

Transformation de la ZPPAUP de la Ville de Saumur en AVAP

Enquête publique Réponse au procès-verbal de synthèse transmis par Mme HALLIGON le 24 avril 2019

Réf. : BPM/NJ

Direction/Service : Direction de l'Aménagement et du Patrimoine

Date : 6 mai 2019

- Questions exprimées dans les registres

Question 4.1 relative à une autorisation de construire délivrée rue des Moulins à Saumur

Ce dossier fait l'objet d'un recours gracieux formulé par les riverains et sera traité dans ce cadre. Néanmoins, je peux vous préciser les éléments suivants :

- sur les excavations et la réglementation applicable : la bande de 20 m n'est pas physiquement matérialisée et ne peut l'être compte tenu de l'irrégularité du coteau - les services de l'Etat, interrogés sur cette question au moment de l'instruction, ont précisé que cette limite devait être *"appréciée visuellement, cette responsabilité relevant du maître d'ouvrage"*.
- un fontis (ou fondis) est une cavité naturelle ou artificielle qui a subi des effondrements (= un trou visible du sol provoqué par effondrement dans une cavité existante en dessous)
- le coteau est quant à lui un espace en pente au bord du plateau - sa limite est parfois très marquée car abrupte et d'autres fois plus douce.
- la rue des Moulins est desservie en réseaux d'assainissement et en eau potable mais pas en pluvial - le traitement des eaux de pluie doit donc être réalisé sur la parcelle.
- le mur de clôture coté rue qui soutient également le terrain n'est répertorié à la ZPPAUP que sur une partie (vous trouverez en pièce jointe une copie du plan graphique de la ZPPAUP). Par ailleurs, l'ABF a émis ses prescriptions le concernant *"le mur en tuffeau à l'alignement de la rue est restauré dans les règles de l'art et sa surélévation prévue est exécutée avec la même maçonnerie de moellons compris le couronnement à bâtière"*

Question 4.2 relative au courrier adressé par le Maire de la Ville de Saumur

Question 4.3 relative à la demande de M. et Mme Bachelier au sujet de la constructibilité de la parcelle 133 rue du Pont Gallimard

Il n'existe plus de parcelle 133 - elle a certainement été divisée.



Mairie de Saumur

Rue Molière
CS 54030
49408 Saumur Cédex

Direction de l'Aménagement et du Patrimoine www.ville-saumur.fr

02.41.83.31.08
dap@ville-saumur.fr



Néanmoins, dans les éléments graphiques ci-joints, la Ville précise être favorable à une inscription de ces parcelles en zone PC à l'AVAP - L'inscription en zone UB pour le PLUi sera sollicitée.

Question 4.4 relative aux parcelles 287 ZB 85 et 111 – Demande de M. CHAMPION

Selon les éléments joints vous constaterez qu'aujourd'hui elles sont hors ZPPAUP - elles intègrent l'AVAP.

Le zonage proposé sur la 85 coupe la parcelle en 2 : la partie bâtie est en PC et le fond de jardin en PN.

Au PLUi demain, il est proposé d'inclure l'intégralité de la parcelle en zone UB. Par conséquent, la Ville est favorable à inclure la totalité en PC à l'AVAP et d'intégrer également la parcelle voisine (109) qui est dans la même situation. Cela conduira à laisser une enclave de zonage PN sur la parcelle 257, celle-ci étant prévue en zone UB au PLUi, la Ville propose également de la mettre en PC.

Pour la parcelle 111, celle-ci est exploitée en zone Ai au PLU. Elle restera en zone A au PLUi - La Ville souhaite la maintenir en zone PN de l'AVAP.

Question 4.5 relative aux demandes de M. DE BODMAN

Vous trouverez les éléments dans les documents graphiques joints - Ces différentes questions pourront être discutées en CLAVAP.

Question 4.6 relative à la constructibilité des parcelles AE 309 et ZB 88 – Demande de M. et Mme PRADERE-NIQUET

Cf le document joint, aujourd'hui en zone Nz au PLU et PNb à la ZPPAUP, le PLUi prévoit demain un ajustement du zonage UB en tenant compte de la partie réellement boisée. Le fond de la parcelle reste en N. La Ville serait donc favorable à un alignement par rapport aux futures limites du PLUi, prenant en compte la réalité de l'espace boisé.

Question 4.7 relative au respect du règlement

Il arrive malheureusement que certains propriétaires réalisent des travaux sans demander préalablement l'autorisation au titre de l'urbanisme. Quand la Ville constate ces situations (de ce qui peut être vu depuis le domaine public car il n'y a pas forcément moyen d'avoir connaissance des travaux réalisés à l'intérieur de certaines propriétés) elle adresse un courrier aux propriétaires pour leur demander de régulariser administrativement leur situation (on leur envoie les formulaires correspondant) . Si les travaux entrepris ne correspondent pas au règlement ou lorsque les propriétaires ne déposent pas de dossier, un procès-verbal est dressé et transmis au procureur.

Question 4.8 relative à la parcelle ZB 139

Cette parcelle n'existe pas dans notre système d'information géographique. Davantage de précisions sur la demande permettrait de vous apporter une réponse complète.

- Questions du commissaire enquêteur

Question 5.1 relative à la communication / concertation et information sur le projet

Le sujet a été présenté au Conseil municipal à plusieurs reprises dès le mois de décembre 2012. Chaque séance de Conseil fait l'objet d'une conférence de presse et d'articles reprenant l'ordre du jour :
- délibération du 14 décembre 2012 n° 2012/168 relative à la prescription de la procédure de transformation en AVAP

- délibération du 27 juin 2014 n° 2014/106 relative à la modification de la Commission Locale du Secteur Sauvegardé pour qu'elle devienne compétente en matière d'AVAP
- délibération du 14 décembre 2018 n°2018/168bis relative à l'arrêt de projet

Un registre a été ouvert et mis à disposition du public auprès du service Urbanisme (aucune mention n'a été portée dessus), début 2013.

Une page dédiée a été créée sur le site internet de la Ville dès 2013 et actualisée au fur et à mesure de la procédure.

Le sujet a été travaillé en groupe de travail avec l'ABF et les différentes étapes présentées en CLAVAP

- Clavap du 16 novembre 2015
- Clavap du 19 janvier 2016
- Clavap du 23 avril 2016
- Clavap du 3 décembre 2018

Le dossier a été présenté avant l'arrêt de projet aux différentes commissions consultatives et repris dans la presse à l'issue.

- Commission consultative de Bagneux le 13 septembre 2018
- Commission consultative de St Hilaire St Florent le 27 septembre 2018
- Commission consultative de St Lambert des Levées le 26 septembre 2018
- Commission consultative de Dampierre sur Loire le 25 octobre 2018

Une réunion publique d'information a eu lieu le 28 février à 19h30.

Des panneaux ont été réalisés et affichés en mairie centrale suite à cette réunion publique jusqu'à la fin de l'enquête publique le 15 avril 2019

Question 5.2 relative à la superficie de la ZPPAUP et de l'AVAP

Madame BOISSAY nous a précisé que la ZPPAUP portait sur environ 3 000 ha et l'AVAP sur 3 300 ha. En effet, comme vous avez pu le constater l'ajout des espaces bocagers de St Lambert représente une surface importante.

La répartition par secteur précisée par Madame Boisay est la suivante : PA = 3 km² ; PB = 0,05 km² ; PC = 1,7 km² ; PG = 0,5 km² ; PM = 1,5 km² ; PN = 4,5 km² ; PN b = 2 km² ; PN c = 1,3 km² ; PN l = 12 km² ; PN v = 5 km² ; PV = 1,6 km².

Une vérification est en cours sur le secteur PV (le projet de parc ne couvrant qu'environ 10 ha).

Question 5.3 relative à l'amélioration du plan de l'AVAP

Toutes ces améliorations seront apportées dans le document final.

Question 5.4 relative à un changement de destination pour les bâtiments de ferme du lieu dit LES JUSTICIONS

Les changements de destination ne sont pas du recours de l'AVAP mais du PLUi. Dans les documents provisoires du PLUi, seul le changement de destination du bâtiment central était prévu. La Ville sollicitera la possibilité d'un changement pour l'ensemble du site.

Pour le Maire de la Ville de Saumur,
L'Adjointe chargée de l'Urbanisme,

Sophie ANGUENOT