obligations <ul style="list-style-type: none"> la restauration à l'identique des parties anciennes des murs, en cas de modification, le traitement de l'accès (portails, ...) sera réalisé en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux). en cas d'urbanisation des terrains situés à l'arrière de ces murs, ils devront être conservés. Une seule ouverture nécessaire à l'accès aux parcelles (portail accès véhicule) sera autorisée par entité foncière à la date d'approbation de l'AVAP. Cette ouverture sera fermée par un portail de même hauteur que la maçonnerie ou supérieure si encadré de piliers en pierre massifs. 	1) Obligations -la restauration à l'identique selon leurs dispositions originelles et traditionnelles, - en cas de modification, le traitement de l'accès (portails, ...) sera réalisé en harmonie avec le mur ou la clôture existante (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux). Le portail est à fixer directement sur la maçonnerie ancienne, harpage ou chaînage d'angles en pierre de taille à prévoir, -en cas d'urbanisation des terrains situés à l'arrière de ces murs, l'accès aux différentes constructions ou parcelles devra assurer la conservation et la préservation des maçonneries existantes.
	2) Interdictions Sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> la démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou la création d'accès complémentaires, et des surélévations et écrèlements qui seraient nécessaires ; ces modifications devant être réalisées en harmonie avec l'existant (dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails, etc). les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...). la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile. 	2) Interdictions - la démolition des clôtures portées à conserver. - alinéa 2 et 3 sans changement
Titre II 2-6-1	c) Enduits : Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none"> les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux majoritairement aérienne et de sable dont la granulométrie sera conforme aux caractéristiques de la construction, les enduits à la chaux prêts à l'emploi sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient, les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie, il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens, soit sur les enduits neufs, l'emploi du ciment est interdit. 	c) enduits Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés(conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits selon les dispositions traditionnelles. Dans ce cas les prescriptions suivantes sont applicables : - -les enduits à chaux prêts à l'emploi sont à proscrire sur les maçonneries anciennes. -les enduits doivent être couvrant sauf

		caractéristiques spécifiques à l'identité des lieux ou dispositions architecturales.
	<p>f) Menuiseries :</p> <p>La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes si elles sont conformes à l'architecture d'origine du bâtiment. En cas de nécessité de remplacer les menuiseries, elles seront réalisées à l'identique des menuiseries existantes (forme, matériau), si elles sont conformes aux menuiseries d'origine du bâtiment.</p> <p>Les fenêtres seront réalisées en bois peint. L'aluminium et le plastique sont autorisés sur les ensembles constituant un front bâti et les immeubles non repérés. Dans tous les cas, le profil d'appui sera arrondi et le profil du jet d'eau en doucine.</p>	<p>f) menuiseries [...]</p> <p>En cas de nécessité de remplacer les menuiseries, elles seront réalisées à l'identique des menuiseries existantes (forme, matériaux, profil et largeur de montant), si elles sont conformes aux menuiseries d'origine du bâtiment.</p> <p>Les fenêtres seront réalisées en bois peint. Les menuiseries aluminium pourront être autorisées sur les ensembles constituant un front bâti et les immeubles non repérés en fonction, de l'expertise des lieux. Les menuiseries plastiques ne sont pas autorisées.</p>
	<p>g) Couvertures :</p> <p>Les toitures seront couvertes en ardoises naturelles de format traditionnel (20x20 ou 22x32). Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc ou tout autre matériau que l'ardoise, seront traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible. Les descendants de pluvial (gouttières) seront verticaux et intégrés dans la composition architecturale.</p> <p>Châssis de toit : des fenêtres de toit encastrées (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture et comportant un petit bois central) seront autorisées en nombre limité. Leurs dimensions sont limitées à 55 / 78 cm de proportion plus haute que large. Ces dimensions pourront être portées à 78 / 98 cm en considération de l'impact de l'ouvrage sur l'immeuble et les lieux avoisinants notamment au regard de la visibilité depuis la rue. Des dispositions différentes seront autorisées pour les toitures qui ne seraient pas vues de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits. Les stores occultants intérieurs seront noirs.</p>	<p>g) couvertures [...]</p> <p>Les parties de toiture nécessairement réalisées en zinc ou tout autre matériau que l'ardoise devront être traitées de manière à leur donner le moins d'importance possible et devront être réalisées dans les règles de l'art.</p> <p>Châssis de toit : [§ sans changement]. Un meneau vertical sera présent sur le vitrage.</p>
Titre II 2-7-1	<p>2-7-1 Vitrines</p> <p>[...]</p> <p>f) L'emprise éventuelle d'une vitrophanie ne devra pas excéder 30% de la vitrine. Ainsi, 70% de la surface de vitrage devra rester transparente. Le graphisme et les couleurs de la vitrophanie devront s'harmoniser avec la façade de l'immeuble.</p>	<p>[...]</p> <p>f) l'emprise éventuelle d'une vitrophanie ne devra pas excéder 10 % de la vitrine, sauf pour façon d'allège ou soubassement nécessaire et participant à la préservation des lieux.</p>
2 7 2	<p>Emplacement des enseignes : Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.</p> <p>Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies du premier étage.</p> <p>L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez-de-chaussée dans un magasin ne peut être apposée que, soit dans la ou les baies, soit à plat au-dessus de la ou des baies, ou sur l'un des montants de maçonnerie. La largeur de l'enseigne ne dépassera pas la largeur de la vitrine.</p> <p>L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès, ou au-dessus de la porte si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.</p> <p>Nombre d'enseignes : Le nombre d'enseignes est limité par établissement à : une enseigne à plat dans chaque rue et éventuellement une enseigne perpendiculaire. Toutefois dans le cas d'une architecture rythmée par des travées lisibles en rez-de-chaussée, une enseigne à plat par travée est admise.</p>	<p>Emplacement des enseignes : [4 alinéas inchangés]</p> <p>Les enseignes sont à fixer dans les joints de maçonneries.</p> <p>Nombre d'enseignes : supprimer la seconde phrase.</p>

TITRE III	Nb : les points soulevés dans le titre II sont à décliner dans le titre III	
3 1 3	<p><u>3-1-1 Caractéristiques des terrains</u></p> <p>Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominant la voie et caractérisant l'espace public.</p> <p>En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.</p>	<p>Caractéristiques des terrains : [Premier § sans changement] En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles devront correspondre à la typologie des lieux.</p>
3 1 5	<p><u>3-1-5 Architecture contemporaine</u></p> <p>Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, 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 urbaine existante en la valorisant.</p>	<p>3-1-5 Architecture contemporaine [§ sans changement]. Ajouter : L'architecture contemporaine devra mettre en œuvre des matériaux de qualité, une composition d'ensemble avec le contexte existant ainsi qu'une qualité apportée aux détails.</p>
3 1 6	<p><u>3-1-6 Architecture d'accompagnement</u></p> <p>a) aspect des structures porteuses Sont interdits : - les revêtements de pierre autre que ceux de tuffeau ou pierre d'aspect similaire, les enduits de ciment gris et la chaux grise ou éléments colorés de manière excessive, - les imitations de matériaux différents.</p>	<p>3-1-6 Architecture d'accompagnement a) aspect des structures porteuses Sont interdits : - sans changement -sans changement -l'isolation par l'extérieur des maçonneries traditionnelles.</p>
3 1 7	<p><u>Panneaux solaires :</u> Sur les toitures visibles de l'espace public, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sont pas autorisés, à l'exception des panneaux solaires en ardoises naturelles type <i>thermostate</i> ou similaire. Sur les toitures non visibles de l'espace public, l'implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de toiture pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise. Les panneaux pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.</p>	<p>Panneaux solaires : [§ sans changement]. Ajouter : Le dispositif présentera un aspect mat et foncé. Ils ne devront pas être perceptibles depuis les édifices protégés.</p>
3 1 10	<p><u>3-1-10 Piscines</u></p> <p>Les piscines seront encastrées dans le sol. Les piscines hors-sol au delà de 4 m² sont interdites. Dans la pente, des murs périphériques en pierres naturelles intégreront les parties hors sol. Les liners seront de couleur neutre : gris, beige, noir. Les margelles seront en matériau naturel (bois, pierre...) Les abris de piscines, autres que des bâtiments annexes en dur ne sont pas autorisés.</p>	<p>3-1-10 Piscine : [§ sans changement]. Ajouter : Les volets de sécurité seront de même teinte que le liner. Tout autre mode d'occultation dépassant 20cm au-dessus du terrain naturel est interdit.</p>
3 1 12	<p><u>3-1-12 Clôture</u></p> <p>Les portails et portillons seront réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • portails en bois ou métal peints, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, • grilles à barreaux verticaux métalliques peints pour les murs bahuts. • Les portails plastiques ne sont pas autorisés. • La hauteur des portails doit être relative à la hauteur des piliers. <p>Les entourages de ces portails et portillons seront aussi réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux). Les piliers seront en pierre de taille, et présenteront une section minimale de 50 x 50 cm.</p>	<p>3-1-12 clôture Les portails et portillons seront réalisés en harmonie avec le type de mur retenu : [4 premiers alinéa sans changement] ajouter : ils devront être fixés sur la maçonnerie existante ou créés sans ajout de piles.</p>

NB : un article est à ajouter en tout début de règlement sur le chapitre 7, cela suppose de revoir toute la numérotation des articles suivants.

<p>3-7-1 (nouveau)</p>		<p>L'installation photovoltaïque devra : - ne pas être perceptible depuis l'espace public, - assurer une continuité végétale et paysagère avec les dispositions existantes qui caractérisent la coulée verte du Val de Thouet, - prendre en compte les cônes de vue structurant du paysage, notamment, sur et depuis les monuments historiques existants, - s'inscrire dans l'échelle et la dimension urbaine des lieux et présenter une qualité d'intégration à la hauteur de valeur universelle exceptionnelle du site UNESCO du Val de Loire.</p>
<p>3-7-2 (ex 3-7-1)</p>	<p>Les constructions et aménagements utiles au fonctionnement d'une ferme photovoltaïque sont autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Après exploitation du site, celui-ci sera renaturé. 	<p>Ajouter après « autorisés », de même qu'un aménagement paysager réalisé en continuité avec l'identité paysagère de la coulée verte existante du Val de Thouet.</p> <p>Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le futur projet devra être bâti sur les éléments identitaires du territoire. . l'ensemble des dispositifs présentera un aspect mat et une teinte en accord avec les teintes caractérisant les lieux.
<p>3-7-3 (ex 3-7-2)</p>	<p>Les clôtures constitueront un écran aux aménagements depuis tous points de vue sur le site, tout en n'entravant pas les corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • haies végétales d'essences locales et variées, • grillage à maille très lâche (10x10cm minimum) de couleur foncée et d'une hauteur de 2,00 m maximum avec piquets bois ou acier, afin de ne pas entraver la circulation des reptiles et petits mammifères, en maintenant ouverts des passages d'environ 20 cm de haut sur 50 cm de large tous les 25 mètres. • les portails seront en bois ou en métal. 	<p>Supprimer « en métal » dans le dernier alinéa.</p> <p>Ajouter un alinéa supplémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> . le mode de clôture devra assurer une intégration paysagère qualitative privilégiant le visuel sur le végétal.
<p>3-7-4 (ex 3-7-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones humides devront être conservées et entretenues. • Des écrans végétaux seront réalisés en périphérie du site, dans le cas du projet de ferme photovoltaïque. 	<p>Remplacer le 2^{ème} alinéa par : Un travail de composition d'ensemble liant la topographie, la végétation et la perception des lieux devra assurer l'intégration du projet. Ce dernier devra prendre en compte l'incidence de la temporalité et des saisons sur la végétation.</p>

<p>3-7-5 (ex 3-7-4)</p>	<p>3-7-4 Chantier - exploitation - sol et éclairage</p> <ul style="list-style-type: none"> Le chantier sera accompagné par un plan de gestion environnemental (PGE), afin d'anticiper les risques environnementaux et de maîtriser sur le terrain les impacts prévus et potentiels des différentes opérations (préparation du terrain, fondations, tranchées et raccordements électriques, pose des panneaux, construction des dépendances). Le chantier sera suivi par un expert écologue afin d'intervenir en temps réel en cas d'impact avéré. Les travaux ayant le plus fort impact sur le milieu naturel (ex. défrichements) seront réalisés en dehors des périodes sensibles (période de végétation, de nidification ou de migration). L'apport de remblai extérieur (ex. pour des routes de chantier, couvertures du sol) sera limité afin de supprimer le risque d'introduction d'espèces exogènes invasives qui peuvent remettre en cause le fonctionnement écologique local. Les fondations seront adaptées au sol, minimisant la surface au sol (ex. : utilisation de pieux). Les revêtements des voiries et des parkings seront réalisés avec des sols stabilisés non bitumineux. Le taux d'imperméabilisation global de l'installation sera limité à un niveau strictement nécessaire (une valeur indicative de 5% peut être retenue pour le taux d'imperméabilisation global). L'éclairage des installations photovoltaïques sera limité au strict nécessaire. Si un éclairage est inévitable, il faudra garantir une protection contre les impacts des émissions lumineuses par des mesures de réduction faciles à appliquer (utilisation de lampes à vapeur de sodium à basse pression entre autres). Réserver l'éclairage à des opérations de sécurité ponctuelles et espacées dans le temps. 	<p>Supprimer ce paragraphe qui n'a pas lieu d'être dans le règlement d'une AVAP et le remplacer par :</p> <p>L'éclairage du site ne devra pas générer un impact visuel par rapport à l'identité de la coulée verte du Thouet</p>
-------------------------	---	--

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-dessus, je me prononce en faveur du projet d'AVAP.

A l'issue de l'enquête publique, les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que les modifications qui seront apportées au dossier devront m'être communiquées afin de me permettre de donner mon avis sur votre projet définitif, préalablement à son approbation par le conseil municipal. Une fois approuvé, l'AVAP deviendra automatiquement un site patrimonial remarquable et toute évolution du document devra delors se conformer aux dispositions du code du patrimoine dans sa rédaction postérieure à la loi patrimoine précitée.



Bernard GONZALEZ