

Accusé de réception en préfecture  
049-214903288-20190923-201989-DE  
Date de télétransmission : 01/10/2019  
Date de réception préfecture : 01/10/2019



## CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 23 SEPTEMBRE 2019

N° 2019/89

Un extrait de la présente délibération a été affiché à la porte de la Mairie :

**Le 25 SEPTEMBRE 2019**

Présents : 31  
Excusés : 3  
(3 pouvoirs)  
En exercice : 35

-----  
Secrétaires de séance :

Astrid LELIEVRE et  
Françoise DAMAS

Le lundi vingt-trois septembre deux mille dix-neuf à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Saumur, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Jackie GOULET, Maire, sur convocation faite par lui le dix-sept septembre deux mille dix-neuf.

**Etaient présents** : M. GOULET, Maire – MM. NERON N, NERON M, LOYEAU, Mme TAUGOURDEAU, Maires Délégué(e)s – M. LHEMANNE, Mme LE COZ, M. GRAVOUEILLE, Mme LELIEVRE, MM. CARDET, PROD'HOMME, Mme GUILLON, M. BRAEMS, Mme ANGUENOT, Adjoint – M. MARCHAND, Mme TUBIANA, M. HOUTIN, Mmes RABAU, METIVIER, BOURDIER, M. COMBEAU, Mme MALLET, MM. CHA, APCHIN, BATAILLE, Mmes de LUZE, DAMAS, LAMOUR, MM. JAMIN, PHILIPPE, MORINEAU Conseillers Municipaux.

**Excusés** : Mmes HENRY, SARAMITO et GAZEAU qui ont respectivement donné pouvoir à Mmes TAUGOURDEAU, TUBIANA et M. CARDET.

**Absent**: M. DUFOUR.

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – AVIS SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-15 et R. 153-5,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement » en date du 10 décembre 2015 ayant prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2016 portant sur la création de Saumur Val de Loire issue de la fusion des Communautés de Communes Loire-Longué et du Gennois, de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué et Louresse-Rocheminier,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Saumur val de Loire en date du 23 mars 2017 sur le premier débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2017 décidant de poursuivre le PLUi du secteur « Saumur Loire Développement » (PLUi SLD),

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2018 sur le second débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi SLD,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2018 sur le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi SLD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 mai 2019 sur l'adoption du contenu modernisé du PLU pour la rédaction du règlement du PLUi SLD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur « Saumur Loire Développement », élaboré sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,

Vu l'article R153-5 du code de l'urbanisme qui dispose que les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunal compétent disposent d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement du projet de plan d'urbanisme intercommunal arrêté qui la concernent directement,

Considérant que le dossier d'arrêt de projet soumis à l'avis de la commune appelle un certain nombre de suggestions,

Le Conseil Municipal :

- **EMET un avis favorable** sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Secteur Saumur Loire Développement qui la concernent directement **en suggérant néanmoins une évolution sur les points suivants ;**

## 1 - Recommandations

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – pièce de l'arrêt de projet

- OAP 3 - OAP SAU-X lotissement Claude Bernard - P.55 - Revoir la rédaction ambiguë du texte de présentation.
- OAP 4 - OAP SAU-H rue Grange Couronne - P.73 - Supprimer la mention relative au nombre d'accès viaires maximum autorisés.
- OAP 5 - OAP SAU-H2 rue Grange Couronne - P.75 à 78 - supprimer l'OAP en raison de l'impossibilité technique de réaliser un deuxième logement sur une emprise qui dispose déjà d'une première habitation implantée au centre de l'emprise de l'OAP.
- OAP 6 - OAP SAU-AC rue du Mouton – P.96 – Revoir les limitations de hauteur des nouvelles constructions. Modifier le trait continu utilisé pour figurer le principe de liaison douce, celle-ci n'étant pas imposée pour l'OAP SAU-AC. La Ville propose qu'une réflexion soit apportée sur l'intégration d'une liaison douce traversant le site, au moment des études du projet.
-

- OAP 7 - OAP SAU-AA rue Robert Amy - P.108 - Elargir le périmètre de l'OAP pour intégrer toute la parcelle BO 90. Ajuster le tracé de la voie à créer afin de permettre une urbanisation de chaque côté de la voirie. Revoir en conséquence la surface de l'opération et le nombre de logements minimums autorisés.
- OAP 8 - OAP SAU-E rue du Bois Barbot – P113 à 115 - OAP à supprimer, celle-ci n'étant pas pertinente au regard de la superficie concernée, de la configuration du terrain (accès viaire possible notamment) et des densités observées dans le tissu environnant.
- OAP 9 - OAP SAU-B impasse Antoine Poitou - P.126 - Revoir la rédaction ambiguë du paragraphe relatif à la mobilité. La voirie à créer doit permettre de désenclaver d'autres fonds de jardin en dehors de l'OAP.
- OAP 10 - OAP rue Morains à Dampierre-sur-Loire - P.131 - Maintenir un bâtiment à protéger le long de la rue Morains.
- OAP 11 - OAP rue du Pont Gallimard - P.135 - Faire mention d'un phasage possible de l'opération.
- OAP 13 - OAP X SAU-6 route des Bois de Bournan - P.145 à 149 - Elargir le périmètre de l'OAP, conformément au périmètre figurant sur le zonage. Corriger le titre de l'OAP.
- OAP 15 - OAP XSAU-7 Route du Poitrineau - P.166 : Ajouter une structure végétale à renforcer en limite Nord de l'OAP.
- OAP 17 – OAP SAU-EHPAD Aubrières - P.174 - Supprimer le principe d'aménagement de la voirie figurant au document graphique.
- OAP 18 – OAP ZAC des Pompiers – P176 à 179. Préciser dans le texte que la délocalisation a vocation à sortir le centre de secours d'une zone inondable. Changer l'intitulé par « Centre de secours ».
- OAP 19 – Correction du tableau p.181 en conséquence des modifications apportées au document.
- OAP 20 – OAP XSAU-5 – P192 à 195 - La dénomination de l'OAP est incomplète.
- OAP 22 – Ajout d'une OAP, rue de Rouen.
- OAP 24 - XSAU-4 Impasse des Hautes Vignes - Tableau Page 7 - Ajouter l'astérisque « reprise de friche » sur les phases A et C de l'opération . Basculer ces deux phases en « densification urbaine » et proposer les densités minimum suivantes : A = 45 logements, B = 21 logements, C = 3 logements soit 69 logements au total.
- OAP 25 – OAP SAU-U rue du Pont Fouchard – Tableau Page 7 - Supprimer l'astérisque « reprise de friche » dans le tableau p.7.
- OAP 26 - SAU-F de la rue Louis Besnier – Tableau Page 7 – indiquer 2 logements minimum.
- OAP 27 – OAP SAU-R de la rue de Doué - Tableau Page 7 - phaser l'opération (deux phases indépendantes).
- OAP 28 – Dénommer les OAP « rue Morains » et « rue du Pont Gallimard » dans le tableau p.7.
- OAP 31 : Tableau Page 7 – Supprimer les OAP SAU-H2 rue Grange Couronne et SAU-E rue du Bois Barbot.

Les protections surfaciques figurant au zonage

- BOIS1 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « les Gassepineries » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS2 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Grand Bois » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS3- Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Bois Michelet » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS4 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Puits Giraud » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS5 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Bois Pineau » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS6 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Bois du Petit Souper » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS7 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « le Marsoleau » à Saint Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS8 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « Bournan » à Bagneux.
- BOIS9 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au 29 ruelle à l'Ane à Bagneux.
- BOIS10 - Maintien d'un Espace Boisé Classé le long de la rue de Montagland, près du lieu-dit « la Cave Forte » à Bagneux.
- BOIS11 - Maintien d'un Espace Boisé Classé au lieu dit « les Marigrolles » à Bagneux.
- BOIS12 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit « le Bois Michelet » à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS13 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit « le Vaulanglais » à Bagneux.
- BOIS14 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, rue du Clos Pointu à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS15 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, rue Marceau à Saumur.
- BOIS16 – Modification d'un élément « terrain cultivé », au rond-point du Petit Puy à Saumur.
- BOIS17 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, route des Bois de Bournan à Bagneux.
- BOIS18 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, secteur Noirettes à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS19 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit « Les Grandes Noues » à Saint-Lambert-des-Levés.
- BOIS20 – Modification d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit « Le Fleuret » à Saint-Lambert-des-Levés.

- BOIS21 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au lieu-dit « Villemolle » à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS22 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sur le parking de l'École Nationale d'Équitation à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS23 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au 10 rue de la Terre Blanche à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS25 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au carrefour entre la rue des Romans et la rue Roger Tarjon à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS26 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, rue Roger Tarjon et rue de Pomélia à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS27 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, secteur Noirettes à Saint-Hilaire-Saint-Florent.
- BOIS28 – Suppression d'un élément « terrain cultivé », rue de la Croix Verte à Saumur.
- BOIS29 – Suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au 154 avenue des Fusillés à Saint-Lambert-des-Levées.

#### Les Emplacements Réservés (ER)

- La Ville propose que les numéros des emplacements réservés morcelés ayant un même objet soient identiques, ceci afin de faciliter la lecture du document graphique.
- La Ville propose de corriger la formulation de deux objets d'emplacements réservés :
  - SAU-ER62 : « liaison douce interquartier **depuis la rue de la Croix Verte** ».
  - SAU-ER65 : « équipement public **dans le quartier de la Croix Verte** ».
- La Ville demande que le tableau figurant sur la page 13 des annexes du règlement soit mis à jour.
- ER1 – Modification de l'emplacement réservé SAU-ER06 et suppression des emplacements réservés SAU-ER70, 71, 10, 47, 48, 08, 69, 68, 67 et 66. Il est proposé de revoir l'objet de l'ER : « création d'un cheminement piétonnier depuis le raccordement à l'échangeur du Breil **jusqu'au rond-point de l'Abbaye** ».
- ER2 – Modification de l'emplacement réservé SAU-ER50 et suppression de l'emplacement réservé SAU-ER04.
- ER4 – Modification des emplacements réservés SAU-ER60 et 64 pour respecter l'alignement du chemin des Charmes. L'objet de l'ER SAU-ER64 est complété : « Création d'un parking **au carrefour de la route de Fontevraud et du chemin des Charmes** ».
- ER5 – Suppression de l'emplacement réservé SAU-ER22 dont l'objet est « l'élargissement de la rue de la Rompure ». Il a déjà été partiellement supprimé au cours de la modification simplifiée n°4 du PLU de la Ville de Saumur.
- ER6 – Suppression de l'emplacement réservé SAU-ER49 dont l'objet est « l'aménagement d'une placette de retournement sur la montée de Beaulieu ».

- ER7 - Suppression de l'emplacement réservé SAU-ER11 dont l'objet est « la liaison entre la rue Loucheur et la rue Joliot Curie ».
- ER8 - Suppression des emplacements réservés SAU-ER16, 15, 02 et 20 dont l'objet est « l'élargissement de la rue des Romans ».
- ER9 - Suppression des emplacements réservés SAU-ER13, 14 et 19 dont l'objet est « l'élargissement de la rue du Grand Terrefort ».
- ER10 - Suppression des emplacements réservés SAU-ER32, 33, 34, 35, 21, 30, 31, 27, 25, 28, 26, 29 et 17 dont l'objet est « l'élargissement de la rue de la Croix Blanche jusqu'en limite de commune et liaison avec la route de Champigny », à Dampierre-sur-Loire.
- ER11 – Ajout d'un emplacement réservé dont l'objet est « la liaison douce entre la rue François Bedouet et la rue Jules Amiot ».
- ER12 – Maintien d'un emplacement réservé existant dont l'objet modifié est « la liaison douce entre la rue de Rouen et l'impasse du Petit Caporal »
- ER13 – Modification de l'emplacement réservé SAU-ER03 pour ne conserver que l'emprise nécessaire à la création d'une liaison douce le long de la rive. La Ville propose de revoir l'objet de l'ER : « liaison douce à la confluence du Thouet et de la Loire ».

#### Le zonage

- ZON1 - Modification du zonage UEh sur le secteur du Petit Puy.
- ZON2 – Modification du zonage Av, le long de la rue des Sables.
- ZON5 – Modification du zonage Uyc en zonage UB sur les propriétés 46, 51 et 54 de la rue de la Rempure.
- ZON6 – Modification du zonage UE en UC, boulevard Joly-Leterme.
- ZON7 – Modification du zonage UB en UC, rue de Verden.
- ZON8 – Ajout d'une protection « Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme » sur les bâtiments de l'Avenue du Général de Gaulle.
- ZON9 – Modification du zonage UC en UB au 394 et 424 rue Marceau et du zonage UE en UB pour les propriétés 373, 400, 408, 421 et 445 rue Marceau.
- ZON10 – Modification du zonage UC en UB, rue Jean de la Brète.
- ZON11 - Modification du zonage Ubj en UB, rue René Mabileau (site de l'entreprise TPPL).
- ZON13 – Modification du zonage UE en zonage UP sur le site de la Congrégation Jeanne Delanoue.
- ZON15 – Ajout du périmètre d'un STECAL At ou At1 pour l'aire de camping-car de Dampierre-sur-Loire.
- ZON18 – Modification du zonage UC en UB sur le quartier du Chemin Vert.
- ZON20 – Modification du périmètre de l'OAP rue du Pont Gallimard.
- ZON21 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-T rue des Andécaves.
- ZON22 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-K rue de Chantemerle.
- ZON23– Modification du périmètre de l'OAP SAU-Y rue des Frères Lumière.
- ZON24 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-I rue Bouju.
- ZON25 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-H rue Grange Couronne.

- ZON26 – Suppression des périmètres des OAP SAU-H2 rue Grange Couronne et SAU-E rue du Bois Barbot.
- ZON27 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-F rue Louis Besnier.
- ZON28 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-C rue des Moulins.
- ZON29 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-AC rue du Mouton.
- ZON30 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-D rue de l'Oreau.
- ZON31 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-U rue du Pont Fouchard 2.
- ZON32 – Modification du périmètre de l'OAP SAU-Z rue de l'Oreau 2.
- ZON33 – Modification du périmètre de l'OAP XSAU-7 chemin de la Pièce Saint-Jacques.
- ZON34 – Extension du zonage Nt1 sur le site du camping Huttopia (Saint-Hilaire-Saint-Florent)
- ZON35 – Modification du zonage Ny et N en zonage A sur les parcelles 118 AB 18, 19, 78, 80 et 81, route de Montsoreau.

#### Les changements de destination

- La Ville de Saumur demande que les numéros des changements de destination soient mis à jour pour qu'ils se succèdent.
- La Ville de Saumur demande que les cartes du PPRi figurant sur les fiches soient mises à jour, conformément au PPRi révisé, approuvé le 7 mars 2019.
- DEST1 – Suppression du changement de destination SAU-4, suite à l'absence du bâtiment visé.
- DEST2 – Modification du changement de destination SAU-23, en intégrant deux bâtiments contigus à celui identifié.

#### Le règlement écrit

- Page 6 (Lexique) – Le règlement faisant parfois référence aux « constructions et installations » dans le calcul des emprises au sol, la Ville propose d'ajouter le terme « installation » au lexique.
- Page 7 (Lexique) - Pour définir le terme « hauteur », la Ville propose l'écriture suivante « Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à **l'égout du toit**, au faîtage de la construction, **ou respectivement au sommet de l'acrotère, au sommet de l'attique** dans le cas de toitures-terrasses ».
- Page 7 (Lexique) – la Ville propose d'ajouter le terme « attique » au lexique.
- Page 7 (Lexique) – L'exhaussement de sol correspond au remblai du terrain, l'affouillement au déblai. C'est pourquoi la Ville propose d'ajouter le terme « affouillement » au lexique.
- Page 12 (Article 1.4) – La Ville propose l'écriture suivante : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment [...] peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions [...] et que le Plan de Prévention des Risques Inondations et le **Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains** l'autorisent ».
- Page 15 (Article 2.2) – La Ville propose l'écriture suivante « En raison des enjeux paysagers **et/ou** de la qualité agronomique du sol reconnue (vigne plantée), les terrains sont non constructibles ».

- Page 22 (Article 4) - La structuration de l'article rend difficile sa compréhension. Le cas « Hors Agglomération » du tableau p.22 annonce des marges de recul qui s'appliquent aux réseaux 2x2 voies et aux réseaux structurants : or ces derniers sont aussi des routes à grande circulation citées p.21 et traitées avec des règles de recul différentes.  
De plus, les notions de secteurs « en agglomération » ou « hors agglomération » mériteraient d'être définies. Le zonage U en secteur « hors agglomération » étant difficile à appréhender, un schéma pourrait accompagner ces définitions.
- Page 28 (Article 6.1.3) – Il est précisé qu'en cas d'impossibilité technique avérée, les projets ne sont pas exonérés de réaliser une aire de stationnement. Or, conformément à l'article L.151-33 figurant à la suite du paragraphe, le bénéficiaire doit répondre à des obligations (l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération). La Ville propose de revoir le terme « exonérés » employé.
- Page 29 (Article 6.2.2) – L'article ne mentionne pas le nombre de places de stationnement minimum requis pour les habitations en zone UC. La Ville propose la norme suivante : 1 place de stationnement par logement en zone UC + 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup>.
- Page 29 (Article 6.2.2) – Dans le zonage dédié à la ZAC Villa-Plaisance, la Ville propose la norme de stationnement suivante : 1 place minimum par logement. La configuration spatiale de certains lots de la ZAC étant délicate pour accueillir plus d'une place de stationnement.
- Page 29 (Article 6.2.2) – La Ville s'interroge sur l'absence de normes de stationnement pour les zones 1AU à vocation d'habitat.
- Page 29 (Article 6.2.2) : La Ville propose que les places de stationnement soient prévues sur l'unité foncière visée par le projet, plutôt que la construction.
- Page 31 (Article 6.2.3) – La Ville s'interroge sur l'exigence de 2 places de stationnement supplémentaires dédiées aux vélos pour 10 logements, ne sachant pas s'il s'agit de 2 places exigées par tranche de 10 logements ou 2 places exigées à partir de 10 logements.
- Page 32 (Article 7) – La rédaction de l'article rend difficile son application. Privilégier une appréciation au cas par cas.
- Page 32 (Article 7) – La Ville propose de supprimer le schéma figurant sur la page. Celui-ci illustre mal la règle qui le précède et fait apparaître une règle de 2 mètres à ne pas dépasser pour le remblai ou déblai ; valeur difficile à respecter selon la topographie des terrains.
- Page 33 (Article 8) – Dans le second paragraphe, la Ville propose de supprimer la première phrase et d'ajouter à la suite : « **En conséquence**, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont appliquées au périmètre du lotissement et non à celui du lot ».
- Page 34 (Article 9.2) – La règle interdisant les saillies pour les panneaux photovoltaïques est jugée trop contraignante. Les panneaux photovoltaïques présentent une certaine épaisseur, donc une saillie, si le panneau n'est pas intégré au sein de la toiture.
- Page 34 (Article 9.2) – La Ville s'interroge sur le positionnement au sol des panneaux photovoltaïques, qui n'est autorisé que pour une construction individuelle.



- Page 38 (Article 10.2.3) – L'explication sur les règles de mise en œuvre de surélévations et/ou soubassements de clôtures pour la gestion des eaux pluviales est accompagnée d'un schéma qu'il serait préférable de placer à la suite de la règle.
- Page 42 (Article 1.1.2) – Les garages collectifs de caravanes, de campings cars sont interdits en zone UA mais aussi en zone UB, en zone N et en zone A. La Ville demande des précisions sur la notion de « garages collectifs ».
- Page 43 (Article 1.2.1) - la phrase excluant les piscines de l'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes est répétée inutilement. La Ville propose de supprimer une occurrence.
- Page 43 (Article 1.2.1) – La Ville s'interroge sur l'emprise au sol à autoriser en zone UAj pour les constructions à usage d'activités.
- Page 44 (Article 1.2.1) - Une hauteur limitée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère permet à une construction d'atteindre 3 niveaux au maximum. La Ville propose de revoir le nombre de niveaux autorisés de deux à trois.
- Page 44 (Article 1.2.1) – Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la phrase « Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 m » devrait être supprimée car contradictoire avec la suite de l'article.
- Page 44 (Article 1.2.1) – La Ville propose d'ajouter les cages d'ascenseurs dans la liste des locaux techniques de faible emprise dispensés de respecter les règles de hauteurs. Cet ajout devrait figurer dans tous les secteurs du règlement écrit.
- Page 46 (Article 1.2.1) – Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, la première exception citée fait partie des cas autorisés précédemment énoncés. La Ville propose de supprimer cette exception.
- Page 47 (Article 1.2.2) – La Ville propose qu'au début de chaque partie « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » figure la mention suivante : « Pour les projets concernés par un SPR, se référer aux règlements de celui-ci pour les dispositions du présent article ».
- Page 47 (Article 1.2.2) – La Ville propose que l'interdiction des buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement figure sur tous les secteurs du règlement.
- Page 48 (Article 1.2.2) concernant les façades – Les prescriptions réglementaires traitant des bardages mériteraient d'être rassemblées dans un même paragraphe, afin d'en faciliter la compréhension.
- Page 49 (Article 1.2.2 concernant les menuiseries) – La Ville propose qu'une référence au nuancier du Maine-et-Loire soit ajoutée pour la couleur des menuiseries.
- Page 49 (Article 1.2.2 concernant les vérandas) - La Ville demande à ajouter une phrase autorisant la création de murs de soubassement.
- Page 50 (Article 1.2.1 concernant les toitures) – Dans le cas de projet de raccord sur les toitures de forme architecturale traditionnelle, la Ville propose que le zinc soit autorisé.
- Page 50 (Article 1.2.1 concernant les toitures) – La phrase « Les constructions principales doivent être conçues avec des toitures de teinte ardoise et d'aspect mat, ou végétalisées. » est contradictoire avec les prescriptions réglementaires

énoncées pour les formes architecturales d'expression contemporaine. Sa suppression ou reformulation est souhaitée par la Ville.

- Page 56 (Article 2.2.1) – Dans les règles d'emprise au sol, il est fait allusion au secteur UBi alors qu'il s'agit du secteur UBj.
- Page 56 (Article 2.2.1) - La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La Ville propose de revoir le nombre de niveaux autorisés de deux à trois.
- Page 58 (Article 2.2.1) – Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont accompagnées d'un schéma ne correspondant pas au cas auquel il renvoie. La règle énonce que les nouvelles constructions pourront être implantées librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant ; alors que le schéma « Cas C » présente un alignement aux constructions avoisinantes.
- Page 63 (Article 2.2.2 concernant les menuiseries) – En secteur UBp (cité-jardin des Violettes), la Ville propose de maintenir les persiennes.
- Page 64 (Article 2.2.2 concernant les toitures) – En secteur UBp, la Ville souhaite que les extensions soient réglementées de la même façon que les constructions principales. Il est proposé l'écriture suivante : « En secteur UBp, la couverture est actuellement constituée de tuiles mécaniques [...]. En cas de remplacement **ou d'extension de la construction**, il sera choisi de la tuile de même ton... ».
- Page 64 (Article 2.2.2 concernant les clôtures) – Pour une meilleure compréhension, la Ville souhaiterait reformuler les prescriptions réglementaires du secteur UBp de la façon suivante : « Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites. [renvoi à la ligne] En secteur UBp, le grillage vert à mailles carrées ou en losange est **imposé**. ». De plus, au même titre que pour les autres références au secteur UBp, le terme « secteur UBp » devrait apparaître en caractère gras.
- Page 77 (Article 4.2.1) – Le contenu de l'article sur l'implantation par rapport aux limites séparatives ne mentionne que des exceptions. La Ville propose de revoir les titres de chaque paragraphe.
- Page 81 (Article 5.1.1) – La destination « cinéma » n'est pas autorisée en secteur Uyc. Or, le cinéma Le Grand Palace à Saumur figure en UYc. La Ville demande à assurer la pérennité et le développement du cinéma en autorisant les cinémas en zone UYc.
- Page 87 (Article 5.2.2 concernant les clôtures) – La Ville propose de préciser la définition de clôtures déroulées et de confirmer en l'inscrivant au texte que les grillages autorisés sont ceux rigides.
- Page 96 (Article 7.1.3) – La Ville ne souhaite pas réglementer la surface de plancher des logements de fonction en zone UM.
- Page 101 (Article 8.1.2) – Conformément à la proposition des élus en réunion du 07 mars 2019, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs devraient être autorisées en zone UP.
- Page 116 (Article 8.2.1) – La Ville suggère d'ajouter la définition du STECAL A11, absente de la liste des STECALs.
- Page 123 (Article 3.1.3) – Pour garantir la pérennité et le développement du site Gratien & Meyer, la Ville propose d'autoriser les constructions et installations en lien avec les séminaires et la restauration, pour ce cas spécifique en secteur Aa.

- Page 126 (Article 3.1.3) – La Ville s'interroge sur la signification de la règle suivante : « Dans le secteur Av, en cas d'un nouveau bâtiment lié à une exploitation agricole située dans les zones UA ou A sur le secteur ou d'une extension de ce bâtiment (sur le secteur », ce dernier est autorisé dans une bande de 50 mètres du bâtiment existant ». Elle souhaite une reformulation de celle-ci.
- Page 128 (Article 3.2.1) – La Ville demande de ne pas faire figurer les noms des porteurs de projets dans les dénominations des projets équestres à Saint-Hilaire-Saint-Florent. Il serait préférable d'apporter une précision sur la localisation : chemin des Justiciens et chemin des Saurondes.
- Page 129 (Article 3.2.1) – Pour mieux comprendre les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la Ville propose de revoir l'écriture suivante : « Sauf disposition contraire [...], les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres à l'alignement des routes départementales. [retour à la ligne] **Dans les autres cas**, les nouvelles constructions doivent être implantées... ».
- Page 134 (Article 3.2.2 concernant les ouvertures et huisseries) – En cas de pose de volets roulants et quels que soient les secteurs, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie quelles que soient les façades.
- Page 136 (Article 3.2.2 concernant les clôtures) – L'interdiction des clôtures déroulées, si les grillages sont concernés, est une règle trop contraignante pour les secteurs A et N où certaines propriétés sont étendues. La Ville propose d'autoriser les grillages à condition qu'ils soient accompagnés d'une haie d'essence locale.
- Page 140 – La Ville propose d'autoriser les destinations « hébergement touristique et hôtelier » et « bureaux » pour le secteur Nyr.
- Page 149 (Article 3.5.1) – En secteur Ntr, la Ville estime qu'un calcul des emprises au sol s'appuyant sur l'emprise des bâtiments existants de l'unité foncière n'est pas adapté pour les terrains ne présentant que des constructions en troglodytes.

## 2- Mise en cohérence des documents d'urbanisme

- OAP2 – OAP SAU-K rue de Chantemerle - P.52 et 53 – Mise en cohérence de l'écriture entre le texte et le document graphique : corriger l'affectation de la phase B de l'OAP (vocation d'habitat et non équipement). Répartir par phase le nombre minimum de logements autorisés
- OAP 6 - OAP SAU-AC rue du Mouton – P.95 – Mise en cohérence de l'écriture entre le texte et le document graphique : revoir les limitations de hauteur des nouvelles constructions, pour que les hauteurs maximales annoncées concordent avec celles du document graphique p.96.
- OAP 12 - OAP SAU-1 ZAC Vaulanglais-Noirettes - P.136 à 144 - Mise en cohérence entre les objectifs de la ZAC et le PLUi : reformuler le texte relatif à la localisation de l'opération. Revoir la rédaction de la clause relative à la mixité sociale. La ZAC (27 ha) comportera 540 logements minimum dont 20% de logements à vocation sociale (locatif ou accession).
- OAP 16 – OAP XSAU-2 rue de la Bergère – P.170 – Indiquer la présence d'une servitude hydraulique pour la ZAC Vaulanglais-Noirettes et la présence d'un

Emplacement Réservé pour l'élargissement des rues de Doué et de la Bergère.  
La densité du ScoT est respectée contrairement à ce qui est écrit.

- ZON12 – Modification du zonage Nb en Secteur Sauvegardé, quai Carnot.
- ZON17 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 03/05/2019 : création d'un sous-secteur spécifique à la ZAC Villa-Plaisance, pour que des prescriptions réglementaires différentes de celles du zonage UB et adaptées à la ZAC soient énoncées.
- DEST3 – Modification des destinations autorisées pour les bâtiments concernés par le PPRi Val Authion. La Ville propose d'ajouter uniquement les destinations qui sont autorisées dans le règlement du PPRi.
- DEST4 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-60, figurant déjà au zonage.
- DEST5 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-61, figurant déjà au zonage.
- DEST6 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-62, figurant déjà au zonage.
- DEST7 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-63, figurant déjà au zonage.
- DEST8 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-64, figurant déjà au zonage.
- DEST9 – Oubli d'annexes : ajouter la fiche du changement de destination SAU-65, figurant déjà au zonage.
- *Mise en cohérence du règlement écrit du PLUi avec le règlement de la ZAC Villa-Plaisance :*
  - Page 53 (Article 2) – Dans le secteur UB, la Ville demande à ajouter un secteur spécifique à la ZAC Villa-Plaisance, dont l'indice du zonage restera à déterminer.
  - Page 57 (Article 2.2.1) – Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, la Ville propose que conformément au règlement de la ZAC Villa Plaisance, le secteur du même nom puisse autoriser les nouvelles constructions à l'alignement ou à 2 mètres minimum. Aussi les garages individuels pourront être admis à l'alignement, y compris s'ils entraînent un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir (page 58).
  - Page 64 (Article 2.2.2 concernant les clôtures) - La Ville demande à ajouter la prescription réglementaire suivante : « Dans le secteur UB-Villa-Plaisance (indice à définir) sont autorisés les clôtures opaques en bois ; les grillages sur piquets métalliques fins de couleur vert foncé ou noire, accompagnés d'une haie plantée à l'arrière du grillage ».
  - Page 65 (Article 2.2.2 concernant les clôtures) - Dans le secteur spécifique à la ZAC Villa Plaisance, la Ville demande que la hauteur des clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées soit limitée à 2 mètres.

### 3- Erreurs matérielles déjà signalées

- OAP 10 - OAP rue Morains à Dampierre-sur-Loire - P.131 - Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 26/04/2019 : ajouter un cône de vue à préserver.
- OAP 12 - OAP SAU-1 ZAC Vaulanglais-Noirettes - P.136 à 144 - Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 20/12/2018 : Reprendre les éléments graphiques afin que l'opération soit identifiée comme une opération unique (périmètre continu tel que figurant au dossier de création de la ZAC).  
Demande déjà portée à connaissance de la Communauté d'Agglomération par courrier daté du 15/04/2019 : Corriger la surface de l'opération. La densité sera supérieure à 20 logements/ha en ne considérant comme assiette de terrain que la partie dédiée à l'habitat (25 ha).
- OAP 13 - OAP X SAU-6 route des Bois de Bournan - P.145 à 149 - Demande déjà portée à connaissance de la Communauté d'Agglomération par courrier daté du 15/03/2019 : revoir la densité imposée sur l'opération (inférieure à celle du SCOT), en raison du caractère boisé du site et corriger la surface de l'opération.
- OAP 20 – OAP XSAU-5 – P192 à 195 - Demande déjà portée à connaissance de la Communauté d'Agglomération par courrier daté du 15/04/2019 : réduire de 2 ha le périmètre de l'OAP afin de préserver une bande boisée le long de la rue des Romans.
- OAP21 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 03/05/2019 : ajout d'une OAP, sur le site de la ZAC Villa-Plaisance.
- OAP29 – Tableau Page 7 - OAP X-SAU1 et X-SAU3 de la ZAC Vaulanglais-Noirettes - Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 20/12/2018 : réunir les deux OAP en une seule et corriger la surface projetée (25 ha et non 23 ha).
- OAP30 – Tableau Page 7 - OAP XSAU-6 route du Bois de Bournan - Demande déjà portée à connaissance de la Communauté d'Agglomération par courrier daté du 15/03/2019 : inscrire la partie en extension en une seule phase (Phase A / 31 logement / 1,9ha). La phase B correspond à la partie située dans la PAU.
- BOIS24 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 08/03/2019 : suppression d'un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, rues des Aubrières et du Grand Terrefort à Bagneux.
- ZON3 – Demande déjà portée à connaissance de la Communauté d'Agglomération par courrier daté du 15/04/2019 : réduction du zonage 1AUy concernant l'extension de la zone économique des Aubrières.
- ZON4 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 03/05/2019 : modification d'une partie du zonage 1AU de la zone de projet « XSAU-4 – Impasse des Hautes Vignes » en zone UB.
- ZON14 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 03/05/2019 : Modification d'une partie du zonage 1AU en UB sur la zone de projet « XSAU-6 Route des Bois de Bournan ».
- ZON16 – Demande déjà portée à connaissance du bureau d'études le 03/05/2019 : modification du zonage UB en 1AU sur la parcelle 287 DD 114, secteur Villa Plaisance.

#### 4- Nouvelles erreurs matérielles repérées

- OAP1 – OAP SAU-N rue des Iles - P.40 et 41 – Ajouter une troisième phase pour la zone de mixité fonctionnelle. Limiter la hauteur maximale des constructions à R+3 sur cette troisième phase. Revoir le texte de présentation.
- OAP14 - OAP XSAU-4 impasse des Hautes Vignes - P.154 et 157 - Correction des objectifs d'aménagement, notamment :
  - mentionner qu'il s'agit d'une zone à vocation d'habitat,
  - modifier la densité de 8,75 logements/hectare (contre 20) en raison de la morphologie et de la topographie du terrain en extension urbaine. La densité moyenne sur la Ville de Saumur reste supérieure à 20 logements/ha.
  - revoir la phrase « maintien d'une frange boisée à l'ouest du projet »,
  - corriger l'orthographe du chemin de l'Alat, dans le texte et sur le document graphique.
  - modifier le nombre de logements minimum par phase : A = 45, B = 21 (partie en extension), C = 3. La densité moyenne sur la Ville de Saumur reste supérieure à 20 logements/ha.
- OAP 17 – OAP SAU-EHPAD Aubrières – La proposition d'un coefficient de biotope applicable sur la zone n'a pas été évoquée. La Ville demande de la supprimer.
- OAP 18 – OAP ZAC des Pompiers – P176 à 179. La proposition d'un coefficient de biotope applicable sur la zone n'a pas été évoquée. La Ville demande de la supprimer.
- OAP23 – Ajout d'une OAP, rue Lamartine.
- ER3 – Modification de l'emplacement réservé SAU-ER52 (Elargissement de la rue de Doué et la rue de la Bergère, en lien avec la ZAC Vaulanglais-Noirettes). La Ville propose de limiter l'ER à l'emprise située en dehors du périmètre de la ZAC Vaulanglais-Noirettes et en dehors du domaine public.

ZON19 – Modification du zonage UB en UC, sur le site du futur pôle universitaire et de l'EHPAD, quartier de la Croix Verte.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal ADOPTE à l'unanimité.

Pour extrait conforme,  
Le Maire de la Ville de Saumur,



Jackie GOULET